



Zur mietvertraglichen Sollbeschaffenheit bei digitalen Schließsystemen

Schlüssel oder Code? Das ist hier die Frage!

Immer häufiger müssen herkömmliche mechanische Schließsysteme neuer Technik weichen, wofür es gute, nachvollziehbare Gründe gibt. Bei Neubauten ist das unproblematisch. Doch wie sieht es im Bestand aus, der noch lange die weitaus größte Anzahl an Wohnungen beherbergt. Darf der Vermieter den mechanischen Haustürschlüssel durch ein elektronisches Zugangssystem ersetzen?

Problemstellung

Im Zuge der Digitalisierung von Wohngebäuden gehen zunehmend insbesondere institutionelle, aber auch einzelne Vermieter dazu über, auch die Schließsysteme ihrer Wohnanlagen zu digitalisieren.

An die Stelle des klassischen Schließzylinders in Haustüren treten elektronische Zugangssysteme. Der Zutritt erfolgt etwa mittels Transponder, Smartphone-App oder durch Eingabe eines persönlichen Zahlencodes.

Bei bestehenden Mietverhältnissen wirft dies eine bislang höchstrichterlich nicht geklärte mietrechtliche Frage auf: Kann der Vermieter ein bei Abschluss des Mietvertrages vorhandenes mechanisches Schließsystem durch ein elektronisches Zugangssystem ersetzen oder hat der Mieter aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Anspruch darauf, dass ihm der Zugang zum Gebäude dauerhaft in der bei Vertragsschluss vorgefundenen Weise, also mittels eines mechanischen Schlüssels, ermöglicht wird? Die Antwort hängt maßgeblich davon ab, wie die geschuldete Sollbeschaffenheit der Mietsache zu bestimmen ist. Ist der mechanische Schlüssel selbst Bestandteil der vereinbarten Beschaffenheit, liegt in seiner Abschaffung eine Änderung des geschuldeten Zustandes. Besteht die geschuldete Beschaffenheit dagegen lediglich darin, dass dem Mieter jederzeit ein sicherer und zumutbarer Zugang zu dem Gebäude eröffnet wird, ist der Schlüssel nur das technische Mittel, mit dem der Vermieter seine Gebrauchsgewährungspflicht erfüllt.

Diese Unterscheidung ist der Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung.

1. Sollbeschaffenheit der Mietsache nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB – was ist das?

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Welcher Zustand danach geschuldet ist, bestimmt sich nach ständiger Rechtsprechung des BGH in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien. Solche Vereinbarungen können ausdrücklich, aber auch durch schlüssiges Verhalten getroffen werden.¹⁾ Fehlt eine entsprechende Parteiabrede, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand nach der Rechtsprechung des BGH „unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben, vgl. § 242 BGB, nach der Verkehrsanschauung bestimmt“.²⁾

Diese Differenzierung ist für digitale Schließsysteme von entscheidender Bedeutung. Denn allein daraus, dass sich bei Beginn des Mietverhältnisses ein bestimmter technischer Zustand vorfindet, folgt noch nicht, dass dessen unveränderte Beibehaltung für die gesamte Vertragsdauer vereinbart ist.

2. Der BGH verlangt eine zumindest konkludente Beschaffenheitsvereinbarung

Besondere Bedeutung kommt insoweit dem Urteil des BGH vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12 - zu. Der Senat hatte darüber zu entscheiden, ob die bei Abschluss eines Mietvertrages vorhandene geringe Straßenlärmbelastung stillschweigend als dauerhaft geschuldete Beschaffenheit der Wohnung vereinbart worden war.

Der BGH hat dies verneint und dabei grundsätzliche Anforderungen an eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung formuliert. Auch eine konkludente Vereinbarung setzt danach zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus.³⁾

Es genügt insbesondere nicht, dass der Mieter einen bei Vertragsschluss vorhandenen Umstand positiv wahrnimmt und dieser für seine Entscheidung zur Anmietung von Bedeutung ist. Vielmehr muss der Vermieter nach dem objektiven Empfängerhorizont

erkennen können, dass der Mieter gerade die Fortdauer dieses Zustandes über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch ansieht. Zusätzlich muss der Vermieter diesem Anliegen zustimmen.⁴⁾

