

Verantwortlichkeiten nach einem Einbruch

Katarina Zeko, MLaw, Rechtsberaterin HEV Aargau

Frage:

In die Wohnung meines Mieters wurde eingebrochen. Dabei wurde das Türschloss aufgebrochen. Nun fordert der Mieter mich zum Ersatz des Türschlosses mit einem höheren Sicherheitsstandard auf. Wer hat für die Reparaturkosten und Kosten für allfällige weitergehende Sicherungsmassnahmen aufzukommen?

Antwort:

Besonders im Herbst und im Winter haben Diebe infolge der früheren Dämmerung leichtes Spiel, um unbemerkt an ihre Beute zu kommen. Ist der Einbruch einmal bemerkt worden, so verständigt der Mieter meist ohne Zögern die Polizei. Jedoch ist häufig unklar, wer nach einem Einbruch für den entstandenen Schaden am Mietobjekt aufzukommen hat.

Art. 256 OR enthält die allgemein umschriebene Pflicht des Vermieters, dem Mieter die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und während der Mietdauer in demselben zu erhalten. Erweist sich die Mietwohnung nach objektiven Gesichtspunkten als nicht sicher, weil im Zuge des Einbruchs die Fensterscheiben zerbrochen oder Türschlösser aufgebrochen wurden, so ist die Wohnung aus mietrechtlicher Sicht mit einem Mangel behaftet. Dabei dürfte es sich in der Regel um mittlere oder schwere Mängel handeln, welche nicht vom Mieter im Rahmen des kleinen Unterhalts zu beheben sind. Demnach ist das von Einbrechern zerbrochene Fenster eindeutig auf Kosten des Vermieters zu reparieren. Der Anspruch des Mieters besteht selbst dann, wenn dieser eine Hausratversicherung hat, in welcher derartige Schäden unbeschrieben des Hausrats mitversichert sind. Der Vermieter hat somit keinen Anspruch darauf, dass der Mieter die Kosten für die Behebung eines solch unverschuldeten Mangels über die Hausratversicherung entschädigen lässt und kann sich lediglich am Täter schadlos halten, wenn dieser gefasst und in einem Strafverfahren für den Einbruch verurteilt wird.

Dass solche Kosten zulasten des Vermieters gehen, gilt jedoch nicht in allen Fällen. Denn im Gegenzug zur Hauptleistungspflicht des Vermieters ist der Mieter gemäss Art. 257f OR verpflichtet, die Sache sorgfältig zu gebrauchen. So kann der Mieter für den aus einem Einbruch entstandenen Schaden am Mietobjekt haftbar gemacht werden, wenn die Haustüre nicht abgeschlossen war, er seine Schlüssel verliert, der Täter durch ein offenes Fenster in die Wohnung eindringt oder etwaig entdeckte Schäden an Sicherheitsvorrichtungen nicht gemeldet werden. Die Haftung des Mieters stellt jedoch die Ausnahme dar.

Umfang des Anspruchs des Mieters

Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung geht nicht mehr und nicht weniger weit als auf die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands. Mit anderen Worten ist der Vermieter nach einem Einbruch nicht verpflichtet, das Mietobjekt mit

weitergehenden Sicherheitsmassnahmen auszustatten, als dies zuvor der Fall war – denn als Grundsatz im Mietrecht gilt: „Wie gesehen, so gemietet.“ In wenigen Ausnahmefällen ist jedoch denkbar, dass der Mieter weitergehende bauliche Sicherungsmassnahmen im Rahmen der Mängelbehebung verlangen kann. Zu denken ist beispielsweise an den Fall, wenn es bereits in mehreren Fällen zu Einbrüchen in die Wohnung gekommen ist, was zumindest als Indiz dafür gewertet werden kann, dass der Sicherheitsstandard der Wohnung bereits von Beginn weg als unzureichend zu erachten war. Ob der Mieter einen Anspruch auf die Erhöhung des Einbruchsschutzes hat, ist stets im Einzelfall zu beurteilen. Erweist sich eine technische Aufrüstung zur Mängelbehebung als unumgänglich, so dürfte der Vermieter seinerseits in den meisten Fällen jedoch berechtigt sein, aufgrund der Verstärkung der baulichen Sicherheit den Mietzins zu erhöhen.

Sofern kein Anspruch des Mieters auf weitergehende Sicherheitsmassnahmen besteht, kann dieser allfällige bauliche an der Mietsache gemäss Art. 260 OR nur dann vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

Die Rechtsberaterinnen des HEV Aargau beantworten telefonisch Rechtsfragen werktags von 9 bis 11.30 Uhr, Tel. 056 200 50 70.