



# Grochut & Dr. Sütterlin

Rechtsanwälte • Steuerberater • Vereidigter Buchprüfer

## Verwaltungsbeiratsseminar am Samstag, 17.10.2015

### Schlüsselverlust – was nun?



**Veranstalter:** Nahlenz Immobilienverwaltung  
Franken GmbH

**Referent:** Rechtsanwalt Dr. Dirk Sütterlin

Grochut & Dr. Sütterlin

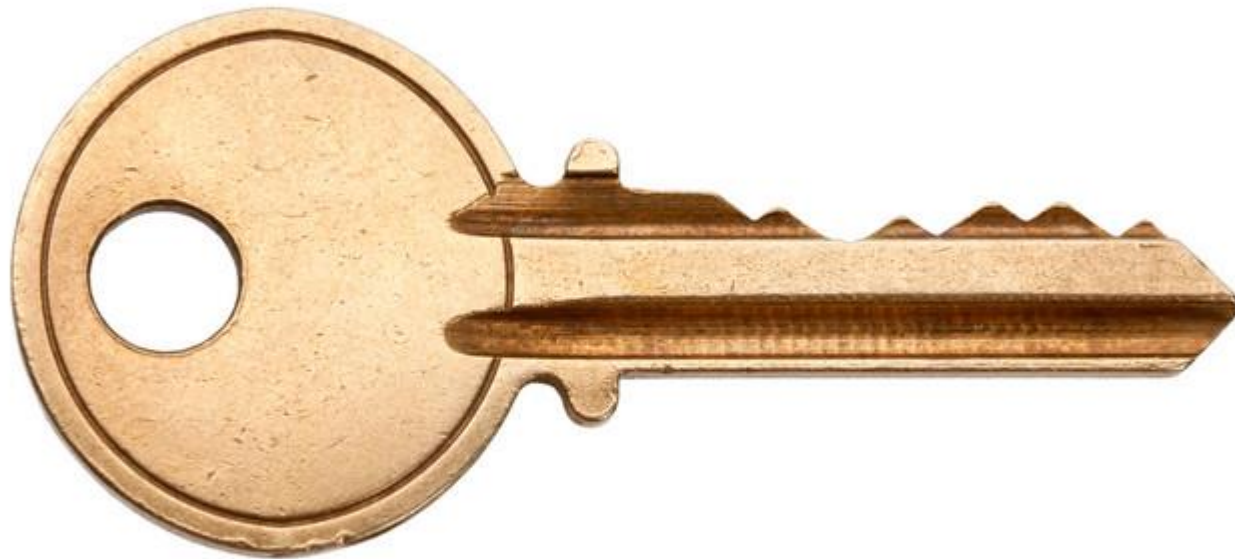
Rechtsanwälte Steuerberater Vereidigter Buchprüfer

Kaflerstr. 4, 81241 München

Tel.: 089 / 53 07 33 -0, Fax: 089 / 53 07 33 -14,

email: [dirk.suetterlin@gs-recht-steuern.de](mailto:dirk.suetterlin@gs-recht-steuern.de), [www.gs-recht-steuern.de](http://www.gs-recht-steuern.de)

# Schlüsselverlust – was nun?



Wem gehört der Schlüssel?

# Schlüsselverlust – was nun?

## Wem gehört der Schlüssel?

Wem gehört eine Schließanlage mit Schlüsseln?  
(Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?)

→ Abgrenzung danach,  
was erschlossen werden kann.

# Schlüsselverlust – was nun?

## Wem gehört der Schlüssel?

- 1.) Erschließung des Gemeinschaftseigentums  
→ Gemeinschaftseigentum
- 2.) Erschließung des Sondereigentums  
→ Sondereigentum
- 3.) Beide Bereiche  
→ Gemeinschaftseigentum

# Schlüsselverlust – was nun?

## Wem gehört der Schlüssel?

### Beispiel 1)

Schlüssel für den Fahrradkeller

### Beispiel 2)

Für jede Wohnung separater Schließzylinder und Schlüssel

### Beispiel 3)

Schlüssel für die gesamte Anlage mitsamt Wohnungsschlüssel

# Schlüsselverlust – was nun?

## Der Schlüssel ist weg – Was nun?

Der Verlust des Wohnungsschlüssels einer Schließanlage kann aus Sicherheitsgründen den Austausch der gesamten Schließanlage erforderlich machen, **falls** eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels durch Unbefugte zu befürchten ist.