Der BGH formuliert insoweit unmissverständlich: „Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist.“⁵⁾

Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter auf die entsprechende Vorstellung des Mieters „in irgendeiner Form zustimmend reagiert“.⁶⁾

Diese Rechtsprechung hat der VIII. Zivilsenat in der Folge mehrfach bestätigt. Noch im Urteil vom 24. November 2021 - VIII ZR 258/19 - hebt der Senat erneut hervor, dass auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung zwei übereinstimmende

1) BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, GE 2013, 261 = NJW 2013, 680 Rn. 8; BGH, Urt. v. 29.4.2015 - VIII ZR 197/14, GE 2015, 849 = BGHZ 205, 177 Rn. 18; BGH, Urt. v. 29.4.2020 - VIII ZR 31/18, GE 2020, 865 = NJW 2020, 2884 Rn. 25; BGH, Urt. v. 24.11.2021 - VIII ZR 258/19, GE 2022, 93 = NJW-RR 2022, 381 Rn. 18.

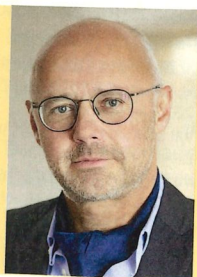
2) BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, GE 2013, 261 = NJW 2013, 680 Rn. 8; ebenso BGH, Urt. v. 29.4.2020 - VIII ZR 31/18, GE 2020, 865 = NJW 2020, 2884 Rn. 25; BGH, Urt. v. 24.11.2021 - VIII ZR 258/19, GE 2022, 93 = NJW-RR 2022, 381 Rn. 18.

3) BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, GE 2013, 261 = NJW 2013, 680 Rn. 10.

4) BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, GE 2013, 261 = NJW 2013, 680 Rn. 10.

5) BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, GE 2013, 261 = NJW 2013, 680 Rn. 10.

6) BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, GE 2013, 261 = NJW 2013, 680 Rn. 10 unter Bezugnahme auf BGH, Urt. v. 23.9.2009 - VIII ZR 300/08, GE 2009, 1426 = NJW 2010, 1133 Rn. 14.



Der Autor
Jörg Grützmaker ist
Rechtsanwalt und Fach-
anwalt für Miet- und
Wohnungseigentums-
recht in der Kanzlei
Seldeneck und Partner
in Berlin.



Willenserklärungen voraussetzt und die bloße Wahrnehmung eines günstigen tatsächlichen Zustandes bei Vertragsschluss nicht ausreicht.^{7) 8)}

3. Übertragung dieses Gedankens auf den mechanischen Haustürschlüssel

Überträgt man diese vom BGH wiederholt aufgestellten Grundsätze auf die Zutritts-gewährung zu einem Mehrfamilienhaus, spricht viel dagegen, bereits in der Übergabe eines mechanischen Haustürschlüssels eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung des Inhalts zu sehen, dass diese konkrete Form der Zutritts-gewährung während der gesamten Vertragsdauer unverändert erhalten bleiben muss.

Zweifellos gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch, dass der Mieter das Gebäude jederzeit betreten und seine Wohnung erreichen kann. Der Vermieter muss deshalb eine zuverlässige Zutritts-möglichkeit gewährleisten. Davon zu unterscheiden ist die Frage, mit welchem technischen Mittel dieser Zutritt ermöglicht werden muss.

Bei Mietbeginn erhält der Mieter regelmäßig einen Haustürschlüssel. Darin liegt zunächst die Erfüllung der Verpflichtung des Vermieters, Zugang zur Mietsache zu verschaffen. Dass die Parteien darüber hinaus übereinstimmend vereinbaren wollen, gerade das technische Prinzip „mechanischer Schlüssel und Schließzylinder“ für möglicherweise mehrere Jahrzehnte festzuschreiben, lässt sich der Schlüsselübergabe für sich genommen nicht entnehmen. Nach den vom BGH entwickelten Anforderungen müsste vielmehr erkennbar sein, dass der Mieter die dauerhafte Beibehaltung gerade dieser Zutrittsform als maßgebliches Kriterium des vertragsgemäßen Gebrauchs ansieht und der Vermieter dem zustimmt. Ein solcher rechtsgeschäftlicher Erklärungswert dürfte der gewöhnlichen Schlüsselübergabe bei Beginn eines Wohnraummietverhältnisses regelmäßig fehlen.

