

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0241]

## Was muss beim Schlüsselverlust einer Schließanlage beachtet werden?

1. Beim Schlüsselverlust einer Wohnungsanlage kann der Geschädigte sowohl Kosten für den Austausch der Schlüsselanlage als auch für provisorische Sicherungsmaßnahmen verlangen, sofern die konkrete Gefahr eines Missbrauchs des verlorenen Schlüssels durch Dritte besteht.

2. Da Schließanlagen einer mechanischen Abnutzung unterliegen, ist jedoch stets ein Abzug „Neu für Alt“ vorzunehmen, der gemäß § ZPO § 287 ZPO geschätzt werden kann.

OLG Dresden, Urteil v. 20.8.19  
Az. 4 U 665/19

### Der Fall:

Eine aus mehreren Häusern bestehende WEG hatte mit einem Unternehmen Dienstverträge abgeschlossen und dem Unternehmen Schlüssel der Schließanlage zu den Häusern überlassen. Bei zwei Ereignissen waren jeweils Schlüssel zur Schließanlage abhandengekommen. Bei einem Vorfall waren bei einem Diebstahl beschriftete Schlüssel entwendet worden. Die Schließanlagen waren zum Teil bereits längere Zeit in Benutzung, die älteste Anlage 17 Jahre.

Die Verwaltung der WEG hatte bei zwei Häusern provisorische Sicherungsmaßnahmen vornehmen lassen, bevor die Schließanlagen vollständig ausgetauscht wurden.

Die WEG forderte auch Schadenersatz für den provisorischen Austausch der Schließanlage.

### Das Problem:

Letztlich ging es nur noch um die Fragen,

ob auch die provisorischen Sicherungsmaßnahmen vom beklagten Dienstleistungsunternehmen geschuldet werden und ob und in welcher Höhe ein Abzug „Neu für Alt“ vorgenommen werden muss.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Grundsätzlich entsteht ein ersatzfähiger Schaden bereits dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Umständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen und diesen Austausch auch tatsächlich vornimmt.

Auch die Kosten für die Lieferung der provisorischen Schließanlagen sind nach Abwägung des Einzelfalls erstattungsfähig. Auch provisorische Sicherungsmaßnahmen können gerechtfertigt sein, wenn und soweit durch den Verlust des Schlüssels einer Schließanlage konkret eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren Schlüssels durch Unbefugte zu befürchten ist.

Allerdings ist ein Abzug „Neu für Alt“ gerechtfertigt. Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt, kann dies zu einer Wertsteigerung führen, die die Schadenersatzpflicht mindert, soweit hierdurch eine messbare Vermögensmehrung eingetreten ist und sich diese Werterhöhung für den Geschädigten wirtschaftlich günstig auswirkt.

Der Sachverständige hat festgestellt, dass Schließanlagen einer mechanischen Abnutzung unterliegen, die im Einzelnen jedoch nicht genau ermittelt werden kann.

Der dafür gerechtfertigte Abzug ist zu schätzen, § ZPO § 287 ZPO. Hinzu kommt

ein weiterer zu schätzender Abzug für die Abnutzung infolge bisheriger Nutzung. Der Schätzung zugrunde zulegen sind der Anschaffungspreis und eine regelmäßige Nutzungsdauer von 20 - 25 Jahren. Dem Senat erscheint ein linearer Abzug von 4% der Anschaffungskosten pro Nutzungsjahr angemessen.

### Praxis-Tipp:

Grundsätzlich ist die vorgenannte Entscheidung mit zahlreichen anderen Entscheidungen zu diesem Thema identisch.

Neu ist allerdings, dass auch provisorische Sicherungsmaßnahmen als Schadenersatz geltend gemacht werden können, wobei je nach Alter der Schließanlage ein Abzug „Neu für Alt“ erfolgen muss.

Wichtig ist zudem auch, dass der Anspruch auf Schadenersatz nur besteht, wenn die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht wird. Die Vorlage eines Kostenvoranschlags (ohne Austausch) begründet keinen Schadenersatzanspruch.

■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