



Bürogemeinschaft der Mietervereine

Merkblatt 10

Sicher wohnen Mietwohnung und Einbruchsschutz

Nicht jede Wohnung entspricht den Vorstellungen des Mieters von „sicherem Wohnen“ im Sinne einer ausreichenden Sicherheit vor Einbrüchen. Es gilt aber der Grundsatz „Gemietet wie besehen“, d.h. der sicherungstechnische Zustand, der bei Besichtigung und Vertragsabschluss vorhanden war, ist der „vertragsgemäße Zustand“. Eine Nachbesserung kann nicht verlangt werden, es sei denn, die vorhandenen Einrichtungen erweisen sich nach dem Einzug als schadhaft. So beschließt denn mancher Mieter, die Wohnung auf eigene Kosten sicherer zu machen.

- **Dazu sollte man wissen:** Der nachträgliche Einbau von Sicherungseinrichtungen bedarf in vielen Fällen der Zustimmung des Vermieters:
- Veränderungen innerhalb der Wohnung, die nicht in die Bausubstanz eingreifen, erfordern nicht die Zustimmung.
- Auch kleine Eingriffe in die Bausubstanz im Inneren der Wohnung, die für den üblichen Mietgebrauch unabdingbar sind, können ohne Erlaubnis vorgenommen werden. Hierzu zählen z.B. Dübellöcher, die zum Anbringen der üblichen Wohnungseinrichtungen erforderlich sind.
- Veränderungen außerhalb der Wohnung, insbesondere an der Außenseite des Gebäudes, sowie größere Eingriffe im Inneren der Wohnung sind in aller Regel zustimmungspflichtig. Zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten sollte man sich die Erlaubnis des Vermieters stets schriftlich geben lassen.

Und noch etwas sollte man bedenken: Bei Mietende kann der Vermieter im Prinzip verlangen, dass Einbauten entfernt und bauliche Veränderungen rückgängig gemacht werden. Anders ist es, wenn der Verbleib von Einrichtungen/Umbauten vertraglich vereinbart wurde. Deshalb sollte man möglichst vor dem Einbau eine schriftliche Vereinbarung über den Verbleib und eine eventuelle Entschädigung treffen.

Wie sieht es nun im Einzelnen mit Sicherungs- Einrichtungen des Mieters aus?

1. Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstür kann durch ein aufwendiges **Schloss** besser gesichert werden. Das ist technisch einfach und ohne Erlaubnis zulässig. Bewahren Sie das alte Schloss auf, damit Sie es bei Mietende wiedereinsetzen können. Noch besser ist der Austausch des gesamten Beschlages, wobei Sie sich im Fachgeschäft beraten lassen sollten, welche Modelle guten Schutz bieten. Denken Sie an mögliche Lackschäden beim Wiederausbau!

Damit eine Wohnungseingangstür einem Einbruchversuch mehr Widerstand entgegensetzt, kommt die Anbringung eines größeren und stabilen **Schließblechs** infrage. Auch hierzu muss man nicht die Erlaubnis des Vermieters einholen. Zwar muss u.U. die Aussparung für das Schließblech im Türpfosten vergrößert werden. Wenn man aber das neue Schließblech bei Mietende in der Wohnung belässt, wird kein vernünftiger Vermieter etwas gegen diese Verbesserung einzuwenden haben – sofern sie fachmännisch vorgenommen wurde.

Ein **Türspion** gibt zumindest ein Gefühl zusätzlicher Sicherheit. Man braucht ja die Tür nicht zu öffnen, um zu sehen, wer davorsteht. Beim Einbau wird allerdings das Türblatt beschädigt, es bedarf hierzu also grundsätzlich der Genehmigung des Vermieters.

Dieser wird seine Erlaubnis in begründeten Fällen erteilen müssen, etwa wenn das Haus in einer „unsicheren“ Wohngegend liegt, wenn es schon Einbrüche oder andere „Haustür-Delikte“ im Haus gegeben hat, wenn die Hauseingangstür nicht verschlossen gehalten wird oder wenn bei der Abwägung von Vermieterinteressen (einheitliches Gesamtbild des Treppenhauses, Beschädigung der Tür) einerseits und Mieterinteressen (Sicherheitsbedürfnis) andererseits letztere überwiegen. Man sollte sich aber notfalls verpflichten, den Spion bei Mietende wieder auszubauen und die Tür fachmännisch ausbessern zu lassen.

Entsprechendes gilt für einen **Querriegel**, der durch ein Extra-Schloss betätigt wird. Auch hierfür ist ein Durchbohren des Türblattes erforderlich.

Eine **Verstärkung** der Wohnungstür kann durch eine von innen angeschraubte Platte (Holz oder Metall) erfolgen. Denken Sie aber auch hier an die Kosten des Ausbaus!

Ein kompletter **Austausch** der Wohnungstür ist zwar oft die beste Lösung, aber aufwendig und auf jeden Fall nur mit Einverständnis des Vermieters zulässig. Wie bei allen teuren Einbauten/Veränderungen sollte man möglichst eine (schriftliche!) Vereinbarung treffen, dass die Tür bei Mietende im Haus verbleibt und dass der Vermieter eine Vergütung zahlt. Über entsprechende Vereinbarungen lassen Sie sich bitte beim MIETERVEREIN beraten.

