

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 5

PDF erstellt am: **26.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Diese Seite wird betreut  
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr  
oder über Internet: [www.svw.ch](http://www.svw.ch)

# Recht

## Einbruch und Diebstahl

Nicht nur die Kriminalstatistiken belegen es, viele Mieterinnen und Mieter haben es am eigenen Leib erfahren. Und für die Vermieter ist es ebenfalls ein unangenehmes Thema: Einbrüche in Wohnungen. Was zurückbleibt, ist ein Chaos: aufgebrochene Eingangs-, Balkon- oder Wohnungstüren, beschädigte Fenster, Möbel, Teppiche und Schränke, verschwundene Schlüssel, eine riesige Unordnung. Mieterinnen und Mieter müssen aufräumen und putzen, Handwerker die Türen reparieren usw. Neben der emotionalen Bewältigung eines solchen Ereignisses bleibt am Schluss die Frage: Wer muss das bezahlen?

### Schäden am Mietobjekt

Schäden am Gebäude, an der Wohnung und an Einrichtungen, die zur Wohnung gehören (Küchengeräte, Badezimmerausstattung, Storen usw.) gehen zulasten der Genossenschaft, weil sie Hauseigentümerin ist. Mieterinnen und Mieter können dafür nicht in Anspruch genommen werden, weil

sie kein Verschulden trifft. Eine Ausnahme ist nur dann denkbar, wenn die Genossenschaft beweisen kann, dass Mieterin oder Mieter beim Einbruch behilflich war, beispielsweise um Versicherungsleistungen zu ergaunern. Aus dem Mietvertrag haften Mieter und Mieterin für Beschädigungen der gemieteten Sache nur, wenn sie diese unsorgfältig behandeln (Art. 257f Abs. 1 OR), sei es mit Absicht, sei es aus Fahrlässigkeit. Dazu gehört heute aber wohl auch, dass Haus- und Wohnungstüre verschlossen werden. Denkbar ist somit, dass Hauseigentümer einen Teil eines Schadens aus einem Einbruch auf Mieterinnen und Mieter abwälzen können, wenn diese nachweislich die Türe nicht verschlossen haben. Sollte aber der oder die Hauseigentümerin unverschlossene Haustüren geduldet haben und die Mieterinnen und Mieter nicht gemahnt haben, die Türe abzuschliessen, wird er oder sie wohl nicht auf die Mietenden greifen können.

Einige Versicherungen übernehmen nach den Bedingungen ihrer Hausratversicherungen die Kosten für die Reparatur von Türen oder Fenstern, die bei einem Einbruch beschädigt wurden. Dies ändert jedoch nichts daran, dass solche Schäden grundsätzlich zulasten der Hauseigentümer gehen. Selbstverständlich ist es den Mieterinnen und Mietern zu empfehlen, die entsprechenden Leistungen einzufordern, da sie diese mit ihren Prämien bezahlt haben. Doch hat die Genossenschaft keine rechtliche Möglichkeit, den Mieter oder die Mieterin zu zwingen, solche Schadensposten der Versicherung anzumelden. Auch hat sie keinen direkten Anspruch gegenüber der Versicherung.

### Schäden an Privatem

Schäden an und Diebstahl von Gegenständen, die den Mietenden gehören, müssen diese selber tragen, der Deckungsumfang hängt von den einzelnen Verträgen – mit der Hausratversicherung – ab. Die Genossenschaft haftet grundsätzlich nicht dafür. Eine Ausnahme ist denkbar: Hat sie trotz mehrfachen Reklamationen, die Haustüre sei oft nicht verschlossen, die fehlbaren Mieterinnen und Mieter nicht dazu angehalten, die Türen geschlossen zu halten, ist nicht auszuschliessen, dass im Streitfall entschieden würde, sie sei für den eingetretenen Schaden mitverantwortlich und müsse einen Teil des Schadens übernehmen.

### Ersatz von Schlüssel und Schliessanlage

Kommen bei einem Einbruch auch Schlüssel abhanden und müssen diese – oder sogar die ganze Schliessanlage – ersetzt werden, gehen auch solche Kosten zulasten der Vermieterin, denn auch hier trifft den Mieter oder die Mieterin kein Verschulden. Anders, wenn Mieter oder Mieterin den Schlüssel verliert: Hier liegt ein Verschulden vor – Schlüsselverlieren ist fahrlässig –, und der Ersatz der Schlüssel bzw. nach den meisten Verträgen auch der Ersatz der Schliessanlage gehen zulasten des Mieters oder der Mieterin. In der Regel wird ein solcher Schaden von dessen bzw. deren Privathaftpflichtversicherung übernommen. Eine Ausnahme gilt, wo lediglich der Schlüssel ersetzt werden muss: Halten sich nämlich die Ersatzkosten im Rahmen des kleinen Unterhaltes (Art. 259 OR) – dieser bewegt sich heute je nach Ortsgebrauch irgendwo zwischen 100 und 140 Franken –, muss der Mieter oder die Mieterin selber dafür aufkommen.