4. Gegenauffassung: Das Schließsystem als Bestandteil der Sollbeschaffenheit

Gleichwohl lässt sich die Gegenauffassung hören. Danach beschränkt sich die Überlassung einer Wohnung nicht auf abstrakte Gebrauchsfunktionen. Der Mieter übernimmt vielmehr eine konkret ausgestattete Mietsache. Zu deren tatsächlicher Beschaffenheit gehören neben der Wohnung selbst auch die Einrichtungen, die für deren Nutzung erforderlich sind.

Wird dem Mieter bei Vertragsbeginn ein mechanischer Haustürschlüssel ausgehändigt, könnte deshalb argumentiert werden, dass auch die Art der Zutritts-gewährung den ge-

schuldeten Zustand mitprägt. Hierfür lässt sich insbesondere die Erhaltungspflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB anführen.

Gerade bei digitalen Zugangssystemen ist dieses Argument nicht von der Hand zu weisen. Muss der Mieter künftig ein Smartphone besitzen, eine App installieren, einen Benutzeraccount einrichten oder für eine funktionierende Internetverbindung sorgen, verändert sich seine Rechtsposition gegenüber dem bisherigen mechanischen Schlüssel erheblich.

5. Warum die Gegenauffassung dennoch nicht überzeugt

Die Gegenauffassung setzt jedoch *tatsächliche* Beschaffenheit und *vereinbarte* Beschaffenheit zu weitgehend gleich. Dies lässt sich jedenfalls mit der Rechtsprechung des BGH zu konkludenten Beschaffenheitsvereinbarungen nur schwer vereinbaren. Der BGH verlangt mehr als das bloße Vorhandensein eines bestimmten Zustandes bei Mietbeginn. Erforderlich ist eine rechtsgeschäftliche Willensübereinstimmung darüber, dass gerade dieser Zustand für die Dauer des Mietverhältnisses maßgeblich sein soll.⁹⁾ Würde jede technische Ausgestaltung, die bei Mietbeginn vorhanden ist, ohne Weiteres zur dauerhaft geschuldeten Beschaffenheit, hätte dies eine erhebliche Versteinerung der technischen Gebäudeausstattung zur Folge. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verlangt die Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs, nicht notwendig die Konservierung sämtlicher bei Mietbeginn vorhandener technischer Mittel.

6. Funktion und technisches Erfüllungsmittel

Sachgerecht erscheint deshalb eine Trennung zwischen der mietvertraglich geschuldeten Funktion und dem technischen Mittel ihrer Erfüllung. Hinsichtlich des Hauseingangs besteht die geschuldete Funktion darin, dass der Mieter jederzeit, zuverlässig, sicher und ohne unzumutbare zusätzliche Voraussetzungen Zugang zu dem Gebäude und damit zu seiner Wohnung erhält. Der mechanische Schlüssel ist zunächst lediglich ein Mittel, mit dem diese Funktion erfüllt wird. Wird dieses Mittel durch eine andere technische Lösung ersetzt, ohne dass sich die Gebrauchsmöglichkeit des Mieters verschlechtert, liegt darin grundsätzlich keine Änderung der geschuldeten Sollbeschaffenheit.

Das bedeutet zugleich, dass dem Vermieter kein besonderes „Wahlrecht“ eingeräumt werden muss. Die Frage stellt sich dogmatisch früher: Ist lediglich die Funktion Bestandteil der Sollbeschaffenheit, erfüllt

der Vermieter mit jeder funktional gleichwertigen technischen Lösung dieselbe Verpflichtung aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

7. AG Charlottenburg:

Die digitale Klingelanlage

Gegen dieses Ergebnis könnte auf den ersten Blick das Urteil des AG Charlottenburg vom 6. Oktober 2022 - 202 C 105/22 - sprechen.¹⁰⁾ Dort hatte der Vermieter eine vorhandene Klingelanlage durch ein digitales System ersetzt. Nach der Umstellung stand dem Mieter die bisherige Funktion nicht mehr ohne Weiteres zur Verfügung. Zur Nutzung musste er vielmehr eigene technische Einrichtungen – insbesondere Smartphone, Festnetztelefon oder Computer – einsetzen. Das AG Charlottenburg bejahte einen Anspruch auf Wiederherstellung einer vollständigen und funktionsfähigen Klingelanlage. Der Entscheidung liegt der zutreffende Gedanke zugrunde, dass die Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Aufgabe des Vermieters ist. Dieser kann die Erfüllung seiner Gebrauchsgewährungspflicht nicht dadurch teilweise in die Sphäre des Mieters verlagern, dass dieser erst eigene technische Voraussetzungen schaffen muss. Die Entscheidung betrifft damit jedoch einen wesentlich anderen Sachverhalt als ein autarkes elektronisches Codeschloss.

