

Sanieren/Umbauen

Warum verlorene Schlüssel Vermieter besonders ärgern

Knapp 70 Prozent aller Dinge gehen in den Sommermonaten verloren. So kommt jedes Jahr schätzungsweise über einer Million Menschen in Deutschland der Schlüsselbund abhanden. Für Einbrecher ist ein gefundener oder gestohlener Schlüssel die Gelegenheit, sich unbemerkt Zutritt zu Gebäuden und Wohnungen zu verschaffen. Im Schutz der Dunkelheit können sie dieser kriminellen Tätigkeit im Herbst und Winter besonders einfach nachgehen.

Deswegen gilt es, die Sicherheit betroffener Gebäude schnellst möglich wieder herzustellen. Besonders ärgerlich ist es, wenn wegen eines verlorenen Schlüssels die komplette Schließanlage eines Mehrparteien-Hauses ausgetauscht werden muss. Das kann zu einer sehr kostspieligen Angelegenheit werden. Immer wieder kommt es deshalb vor, dass Mieter den Verlust nicht sofort oder gar nicht melden und das gesamte Haus damit einem erhöhten Sicherheitsrisiko aussetzen. Und das, obwohl sie gesetzlich dazu verpflichtet sind.

[Schließanlage](#)

Bei einem selbstverschuldeten Verlust musste der Mieter auch schon in der Vergangenheit die Kosten für eine neue Schließanlage übernehmen. Häufig kam es dann zu Streitigkeiten darüber, für welche Summe gehaftet werden muss. Konflikte gab es auch über den Zeitpunkt der Zahlungsfälligkeit, ob vor oder nach dem Austausch der Schließanlage.

Bundesgerichtshof nimmt Vermieter in die Pflicht.

Diese Streitfragen regelte der Bundesgerichtshof im März 2014. Im Zuge eines aktuellen Rechtsstreits zweier Parteien nimmt er die Vermieter in die Pflicht. Der Mieter hat bei selbstverschuldetem Schlüsselverlust zwar weiterhin Schadenersatz zu leisten, jedoch nur in Höhe des tatsächlich entstandenen Schadens. Wie hoch dieser konkrete Vermögensschaden ausfällt, könne jedoch erst dann festgestellt werden, wenn eine neue Schließanlage bereits installiert wurde – also eine konkrete Rechnung vorliegt. Künftig muss der Vermieter also für die anfallenden Kosten in Vorleistung treten und trägt dadurch ein erhöhtes finanzielles Risiko. Der Aufwand für den Austausch einer Schließanlage liegt nicht mehr nur in administrativen Aufgaben, sondern bedeutet künftig immer auch eine finanzielle Belastung für den Vermieter.

[Schadenersatz](#)

Verlorene Schlüssel einfach sperren?

Mit dieser Entscheidung in höchster Instanz müssen Vermieter nun leben und auch damit, dass Mieter weiterhin ihre Schlüssel verlieren werden. Hier bietet vielleicht die dritte Beteiligte – nämlich die Schließanlage selbst – eine Lösung, und zwar in Form von modernen mechatronischen oder rein elektronischen Systemen. Auch bereits bestehende Türen können mit flexiblen offline-varianten, ohne zusätzlichen Aufwand ausgerüstet werden. Dank einer integrierten Stromversorgung via Batterie in Schlüssel oder Zylinder müssen diese nicht an das Stromnetz angeschlossen werden – es sind also keine kostspieligen Kabelschächte durch und um die Tür nötig. Die elektronische Komponente ermöglicht es, Schließberechtigungen einfach und individuell zu ändern. Über stationäre oder mobile Programmiergeräte können beispielsweise einzelne Schlüssel oder sogenannte Identmedien wie Transponder oder Karten gesperrt oder neu programmiert werden. Das ist vor allem in Gebäuden in denen viele Mieter wohnen von Vorteil, erklärt Prof. Dr.-Ing. Thomas Stocker, Sicherheitsfachmann von der Hochschule Esslingen: „Sowohl bei mechatronischen, als auch bei rein elektronischen Schließanlagen wird im Falle eines Schlüsselverlusts ein kompletter Austausch der Anlage überflüssig. Ein fehlender Schlüssel kann leicht gesperrt und durch einen neu programmierten Schlüssel ersetzt werden. Es müssen also weder der Zylinder der Haustür noch der von Wohnungen gewechselt werden. Somit sind alle anderen Bewohner des Hauses von diesen Maßnahmen nicht betroffen und die Kosten halten sich in vertretbaren Grenzen.“

Auch für besondere Wohnsituationen geeignet.

Singles aber auch ältere Menschen leben immer häufiger in Wohngemeinschaften. Eine Tatsache, die für die Immobilienbranche eine Herausforderung in der Schlüsselverwaltung mit sich bringt. Auch in Großobjekten wie beispielsweise Wohnheimen ist die Fluktuationsrate sehr hoch. Schlüssel müssen hier deutlich häufiger gewechselt oder Zylinder ersetzt werden. Umso wichtiger ist es, dass sich die Verwaltung so einfach wie möglich gestaltet, möglicherweise über eine entsprechende Software. In gewöhnlichen Mietshäusern kann das für Hausverwalter und Vermieter ebenfalls eine große Entlastung sein.

Sicherheitsrisiko

Von der unkomplizierten Handhabung einer mechatronischen Schließanlage profitieren alle Beteiligten. Mieter können beispielsweise mit nur einem Schlüssel Zugänge öffnen, die von allen Parteien genutzt werden, wie Tiefgarage, Keller oder verschließbare Müllplatz-Einhausungen, aber auch die eigene Wohnungstür – diese bleibt jedoch für andere verschlossen. Das verschlankt den Schlüsselbund und erspart die lästige Suche nach dem passenden Schlüssel. Sollte ein Schlüssel oder ein anderes Identmedium doch einmal verloren gehen, braucht der Betroffene außerdem keine Angst mehr vor der Meldung beim Vermieter zu haben. Denn die Möglichkeit diese einfach zu sperren und neue Schließberechtigungen einzuprogrammieren ist deutlich günstiger als der Austausch einer gesamten Anlage. Je schneller dies geschieht, desto geringer ist auch das Sicherheitsrisiko, dem der Rest des Hauses dadurch ausgesetzt ist. Außerdem betreffen die Änderungen der Schließberechtigungen andere Bewohner nicht. Für den Vermieter reduziert sich nicht nur das Konfliktpotenzial, er kann seinen Mietern auch mehr Vertrauen entgegen bringen, wenn er davon ausgehen kann, über derartige Sicherheitsrisiken schnellst möglich informiert zu werden.

Claudia Thumm, Fachjournalistin aus Stuttgart

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
