

Der aktuelle Miet-Tipp:

Schutz vor Einbrechern – meine Rechte und Pflichten als MieterIn

In den Wintermonaten, wenn es schon am späten Nachmittag dunkelt, haben die Einbrecher Hochsaison. Die Polizei spricht von "Dämmerungseinbrechern". Über die angemessene Vorbeugung gegen Einbrüche kommt es zwischen MieterInnen und Vermieterschaft immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten. Unklar ist häufig, wer nach einem Einbruch für den Schaden aufkommt.

Wirklich fette Beute machen Einbrecher selten. Auch in der Langfingerbranche steht grossem Aufwand oft wenig Ertrag gegenüber. Für die Bestohlenen ist dies allerdings ein schwacher Trost. Auch wenn die kriminelle Eindringlinge nicht viel mitgehen lassen, hinterlassen sie oft eine riesige Unordnung. Ohne die Eingangstür aufzubrechen oder eine Fensterscheibe einzuschlagen, können sie meistens gar nicht erst in die Wohnung eindringen. Darüberhinaus richten Einbrecher manchmal aber auch "sinnlos" Schaden an.

Gebäudeschaden muss der Vermieter zahlen

Oft fallen nach einem Einbruch die Schäden an der baulichen Einrichtung stärker ins Gewicht als der durch den Diebstahl entstandenen Verlust. Dies wissen auch die Hausratversicherer. Zögernden Kundinnen und Kunden machen sie einen Versicherungsabschluss oft mit dem Argument schmackhaft, dass auch von Einbrechern angerichtete Gebäudeschäden vergütet würden. Aber aufgepasst: MieterInnen benötigen diesen Versicherungsschutz eigentlich nicht. Wenn Einbrecher Türen, Fenster oder andere Teile der baulichen Einrichtung demolieren, hat grundsätzlich die Vermieterschaft für den Schaden aufzukommen.

Ein wichtiger Grundsatz des Mietrechts lautet: Das Mietobjekt in gebrauchstauglichem Zustand zu halten, ist Sache der Vermieterschaft. Eine Ausnahme stellt der sogenannte "kleine Unterhalt" dar, der zu Lasten der Mieterschaft geht. Was als kleiner Unterhalt gilt und von der Mieterschaft finanziell übernommen werden muss, ist vielfach in den "Allgemeinen Bedingungen" der Mietverträge umschrieben. Typischerweise gehört der Ersatz von Glühbirnen und Dichtungen dazu. Reparaturen, die wesentlich mehr als 150 Franken kosten und die die Mieterschaft nicht ohne fachmännische Unterstützung beheben kann, dürfen jedenfalls nicht mehr zum kleinen Unterhalt gerechnet werden. Somit ist die von Einbrechern zertrümmerte Balkontür eindeutig auf Kosten der Vermieterschaft zu reparieren. Dasselbe gilt für die meisten anderen Einbruchsschäden an der baulichen Einrichtung.

Normale Vorsicht ist Pflicht, nicht aber übertriebene

Unter Umständen können nach einem Einbruch unsorgfältige MieterInnen zur Kasse gebeten werden, wenn sie alle vernünftigen Vorsichtsmassnahmen ausser Acht gelassen haben. Wer eine Wohnung mietet, ist verpflichtet, diese sorgfältig zu nutzen. Dies bedeutet auch, Türen und Fenster im üblichen Rahmen zu schliessen. Ansonsten hat man für allfällige Folgeschäden aufzukommen. Vorschnell können die VermieterInnen allerdings nicht Schadenersatz verlangen. Die Mieterinnen und Mieter müssen nur dann bezahlen, wenn ihnen eine Nachlässigkeit im Sicherheitsbereich nachgewiesen werden kann, ohne die der Schaden nicht eingetreten wäre. Dies wird nicht häufig der Fall sein. Oft

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp,
252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)
plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch

(unter «Drucksachen»)

ist der Gebäudeschaden nach einem Einbruch sogar weniger gross, wenn die Täterschaft offene Fenster oder Türen vorfand.

Umgekehrt gibt es Fälle, in denen Mieterinnen und Mieter die Vermieterschaft für den durch einen Einbruch erlittenen Schaden belangen können. Denn der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass sich die Liegenschaft in einem einwandfreiem Zustand befindet. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, haftet er für die allfälligen Folgeschäden. Dies ist der Fall, wenn eine schlecht verankerte Haustür nicht repariert oder ein Türschloss ausgebaut und erst Tage später ersetzt wird. Sicherheitstechnik auf höchstem Stand können Mieterinnen und Mieter allerdings nicht verlangen, wenn diese bei Abschluss des Mietvertrags nicht schon vorhanden war. Das für ein Haus der betreffenden Bauart übliche Mass an Sicherheit muss grundsätzlich genügen.

Wird in einer Mietliegenschaft der Unterhalt selbstverständlicher Sicherheitseinrichtungen vernachlässigt, müssen die MieterInnen dem Vermieter diesen Mangel anzeigen und ihn zur Behebung auffordern. Nützt dies nichts, besteht die Möglichkeit, den Mietzins zu hinterlegen. Über das Vorgehen lässt man sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten (Adresse unten).

Technische Hochrüstung mit Tücken

Viele MieterInnen bauen auf eigene Kosten Alarmanlagen, Absperrgitter und andere Sicherheitseinrichtungen ein. Dazu sollten sie unbedingt die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft einholen. Dann können sie beim Auszug eine Entschädigung für den Mehrwert verlangen, den sie geschaffen haben. Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft müssen sie bei einem Wohnungswechsel das investierte Geld hingegen ans Bein streichen. Wenn die Vermieterschaft dies verlangt, müssen sie die betreffenden Einrichtungen sogar auf eigene Kosten ausbauen.

Zuviel darf man sich von der technischen Hochrüstung zur Abwehr von Einbrechern ohnehin nicht versprechen. Sicherheit lässt sich nicht nur technisch bewerkstelligen. Wie die Erfahrung zeigt, wird dort wenig eingebrochen, wo sich die NachbarInnen kennen und gegenseitig ein Auge auf ihre Wohnungen werfen. Hochgezüchtete Sicherheitstechnik wird unter Umständen sogar den rechtmässigen BewohnerInnen und BesucherInnen eines Hauses lästig. Die Videokameras, die neuerdings in gewissen Hauseingängen installiert werden, können beispielsweise die private Geheimsphäre beeinträchtigen. Gemäss Datenschutzgesetz sind derartige Kameras nur zulässig, wenn sie sich aufgrund einer Risikobeurteilung wirklich aufdrängen. Dies wird in einem normalen Wohnblock nicht der Fall sein. Die Aufzeichnungen der Kamera müssen zudem sobald als möglich gelöscht werden, sofern sie keine Hinweise auf eine Straftat enthalten.