8. Keine Übertragbarkeit auf ein Codeschloss

Bei einem an der Hauseingangstür installierten Codeschloss stellt der Vermieter die zur Zutritts-gewährung erforderliche technische Infrastruktur vollständig selbst bereit. Der Mieter benötigt insbesondere kein Smartphone, keine App, keinen Internetanschluss und kein sonstiges technisches Endgerät. Die Bedienhandlung verändert sich lediglich. Statt einen Schlüssel in einen Schließzylinder einzuführen und zu drehen, gibt der Mieter einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten Code ein. Die eigentliche mietvertragliche Funktion bleibt vollständig erhalten: Der Mieter kann die Hauseingangstür öffnen und seine Wohnung erreichen. Gerade hierin liegt der entscheidende Unterschied zum Fall des AG

7) BGH, Urt. v. 29.4.2015 - VIII ZR 197/14, GE 2015, 849 = BGHZ 205, 177 Rn. 20; BGH, Urt. v. 29.4.2020 - VIII ZR 31/18, GE 2020, 865 = NJW 2020, 2884 Rn. 56 f.

8) BGH, Urt. v. 24.11.2021 - VIII ZR 258/19, GE 2022, 93 = NJW-RR 2022, 381 Rn. 20 f.

9) BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, GE 2013, 261 = NJW 2013, 680 Rn. 10; BGH, Urt. v. 24.11.2021 - VIII ZR 258/19, GE 2022, 93 = NJW-RR 2022, 381 Rn. 20 f.

10) AG Charlottenburg, Urt. v. 6.10.2022 - 202 C 105/22, GE 2022, 1214.



Charlottenburg. Dort wurde eine bisher gebäudeseitig vorhandene Funktion teilweise auf technische Einrichtungen des Mieters ausgelagert. Beim Codeschloss bleibt die technische Verantwortung dagegen vollständig beim Vermieter.

Das Urteil des AG Charlottenburg spricht deshalb nicht gegen die Zulässigkeit eines solchen Systems. Richtig verstanden bestätigt es vielmehr die entscheidende Grenze: Der Vermieter darf die Technik verändern, nicht aber einen Teil seiner Gebrauchsgewährungspflicht auf den Mieter verlagern.

9. Grenzen der Umstellungsbefugnis

Die Annahme einer funktionalen Sollbeschaffenheit bedeutet allerdings keinen Freibrief für jede Digitalisierung. Das neue System muss dem bisherigen Zugang funktional mindestens gleichwertig sein. Daraus folgen insbesondere Anforderungen an die Betriebssicherheit. Ein Mieter darf nicht Gefahr laufen, bei einem Strom-, Netzwerk- oder Serverausfall vor verschlossener Haustür zu stehen. Das System muss deshalb über eine hinreichende technische Ausfallsicherung bzw. Notöffnungsmöglichkeit verfügen.

Auch darf die Nutzung grundsätzlich keine zusätzlichen Kosten verursachen. Besondere Anforderungen können sich ferner aus den persönlichen Umständen eines Mieters ergeben. Ein Zugangssystem muss auch von Mietern zumutbar genutzt werden können, die aufgrund ihres Alters oder einer Behinderung besondere Schwierigkeiten mit bestimmten technischen Bedienformen haben. Schließlich sind datenschutzrechtliche Grenzen zu beachten. Die technische Möglichkeit, elektronische Zutrittsvorgänge personenbezogen zu protokollieren, bedeutet nicht, dass der Vermieter hierzu ohne Weiteres berechtigt wäre. Für die Gebrauchsgewährung ist eine solche Datenerfassung regelmäßig nicht erforderlich.

