

## Mieter muss für auf dem Postweg verlorenen Schlüssel Schadensersatz leisten

übersendet ein Mieter Schlüssel der Mieträume an den Vermieter mittels Einschreiben mit Rückschein und gehen Schlüssel dabei verloren, so hat der Mieter grundsätzlich dem Vermieter die Kosten für ein neues Schloss und Schlüssel zu ersetzen. Dies entschied das Amtsgericht Brandenburg im September 2014.

Ein Mieter hatte seinem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Schlüssel der Mieträume per Einschreiben mit Rückschein zugesendet und dies auch später durch Vorlage des „Rückscheins“ belegt. Der Vermieter bestritt zwar nicht den Erhalt dieses Briefes; er behauptete jedoch, dass Schlüssel nicht enthalten waren.

Der Briefumschlag war bei Zugang der Sendung nachweislich beschädigt und zudem auch noch mit einem Klebeband mit der Aufschrift „Nachverpackt“ durch die Deutsche Post AG versehen worden. Letztendlich verklagte der Vermieter den Mieter auf Schadensersatz für abhanden gekommene Schlüssel und den Austausch eines Schlosses.

Mit Erfolg! Gemäß § 280 BGB kann ein Vermieter von einem Mieter grundsätzlich den Ersatz des Schadens verlangen der dadurch entsteht, dass der Mieter eine Pflicht aus dem Mietvertrag verletzt. Der Vermieter muss hierzu nachweisen, dass eine Pflichtverletzung des Mieters vorliegt.

Unstreitig war der ehemalige Mieter verpflichtet den ihm überlassenen Schlüssel an den Vermieter zurück zu geben. Ein Mieter hat grundsätzlich die an ihn übergebenen Schlüssel wieder bei dem Vermieter abzuliefern, wenn ihm ein Besitzrecht an den Schlüsseln gemäß § 986 BGB nicht mehr zusteht.

Nach einer herrschenden Meinung in der Rechtsprechung ist bei vermieteten beweglichen Sachen die Rückgabeverpflichtung grundsätzlich am Wohnsitz bzw. Geschäftssitz des Vermieters zu erfüllen. Danach handelt es sich bei der Rückgabeverpflichtung also um eine Bringschuld des Mieters.

Der Mieter hatte insofern zwar vorgetragen und zudem durch Vorlage des Rückscheins sogar belegt, dass die Auslieferung eines Briefs durch die Deutsche Post an den Vermieter bestimmungsgemäß erfolgt war. Der Beweis für den Inhalt eines beschädigten bzw. verlorengegangenen Briefs oder Pakets unterliegt aber grundsätzlich einer freien richterlichen Beweiswürdigung.

Der Einlieferungsbeleg und der Rückschein der Deutschen Post AG begründeten zwar eine Vermutung dafür, dass der Mieter den Brief an die Deutsche Post AG übergeben hatte. Die Vermutung betraf aber nur den Brief, nicht aber auch seinen Inhalt.

Muss ein Mieter auf Grund seines Verschuldens aber Ersatz leisten, umfasst dies auch die Kosten für ein neues Schloss, wenn nicht ggf. sogar die Kosten einer komplett neuen Schließanlage. Die durch den unbekannt verbliebenen Schlüssel begründete Missbrauchsgefahr rechtfertigte die Haftung des Mieters (AG Brandenburg, Urteil v. 01.09.14, Az. 31 C 32/14).