



## DIE HAUSSCHLÜSSELFRAGE IM MIETRECHT VOR DEM SCHIEDSMANN

*Von Adolf Schuhmacher, Landgerichtsdirektor i.R., Humburg*

Im Februar-Heft der SchsZtg. 1959, S. 27 befindet sich die Auskunftsbite eines Schs. über eine ihm dienstlich vorgebrachte Frage des Alltags, die nicht selten auftritt, indes von der Rechtsprechung und Rechtslehre nur spärlich und gewissermaßen am Rande erörtert ist. Es handelt sich um Folgendes:

Ein Mieter, dessen Familie aus ihm, seiner Frau und seinem erwachsenen Sohn besteht, hatte bei ihrem Einzuge in die Wohnung von dem Hauswirt nur einen ein- zigen Hausschlüssel erhalten. Dieser eine Schlüssel genügte, wie sich im Laufe der Zeit herausstellte, für das Bedürfnis des Mieters nicht. Er bat daher den Hauswirt um die Erlaubnis, sich auf seine — des Mieters — Kosten einen zweiten Schlüssel beschaffen zu dürfen. Dabei versprach er die Nichtüberlassung des Schlüssels an dritte Personen und erbot sich gleichzeitig, beim Auszuge aus der Wohnung den Schlüssel unbrauchbar zu machen oder ihn gegen Erstattung des Selbstkostenpreises dem Hauswirt zu behändigen. Der Hauswirt lehnte die Bitte ab.

Die Antwort der Schriftleitung geht dahin, dass nach § 369 Ziff. 1 StGB die Beschaffung eines zweiten Hausschlüssels ohne Genehmigung des Hauswirts strafbar sei, dass jedoch nach dem Kommentar von Schönke-Schröder die Genehmigung des Hauswirts gegenüber dem Mieter im Allgemeinen als stillschweigend erteilt gelte. Hinzugefügt wird noch, es sei nicht einzusehen, welche Gefahren dem Hauswirt erwachsen könnten, sofern der Hauswirt über die Zahl der umlaufenden Schlüssel unterrichtet sei.

Durch diese Antwort dürfte die Ungewissheit des Schs. über die von ihm gestellte Frage nicht völlig behoben sein. Er möchte offenbar wissen, ob der Mieter trotz Versagung der erbetenen Hauswirtsgenehmigung sich den zweiten Hausschlüssel beschaffen darf oder nicht, ob er einen solchen Anspruch hat und ob der Schm. dieserhalb einen Verhandlungstermin anberaumen soll. Diesbezüglich ist, wie mir scheint, auf die Rechtslage etwas näher einzugehen. Daher sei mir in Kürze die nachstehende Ausführung gestattet.

Gemäß den §§ 535, 536 BGB ist der Hauswirt verpflichtet, seinem Mieter den Gebrauch der Mietsache zu gewähren und diesen Gebrauch während der Mietzeit zu erhalten. Dazu gehört die Überlassung eines oder mehrerer Hausschlüssel, die zufolge §§ 97, 314 BGB als notwendiges Zubehör der

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



Mietwohnung anzusehen sind. Über die Zahl der zu überlassenden Schlüssel gibt es keine gesetzliche Vorschrift. Sie richtet sich nach der zwischen den Parteien getroffenen Abrede und nach der Verkehrssitte. Im vorliegenden Falle kann der Mieter, da er sich mit der Hergabe eines einzigen Hausschlüssels zufrieden gegeben hat, nachträglich keine weitere Lieferung beanspruchen. Er tut das auch nicht, sondern begehrt nur die Genehmigung zur Selbstbeschaffung eines zweiten Hausschlüssels. dass bei einer Mieterfamilie von drei erwachsenen Personen der Besitz eines einzigen Hausschlüssels aus wirtschaftlichen Gründen regelmäßig unzulänglich ist, liegt auf der Hand. Ein solcher die Wirtschaftlichkeit der Mietsache verkümmender Zustand verstößt gegen den Vertragszweck. In Anbetracht des Grundsatzes von Treu und Glauben, der das ganze Mietverhältnis beherrscht, muss deshalb der Hauswirt gemäß §§ 536, 242 BGB dem Mieter in aller Regel die Selbstbeschaffung eines zweiten Hausschlüssels gestatten und ihn dadurch gegen die vorerwähnte Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Belange bewahren. Materiell ist demnach der Anspruch des Mieters auf Gestattung der erbetenen Selbstbeschaffung des zweiten Schlüssels begründet.

Gemäß § 369 Ziff. 1 StGB ist jedoch, wie es der Mieter hier auch getan hat, erforderlich, dass der Mieter dem Hauswirt gegenüber seinen Anspruch zum Ausdruck bringt, mit anderen Worten den Hauswirt um Genehmigung ersucht und seine Rückäußerung abwartet, bevor er zur Selbstbeschaffung schreitet. Die Ansicht von Schönke-Schröder, StGB, 9. Aufl., Anm. 1 zu § 369, dass die Genehmigung im allgemeinen gegenüber dem Mieter als stillschweigend erteilt zu gelten habe, dass sich daher ein besonderes Gesuch erübrige, halte ich für bedenklich. Der Wortlaut des § 369 Ziff. 1 schreibt ganz generell die Einholung der Genehmigung des Hauswirts für alle Personen vor, die außer dem Hauswirt sich einen Hausschlüssel anfertigen lassen wollen. dass der Mieter von dieser Vorschrift freigestellt wird, erhellt nicht. Ich finde auch in den sonstigen Kommentaren des Strafrechts sowie in der zivilrechtlichen Literatur und Praxis keine Stütze für den von Schönke-Schröder eingenommenen Standpunkt. Im vorliegenden Falle braucht indes auf diese Frage nicht näher eingegangen zu werden, weil der Hauswirt ausdrücklich abgelehnt hat, von einer stillschweigenden Genehmigung also keine Rede sein kann. Hier bleibt dem abschlägig beschiedenen Mieter nur die Möglichkeit, und zwar die Erfolg versprechende Möglichkeit, wider den Hauswirt Klage auf Erteilung der Genehmigung zu erheben, notfalls den Erlass einer einstweiligen Verfügung zu beantragen. Ob die Klage, wie Glaser, H u. W — Haus und Wohnung — 54, 71 ff. meint, auf § 538 BGB oder, wie ich meine, auf §§ 536, 242 BGB zu stützen ist, mag dahingestellt bleiben. Die Zuständigkeit des Schs. für eine dies-

## Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 2/3

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



bezügliche Streitfrage zwischen Hauswirt und Mieter im Sühne- oder, wie es nach den Hamburger Bestimmungen geboten ist, im Güte-Verfahren ist demnach unbedenklich zu bejahen.

Zum Schluss weise ich betreffs der Schlüsselfrage hin auf Glaser aaO., auf Lutz, Lexikon des Miet- und Wohnrechts, S. /261 ff., auf Herold, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnrecht 1959, sowie auf meine Abhandlung in der Zeitschrift „Das Grundeigentum“ 1959.

---

## Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 3/3

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.