

## Fachgebiet

Bauunternehmerhaftung

## Thema

Schlüsselverlust durch Mitarbeiter eines Bauunternehmers

Umfang der Haftung (§ 823 BGB)

## Grundlagen

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen in einem bereits fertiggestellten Gebäude ist es üblich, daß der Bauherr bzw. deren Vertreter (z. B. eine Sicherheitsfirma) dem Bauunternehmer oder den von ihm beauftragten Mitarbeitern Schlüssel übergibt, damit diese die Räume ungehindert zur Durchführung ihrer Arbeiten betreten können. Kommt es im Verantwortungsbereich der bauausführenden Personen dann zu einem Schlüsselverlust, entsteht hinsichtlich der durch den Schlüssel geschützten Räumlichkeiten eine Sicherheitslücke, wenn – was der Regelfall sein wird – nicht auszuschließen ist, daß der verlorene Schlüssel in unbefugte Hände gelangen kann. Um diese Sicherheitslücke durch das Austauschen von Schlössern oder ähnlichen Maßnahmen schließen zu können, müssen Kosten aufgewendet werden, welche beträchtlichen Umfang erreichen können, z. B. wenn der verlorene Schlüssel zu einer Schließanlage gehört, mithin eine Vielzahl von Schlössern betroffen sind.

## Aktuelles

### OLG Frankfurt

#### AZ 19 U 101/02

Das OLG Frankfurt hat sich in einem Urteil vom 19.11.2002 (19 U 101/02) mit der Haftung einer als Subunternehmerin tätigen Firma für Isoliertechnik für den Schaden, der durch den Verlust eines zu einer Schließanlage gehörenden Aufzugschlüssels, beschäftigt und folgendes ausgeführt:

- Der durch den Verlust des Aufzugschlüssels behauptete notwendig gewordene Austausch von 187 Schlössern sei grundsätzlich eine adäquat-kausale Schadensfolge des verlorenen gegangenen Schlüssels gewesen. Ein adäquater Kausalzusammenhang besteht nämlich immer dann, wenn ein Ereignis im Allgemeinen und nicht nur unter besonders eigenartigen, unwahrscheinlichen und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge außer Betracht zu lassenden Umständen geeignet ist, einen Erfolg (Schaden) der eingetretenen Art herbeizuführen (BGHZ 7, 204 st. Rspr.; Palandt/Heinrichs, BGB, 60. Aufl., Vorben. vor § 249, Randnr. 59).
- Ein voller Schadensersatzanspruch scheitere allerdings daran, daß sich die Auftraggeberin der Subunternehmerin hinsichtlich der Schadenentstehung ein überwiegendes Mitverschulden zurechnen lassen müsse, insbesondere auch ein etwaiges Mitverschulden der anlässlich der Schlüsselaushändigung in ihrem Auftrag handelnden Sicherheitsfirma. Denn es habe anlässlich der Aushändigung im Übergabeprotokoll des als „Aufzugschlüssel“ bezeichneten Schlüssel Veranlassung bestanden, auf die möglichen weitreichenden Folgen eines etwaigen Verlustes dieses Aufzugschlüssels aufmerksam zu machen; immerhin werde der Wert der Schließanlage selbst mit DM 250.000 angegeben. Wenn auch die Schlüssel passend zur Schließanlage waren, wurde der Aufzugschlüssel eben nur als „Aufzugschlüssel“ übergeben, ohne daß genau bekannt war, welche etwaigen weiteren Schließfunktionen mit dem Aufzugschlüssel tatsächlich durchgeführt werden konnten. Dabei sei der Mitarbeiter der Subunternehmerin, welcher den Schlüssel entgegengenommen hatte, dem – naheliegenden – Mißverständnis unterlegen, daß nur der für den Mietbereich ausgehändigte Schlüssel (Technikschlüssel) für einen größeren Bereich passend war, weswegen er den Schlüssel – seinen Angaben zufolge – an seiner Kleidung befestigte und auch nicht an Mitarbeiter weitergab. Auch sei ihm, anlässlich der Aushändigung des Technikschlüssels, der Wert dieses Schlüssels sogar mit DM 486.000 angegeben worden. Demgegenüber habe man ihm bei der Übergabe der Aufzugschlüssel gesagt, daß es sich hierbei um „normale“ Aufzugschlüssel handele, die programmierbar seien und bei deren Verlust kein größerer Schaden entstehen könne (Austauschen von vier Schlössern).

Eigene Meinung

Der Ansicht des OLG Frankfurt (aaO), dem Schlüsselübergeber sei ein Mitverschulden zur Last zu legen, da er den Schlüsselempfänger zwar darüber informiert habe, daß der Schlüssel zu einer Schließanlage passe, jedoch darauf hinwies, es handele sich um „normale“ Aufzugsschlüssel, die programmierbar seien und bei deren Verlust kein größerer Schaden entstehen könne, kann ich mich nicht anschließen. Allein weil dem Schlüsselempfänger bekannt war, daß es sich um den Schlüssel einer Schließanlage handelt, mußte ihm das finanzielle Risiko eines Schlüsselverlustes hinreichend bekannt sein, unabhängig davon, ob es sich um ein geringeres oder um ein höheres Risiko handelte. Eine schuldhaftige Pflichtverletzung des Schlüsselempfängers liegt schon deshalb vor, weil er alle ihm anvertrauten Schlüssel einer Schließanlage so sorgfältig aufzubewahren hatte, daß er sie auch zurückgeben konnte (so auch LG Köln, VersR 94, 690: Dem Empfänger eines Systemschlüssels ist das Risiko eines Verlustes in hinreichendem Umfang bekannt).