2. Fenster, Terrassen- und Balkontüren

Die einfachste Änderung ist der Austausch von **Fenster- und Terrassen- bzw. Balkontürgriffen** gegen abschließbare Griffe. Wenn die Griffe nicht gerade uralt sind, ist der Austausch meist mit einem Schraubenzieher zu bewerkstelligen. Da braucht der Vermieter nicht gefragt zu werden. Tipp: Bewahren Sie die Originalgriffe auf, damit Sie sie beim Auszug wieder anbringen und Ihre abschließbaren Griffe mitnehmen können.

Das Anbohren von **Kunststofftüren** und -fenstern sollte vermieden werden bzw. darf nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, da das spätere Schließen der Löcher technisch sehr schwierig ist.

3. Alarmanlage

Eine Alarmanlage darf an der Außenseite des Gebäudes nicht ohne Erlaubnis des Vermieters angebracht werden. Innerhalb der Wohnung können Sie eine solche Einrichtung ohne zu fragen montieren.

4. Rollläden

Dasselbe gilt für Rollläden, Fenstergitter und dergleichen. Solche zusätzlichen Sicherungen von Fenstern, Balkon- und Terrassentüren darf der Mieter also außen nur mit Erlaubnis des Vermieters anbringen. Im Inneren geht es auch ohne, man sollte aber daran denken, dass die Einbauten bei Mietende entfernt werden müssen. Dabei sind natürlich auch Schäden an Putz, Lack und Wandanstrich zu beseitigen.

5. Haustür und andere Öffnungen

Die Haustür verschlossen zu halten, ist die einfachste Methode, um Einbrüchen durch die Wohnungstür vorzubeugen. Dazu bedarf es einer Türdrückergarnitur mit einer Klinke auf der Innenseite und einem festen Knauf außen. Ein hydraulischer Türschließer sollte auch vorhanden sein. Wenn die Tür ins Schloss fällt, kann sie von außen nur mit einem Schlüssel oder von innen – falls vorhanden – durch eine Türöffneranlage geöffnet werden.

Mieter haben allerdings keinen Anspruch auf nachträglichen Einbau dieser Vorrichtungen, es sei denn, dass sich während des Mietverhältnisses die Sicherheitslage in der näheren Umgebung des Hauses spürbar verschlechtert. Der Vermieter braucht dem Mieter im Mehrfamilienhaus auch nicht zu erlauben, diese Verbesserungen auf eigene Kosten anzubringen.

Auch an die Sicherung von **Nebeneingängen** wie äußerer Kellertür, Hauszugang von der Garage etc. sollte man denken, ebenso an ausreichende Sicherheit von **Kellerfenstern** und Lichtschächten („Kasematten“).

Außensteckdosen, insbesondere auf Terrassen und leicht zu erkletternden Balkons, sollten von innen abschaltbar sein, damit sie nicht als unfreiwillige Energiequelle für Einbruchswerkzeuge dienen.

Änderungen dürfen aber nur von Fachleuten und nach vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Mieterhöhung nach Verbesserungen

Bauliche Änderungen, durch die der **Vermieter** zur Verbesserung der Sicherheit beiträgt, berechtigen ihn zu einer Erhöhung der Miete (sog. Wertverbesserungszuschlag). 8 % der – ggfs. anteilig – auf die Wohnung entfallenden Baukosten sind jährlich der Miete zuzuschlagen. Ein Beispiel: Verbesserung der Wohnungstür durch Sicherheitsschloss und -beschläge, Schließblech und anderes: 400,00 €. Hiervon 8 % = 32,00 € : 12 Monate = 2,67 € monatliche Mieterhöhung.

Zusammenfassung

I. Grundsatz: Gemietet wie besehen, keine Nachrüstpflicht des Vermieters.

Ausnahme 1: Die vorgenommenen, mitvermieteten Einrichtungen sind schadhaft.

Ausnahme 2: Eine sehr konkrete Einbruchgefahr entwickelt sich zu einem Mangel, der tatsächlich das Wohnen beeinträchtigt (hohe Anforderungen!).

II. Mieter kann selbst nachrüsten

1. Ohne Genehmigung: Veränderungen innerhalb der Wohnung, durch die nicht in die Bausubstanz eingegriffen wird. Beispiele: technisch aufwändigeres Schloss, Austausch von Fenster- und Türgriffen.

2. Mit Genehmigung: Veränderungen außerhalb der Wohnung und Maßnahmen, durch die in die Bausubstanz eingegriffen wird. Beispiele: Alarmanlage an der Fassade, Außenrollläden, Fenstergitter.

Der Vermieter muss die Genehmigung erteilen, wenn:

- das Haus in einer unsicheren Wohngegend liegt.
- es schon Einbrüche im Haus gegeben hat.
- die Hauseingangstür nicht verschlossen gehalten wird.
- der Eingriff in die Bausubstanz als gering zu bewerten ist.
- ein der normalen Lebensführung entsprechender Zustand hergestellt werden soll.
- das Sicherheitsbedürfnis des Mieters höher wiegt, als das Interesse des Vermieters, die Beschädigung/ Veränderung der Mietsache zu vermeiden – ggf. müssen einige oder alle Voraussetzungen kumulativ vorliegen.

Beispiele: Türspion in sehr alter, hochwertiger Wohnungstür oder in „normaler“ Wohnungstür.

III. Vermieter kann freiwillig nachrüsten und dafür eine Mieterhöhung (sogenannter Wertverbesserungszuschlag) verlangen.

IV. Wenn der Mieter Veränderungen vornimmt, gilt grundsätzlich immer, dass er bei Auszug den Ursprungszustand wiederherstellen muss. Ausnahme: Der Vermieter hat ausdrücklich und beweisbar (schriftlich) auf den Rückbau verzichtet.