

LESERTHEMA „EINBRUCHSSCHUTZ“

Thema:

Haftung für Einbruchsschäden

Frage:

Bei meinem Mieter wurde eingebrochen. Der Täter hat die Terrassentüre aufgehebelt und aus der Wohnung einige Gegenstände, u.a. einen Laptop, zwei Armbanduhren und Schmuck entwendet. Möglicherweise aus Frust darüber, dass er kein Bargeld gefunden hat, hat er Teile der Wohnung verwüstet, sämtliche Schränke und Schubladen aufgerissen, den Inhalt in der Wohnung verstreut und dabei erhebliche Schäden an Möbeln und Einrichtungsgegenständen meines Mieters angerichtet. Nachdem einer der herbeigerufenen Polizisten geäußert hat, der Täter hätte ja auch „leichtes Spiel“ gehabt, bei einer so unsicheren, aus den 70er Jahren stammenden Terrassentüre, verlangt mein Mieter jetzt nicht nur, dass ich eine neue einbruchssichere Türe einbauen lasse; sondern auch, dass ich für sämtliche Schäden an seinen abhanden gekommenen und beschädigten Sachen aufkomme, weil ich wegen der unsicheren Terrassentüre eine gewisse Mitschuld an seinen Schäden hätte.



**RA Rudolf
Stürzer**

Vorsitzender
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort:

Hier ist zu unterscheiden zwischen den Schäden an der gemieteten Wohnung und am Eigentum des Mieters. Zur Behebung der Schäden an der Mietwohnung sind Sie als Vermieter verpflichtet, sofern der Schaden nicht vom Mieter selbst oder von Personen verursacht wurde, die dem Mieter zuzurechnen sind, wie z.B. Besucher des Mieters. „Ungebetene“ Besucher zählen selbstverständlich nicht dazu. Theoretisch haben Sie für die aufgewendeten Kosten natürlich Regressansprüche gegen den Täter. Allerdings werden Sie bei der niedrigen Aufklärungsquote und i.d.R. vermögenslosen Tätern Ihre Ansprüche kaum realisieren können.

Der Einbau einer einbruchshemmenden Terrassentüre ist sicher sinnvoll. Einen Rechtsanspruch darauf hat Ihr Mieter jedoch nicht. Er kann lediglich die Wiederherstellung eines vertragsgemäßen Zustandes verlangen. Dieser bestimmt sich nach dem Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses, so dass sich Ihr Mieter mit einer Reparatur der Türe zufrieden geben muss. Dies gilt nach neueren Urteilen auch dann, wenn sich das Sicherheitsbedürfnis des Mieters im Laufe der Mietzeit aufgrund gehäufte Einbrüche in der Nachbarschaft erhöht hat (so z.B. AG Berlin, Urteil v. 6.9.2012, 27 C 30/12).

Da der Zustand der Türe vor dem Einbruch vertragsgemäß war, kann Ihnen auch kein (Mit) Verschulden an den am Eigentum des Mieters entstandenen Schäden angelastet werden. Ersatz könnte Ihr Mieter daher nur von einer entsprechenden Versicherung, z.B. einer Hausratsversicherung erlangen, sofern er eine solche abgeschlossen hat.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