10. Smartphone und App als Grenzfall

Deutlich anders ist ein System zu beurteilen, bei dem die Hauseingangstür ausschließlich mittels Smartphone-App geöffnet werden kann. Hier wird ein Teil der Voraussetzungen des Zutritts in die Risikosphäre des Mieters verlagert. Der Mieter müsste ein kompatibles Smartphone besitzen, dieses betriebsbereit und geladen halten, ggf. eine bestimmte Software installieren und deren Aktualisierungen akzeptieren. Der Verlust, Defekt oder entladene Akku eines privaten Gerätes könnte unmittelbar zum Verlust der Zugangsmöglichkeit zu eigenen Wohnung führen. Eine solche Lösung lässt sich nicht ohne Weiteres als bloßer Austausch eines

technischen Erfüllungsmittels ansehen. Insoweit gewinnt der vom AG Charlottenburg hervorgehobene Gedanke Bedeutung: Die Herstellung und Erhaltung der Gebrauchsmöglichkeit obliegt dem Vermieter und darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter seinerseits zusätzliche technische Infrastruktur bereitstellt. Zwischen einem autarken Codeschloss und einer ausschließlich appbasierten Zugangslösung ist deshalb mietrechtlich zu unterscheiden.

11. Modernisierung als eigenständige Frage

Von der Bestimmung der Sollbeschaffenheit zu trennen ist die Frage, ob der Einbau eines elektronischen Schließsystems ggf. als Modernisierungsmaßnahme nach §§ 555b ff. BGB einzuordnen ist. Diese Frage wird insbesondere davon abhängen, welche Eigenschaften das konkrete System besitzt und ob hierdurch etwa der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.

Für die hier behandelte Ausgangsfrage ist eine Modernisierung jedoch nicht zwingend erforderlich. Ist die konkrete technische Form der Türöffnung bereits nicht Bestandteil der vereinbarten Sollbeschaffenheit und bleibt die geschuldete Zutrittsfunktion vollständig erhalten, verändert der Vermieter das mietvertragliche Leistungsprogramm nicht. Er ersetzt lediglich das technische Mittel, mit dem er die unverändert bestehende Verpflichtung aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB erfüllt.

Ergebnis

Die besseren Gründe sprechen dafür, den bei Mietbeginn vorhandenen mechanischen Haustürschlüssel grundsätzlich nicht als eigenständige, für die gesamte

Vertragsdauer festgeschriebene Sollbeschaffenheit der Mietsache anzusehen. Die Rechtsprechung des BGH zur konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung steht einer solchen Annahme entgegen. Das bloße Vorhandensein eines bestimmten Zustandes bei Vertragsschluss genügt nicht. Erforderlich sind übereinstimmende Willenserklärungen der Parteien, die gerade auf die dauerhafte Erhaltung dieses Zustandes gerichtet sind. Bei der gewöhnlichen Übergabe eines Haustürschlüssels ist ein solcher Erklärungswert regelmäßig nicht erkennbar. Gegenstand der Gebrauchsgewährungspflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist vielmehr die jederzeitige, sichere und zumutbare Zutrittsmöglichkeit zum Gebäude. Solange der Vermieter diese Funktion vollständig selbst gewährleistet und das neue Zugangssystem dem bisherigen funktional zumindest gleichwertig ist, kann er deshalb grundsätzlich auch ein anderes technisches Zugangsmittel einsetzen.

Das Urteil des AG Charlottenburg vom 6. Oktober 2022 - 202 C 105/22 - steht dem nicht entgegen. Die dort beanstandete digitale Klingelanlage setzte zusätzliche technische Einrichtungen des Mieters voraus. Gerade daran fehlt es bei einem unmittelbar an der Hauseingangstür installierten Codesystem. Für die Praxis sollte deshalb differenziert werden: Ein ausschließlich appbasierter Zugang begegnet erheblichen Bedenken. Ein autarkes Codeschloss, das ohne eigenes Endgerät des Mieters funktioniert und einen jederzeitigen, sicheren und ausfallsicheren Zugang gewährleistet, ist dagegen grundsätzlich mit § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vereinbar.

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schützt die vertraglich geschuldete Zutrittsmöglichkeit – nicht ohne Weiteres das bei Mietbeginn vorhandene technische Zutrittsmittel.

