

Schutz vor Einbruch:

Wer haftet bei Schäden nach dem Einbruch?

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 Mietern und Vermietern 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 kriminellen 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.

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch.)

Gebäudeschaden muss der Vermieter zahlen

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

Ein wichtiger Grundsatz des Mietrechts lautet: Das Mietobjekt in gebrauchstauglichem Zustand zu halten, ist Sache des Vermieters. Eine Ausnahme stellt der sogenannte «kleine Unterhalt» dar, der zu Lasten des Mieters geht. Dazu gehören jedoch nur Reparaturen, die der handwerklich normal begabte Mieter selbst vornehmen kann und die Kosten von nicht mehr als 150 Franken verursachen. Somit ist die von Einbrechern zertrümmerte Balkontür eindeutig auf Kosten des Vermieters zu reparieren. Dasselbe gilt für die meisten anderen Einbruchsschäden an der baulichen Einrichtung.

Muss der Vermieter aufrüsten?

Heutzutage nimmt man den Einbruchschutz ernster als auch schon. Können Mieterinnen und Mieter deshalb vom Vermieter verlangen, dass er beispielsweise die Haus- und unsere Wohnungstür verstärken lässt? Eine eindeutige Antwort auf diese Frage ist schwierig.

Beim Mieten einer Wohnung gilt grundsätzlich: Wie gesehen, so gemietet. Sofern einem der Vermieter nicht ausdrücklich etwas anderes versprochen hat, muss man mit dem Zustand der Wohnung Vorlieb nehmen, in welchem sich diese beim Abschluss des Mietvertrags befunden hat. Wer also eine Behausung mit niedrigem Sicherheitsstandard mietet, muss sich grundsätzlich damit abfinden.

Ausnahmen sind denkbar. In neueren Bauten sollten die Mieter beispielsweise davon ausgehen können, dass die Abdeckungen der Lichtschächte gesichert sind. In Mehrfamilienhäusern gehören diese meistens zu den allgemeinen Gebäudeteilen. Umso weniger kann man einem Mieter vorwerfen, er hätte sich vor Vertragsabschluss ein Bild von der Verankerung dieser Gitter machen müssen. Unter Umständen kann man als Mieter in einem neueren Gebäude sogar eine Mehrpunktverriegelung der Wohnungstür voraussetzen.

Vom Vermieter bauliche Sicherungsmassnahmen verlangen können Mieter auch dann, wenn in eine Liegenschaft schon mehrmals eingebrochen wurde und dies auf das Fehlen der betreffenden Sicherungen zurückzuführen ist. Denn in diesem Fall liegt sozusagen der Tatbeweis vor, dass der bisherige Zustand des Gebäudes kein sicheres Wohnen erlaubt. Dies muss sogar dann gelten, wenn in einem Quartier die Kriminalität nachweislich zugenommen hat, ohne dass in der betreffenden Liegenschaft bereits ein Einbruch stattgefunden hat. Der Einwand, der Mieter habe den Zustand des Gebäudes bei Vertragsabschluss gekannt und müsse ihn deshalb hinnehmen, ist hier nicht stichhaltig. Denn das Einbruchrisiko ist seit Mietbeginn offensichtlich angestiegen.

Nicht auszuschliessen ist allerdings, dass der Vermieter den Mietzins erhöhen kann, wenn er die bauliche Sicherheit der Liegenschaft verstärkt. Wann ob er das

Recht dazu hat, ist noch nicht abschliessend entschieden.

Technische Hochrüstung mit Tücken

Viele Mieter bauen auf eigene Kosten Alarmanlagen, Absperrgitter und andere Sicherheitseinrichtungen ein. Dazu sollten sie unbedingt die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen. Dann können sie beim Auszug eine Entschädigung für den Mehrwert verlangen, den sie geschaffen haben. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters müssen sie bei einem Wohnungswechsel das investierte Geld hingegen ans Bein streichen. Wenn der Vermieter 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 Nachbarn kennen und gegenseitig ein Auge auf ihre Wohnungen werfen. Hochgezüchtete Sicherheitstechnik wird unter Umständen sogar den rechtmässigen Bewohnern und Besuchern 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.

(09/2010)