- Die Beweislast, dass kein Risiko vorliegt, liegt beim Mieter.
- Einzelfallabwägung
- Im Zweifel kann Schließanlage ausgetauscht werden  
Beispiel: Schlüssel im See → Kein Austausch)

# Schlüsselverlust – was nun?

## Folgen daraus?

Haftungsfragen und Schadenersatzansprüche bei Schlüsselverlust

Wer kann Ansprüche gegen wen haben?

- WEG gegen Eigentümer
- Vermieter gegen Mieter
- WEG gegen Mieter

# Schlüsselverlust – was nun?

## Schadenersatzansprüche bei Schlüsselverlust

WEG gegen Eigentümer

Der Wohnungseigentümer kann Schadenersatzansprüchen der WEG ausgesetzt sein, wenn er oder sein Mieter einen Schlüssel der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Schließanlage verliert und deshalb die Anlage ausgetauscht werden muss. Derartige Schadenersatzansprüche bestehen aber dann nicht, wenn die Schließanlage der Wohnungseigentumsanlage tatsächlich nicht (insgesamt) ausgetauscht worden ist. Es fehlt dann an einem erstattungsfähigen Vermögensschaden, so dass auch eine fiktive Abrechnung nicht in Betracht kommt. (früher strg., durch BGH 2014 geklärt)



# Schlüsselverlust – was nun?

## Schadenersatzansprüche bei Schlüsselverlust

Vermieter gegen Mieter

Als Schadenersatz kann der vermietende Wohnungseigentümer Freistellung (Zahlung an die Wohnungseigentümergeinschaft) verlangen, soweit er wegen des abhanden gekommenen Schlüssels seinerseits Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft ausgesetzt ist. Mindestens Fahrlässigkeit ist Voraussetzung.

→ Achtung, AGB: Verschuldensunabhängige Klausel stellt unangemessene Benachteiligung dar.

# Schlüsselverlust – was nun?

## Schadenersatzansprüche bei Schlüsselverlust

WEG gegen Mieter

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann den Mieter in Anspruch nehmen. Allerdings mit erschwerter Beweislast (§ 823 BGB).

3 Anspruchsvoraussetzungen:

→ Gemeinschaftseigentum (Beweislast bei der WEG)

→ Missbrauchsrisiko (fehlt z.B., wenn Schlüssel im Meer versenkt, Beweislast beim Mieter)

→ Verschulden des Mieters (fehlt z.B., wenn Schlüssel gestohlen; Beweislast für Verschulden bei der WEG.

Achtung: Bei Anspruch aus Vertrag → Beweislast beim Mieter)

# Schlüsselverlust – was nun?

## Praxistipps

Beschlussformulierungsvorschläge

→ Generalschlüssel

→ Versicherungen

# Schlüsselverlust – was nun?

## Praxistipps

Beschlussformulierungsvorschlag (Generalschlüssel):

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, den Generalschlüssel an bestimmte Funktionsträger (z.B. Hausmeisterunternehmen / Feuerwehr) zu übergeben, soweit dies zum Zwecke einer möglichen Gefahrenabwehr bzw. der Bewältigung evtl. technischer Probleme sachdienlich ist.

# Schlüsselverlust – was nun?

## Praxistipps

Beschlussformulierungsvorschlag  
(Schlüsselverlustversicherung):

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrag sowie auf Kosten der WEG eine Schlüsselverlustversicherung für die WEG abzuschließen.



**Grochut & Dr. Sütterlin**

Rechtsanwälte • Steuerberater • Vereidigter Buchprüfer

**Herzlichen Dank**

**für**

**Ihre geschätzte Aufmerksamkeit!**