

Wir müssen draußen bleiben: Vermieter haben kein Recht auf Zweitschlüssel

R+V-Infocenter: Unangekündigter Besuch ist Hausfriedensbruch – Schlüssel für Notfälle bei Freunden oder Verwandten deponieren

Wiesbaden, 22. Januar 2014. Dürfen Vermieter einen Zweitschlüssel für Notfälle behalten? Nein, sagt das Mietrecht und schützt damit die Privatsphäre des Mieters. Bei Einzug müssen die Vermieter dem neuen Bewohner alle Schlüssel aushändigen. „Der Mieter besitzt das alleinige Nutzungsrecht an der Wohnung. Vermieter dürfen ohne eine entsprechende Vereinbarung keinen Ersatzschlüssel einbehalten“, erläutert Sascha Nuß, Rechtsexperte beim Infocenter der R+V Versicherung. Und selbst wenn der Mieter dem Eigentümer freiwillig einen Schlüssel überlassen hat: Wer die Wohnung ohne Ankündigung und Einwilligung des Mieters betritt, begeht womöglich Hausfriedensbruch – und das ist strafbar. Ausnahmen gibt es nur im äußersten Notfall.

Die Rechtsprechung steht hier in vielen Fällen auf Seiten der Mieter. „Ein vom Vermieter begangener Hausfriedensbruch berechtigt den Mieter normalerweise zu einer fristlosen Kündigung“, so R+V-Experte Sascha Nuß. Noch strenger sind die Regeln, wenn der Vermieter den Schlüssel heimlich behält. „Wenn er den Schlüssel nicht herausgibt, kann der Mieter das Schloss austauschen lassen – und hat gute Chancen, die Kosten dafür vom Vermieter ersetzt zu bekommen.“

Ausnahmen sind Notfälle, wie beispielsweise ein Wasserrohrbruch: Besteht eine konkrete Gefahr für Haus und Wohnung, während die Bewohner verreist sind, darf der Vermieter die Wohnung für Notmaßnahmen betreten – ohne vorher um Erlaubnis zu bitten und notfalls sogar ohne Schlüssel. „Auch wenn die Mieter im Urlaub sind, brauchen sie den Schlüssel nicht beim Vermieter zu hinterlegen. Allerdings kann dieser die Tür unter Polizeiaufsicht aufbrechen, wenn sich die Gefahr nicht anders beseitigen lässt“, sagt Sascha Nuß. Empfehlung für Mieter, die eine solche Situation vermeiden möchten: Bei Freunden, Nachbarn oder Verwandten einen Zweitschlüssel deponieren und den Vermieter darüber informieren. Das R+V-Infocenter rät allerdings davon ab, den Schlüssel für Notfälle unter der Fußmatte oder im Blumentopf zu hinterlegen. Einbrecher kennen die gängigen Verstecke.