

## Das Merkblatt Nr. 38: Sicher wohnen - Mietwohnung und Einbruchschutz

- Dies Merkblatt wurde gemeinsam mit dem Grundeigentümergeverband Hamburg erstellt -

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 Vertragsschluss 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 Sicherheitseinrichtungen 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 eins sollte man bedenken:** Bei Mietende kann der Vermieter grundsätzlich verlangen, dass Einbauten entfernt und bauliche Veränderungen rückgängig gemacht werden. Anders ist es, wenn der Verbleib von Einrichtungen/Umbauten vertraglich vereinbart wurde. Um zu vermeiden, dass der Vermieter beim Mietende die Entfernung aufwendiger Einbauten verlangt, sollte man deshalb möglichst vor dem Einbau eine schriftliche Vereinbarung über den Verbleib und eine eventuelle Entschädigung treffen.

**Welche Maßnahmen sind zweckmäßig?** Diese technische Frage kann in diesem Merkblatt nicht beantwortet werden, zumal sie von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängt. Eine Einführung zum Thema gibt die von der Polizei herausgegebene [Broschüre "Ungebetene Gäste"](#), die nicht nur einzelne Sicherheitseinrichtungen nennt, sondern auch wertvolle Tipps zum Einbruchschutz gibt. Nähere Auskünfte erteilt in Hamburg die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, Caffamacherreihe 4, 20355 Hamburg. Telefonische Erreichbarkeit für Terminabsprachen:

Montags bis Freitags in der Zeit von 10:00 Uhr bis 16:00 Uhr unter

Tel.: (040) 4286-71280 oder -71281

Fax: (040) 4286-71239

[www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de)

Wie sieht es nun im einzelnen mit Sicherheitseinrichtungen 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 wieder einsetzen 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 stabileren **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 - wenn sie fachmännisch vorgenommen wurde.

Ein **Türspion** gibt zumindest ein Gefühl zusätzlicher Sicherheit. Man braucht ja die Tür nicht zu öffnen, um zu sehen, wer davor steht. Der Einbau setzt aber eine Beschädigung des Türblattes voraus. Dennoch wird der Vermieter 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 oder wenn die Hauseingangstür nicht verschlossen gehalten wird. Man sollte sich aber notfalls verpflichten, den Spion bei Mietende wieder auszubauen und die Tür vom Tischler 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 uralte 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 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 Knopf 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. Veränderungen 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). 11 Prozent 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: EUR 400,--. Hiervon 11 Prozent = EUR 44,-- : 12 Monate = EUR 3,67 monatliche Mieterhöhung.