



Initiative für aktiven Einbruchschutz

## Hintergrund

### Gemeinsam auf Nummer sicher gehen

#### Einbruchschutz ist Anliegen von Mietern und Vermietern

Das Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit bestimmt die Lebensqualität in erheblichem Maße. Wie in allen Lebensfragen haben die Menschen ganz unterschiedliche Vorstellungen darüber, was zur Sicherheit in den eigenen vier Wänden gehört. Für den einen reicht das hochwertige Türschloss, für den anderen kann nur der Einbau einer Alarmanlage die Wohnung sicher machen. Doch was sagt der Vermieter zu solchen Überlegungen? Für wie viel Sicherheit trägt der Eigentümer die Verantwortung und damit auch die Kosten? Oder liegt die finanzielle Verantwortung beim Mieter? Wie gehen Mieter und Vermieter in der Praxis mit dem Einbruchschutz um?

Alle zwei Minuten wird in Deutschland ein Einbruch verübt. Dabei kommen in Mehrfamilienhäusern laut einer Studie der Kölner Polizei rund 55 Prozent der Einbrecher durch die Wohnungstür. Dr. Helmut Rieche, Vorsitzender der bundesweiten Initiative für aktiven Einbruchschutz „Nicht bei mir!“ sieht Handlungsbedarf: „Ein-fache Türen und Fenster lassen sich oft schon mit Schraubendrehern in weniger als zehn Sekunden öffnen. Wer in einer Mietwohnung aber die Verantwortung für den Einbruchschutz trägt, ist vielen nicht klar.“

#### Vermieter grundsätzlich wenig in der Pflicht

Die Pflichten des Vermieters eines Mehrfamilienhauses gehen in der Regel über verschließbare Eingangstüren und Wohnungstüren nicht hinaus. Sicherheit wird aber zunehmend zu einem Vermietargument. „Vor allem in Appartementhäusern fragen allein stehende Bewohnerinnen und Bewohner nach Sicherungsmaßnahmen, viele, bevor sie den Mietvertrag unterzeichnen“, berichtet beispielsweise Ulrike Nahlenz, Geschäftsführerin der Nahlenz Immobilienverwaltung GmbH aus Schopp bei Nürnberg. Deshalb unternehmen die Vermieter Anstrengungen, um gewisse Sicherheitsstandards zu gewährleisten. Die wachsende Bedeutung von Sicherheitsausstattung und subjektivem Sicherheitsempfinden wird vom GdW

#### Kontakt:

Initiative für aktiven  
Einbruchschutz  
"Nicht bei mir!"

Tobias Enke  
c/o Hill+Knowlton  
Strategies GmbH  
Friedrichstr. 148  
10117 Berlin  
Tobias.Enke@hkstrategies.com  
Tel: [030] 28 87 58-12  
Fax: [030] 28 87 58-38

#### Die Kampagne wird unterstützt von:

ZVEI - Zentralverband  
Elektrotechnik- und  
Elektronikindustrie e.V.

BHE - Bundesverband  
Sicherheitstechnik e.V.

BDSW - Bundesverband der  
Sicherheitswirtschaft

FV S+B - Fachverband Schloss-  
und Beschlagindustrie e.V.

ProPK - Programm Polizeiliche  
Kriminalprävention der Länder  
und des Bundes



Initiative für aktiven Einbruchschutz

Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen bestätigt. Dem entsprechend bilden u. a. Einbruch hemmende Eingangstüren und geprüfte Türschlösser in vielen Wohnanlagen schon den Standard.

### **Wenn der Mieter mehr will**

Nicht jede Wohnung entspricht aber auch den Vorstellungen des Mieters von „sicherem Wohnen“ im Sinne einer ausreichenden Sicherheit vor Einbrüchen. Es gilt jedoch der Grundsatz „Gemietet wie besehen“. 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 mangelhaft. Weiter gehende Einbruchsicherungen in der Wohnung z.B. an der Wohnungstür sind Sache des Mieters. Wenn dabei, wie beispielsweise beim Einbau der Wandverankerung eines Querriegels, die Gebäudesubstanz berührt ist, muss der Vermieter einwilligen. Der Eigentümer kann den Mieterwunsch nach eigenem Einbau von Sicherheitstechnik an der Wohnungstür allerdings oft nicht verwehren. Reiner Wild, Sprecher des Berliner Mietervereins hebt hervor, dass der Mietgebrauch so zu gewähren ist, dass Gesundheit und Eigentum des Mieters möglichst geschützt werden. Es gelte der Grundsatz: „Das Interesse des Mieters an Sicherheit überwiegt das Interesse des Eigentümers am Erhalt seines Eigentums, zumal die Substanzverletzung an der Wohnungstür nur unerheblich ist.“ Wild nennt Beispiele: „Mieter haben gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zum Einbau eines besseren Schließzylinders, eines Stangenschlosses, einer Querverriegelung oder eines so genannten Türspions in ihre Wohnungstür.“

### **Veränderungen schriftlich vereinbaren**

Beim eigenen Einbau von Sicherheitstechnik ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, bei Mietvertragsende den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies ist beispielsweise bei der Installation einer Warnanlage denkbar. Legt der Vermieter Wert darauf, muss eine entsprechende Installation wieder entfernt werden. Dieter Blümmel, Sprecher des Haus- und Grundbesitzervereins Berlin, nennt ein anderes Beispiel: „Wenn der Mieter einer Erdgeschosswohnung die Fenster vergittern



Initiative für aktiven Einbruchschutz

lässt, dann besteht, wenn nichts anderes vereinbart ist, ganz klar bei Auszug eine Rückbauverpflichtung.“ Blümmel rät dazu, solche Maßnahmen in jedem Fall mit dem Vermieter abzuklären. „Am besten ist es immer, die geplanten baulichen Veränderungen und die Verpflichtungen für den Fall des Auszugs in einer schriftlichen Vereinbarung festzuhalten.“

Aus dem gemeinsamen Interesse an mehr Sicherheit können durchaus sinnvolle Lösungen für alle Beteiligten entstehen. So bieten Wohnungsgenossenschaften z.B. ihren Mitgliedern den Einbau neuer, Einbruchhemmender Türen an. Das Angebot einer Berliner Wohnungsbaugesellschaft, hochwertige Türen gegen eine Einmalzahlung in Höhe der halben Investitionskosten einzubauen, nahm über ein Viertel der Mitglieder an. Denn für den Mieter bedeuten solche Angebote spürbar mehr Sicherheit zum kleinen Preis, während der Vermieter langfristig von einer besseren Sicherheitsausstattung profitiert.

### **Besondere Gefährdung**

Ist es bereits mehrfach zu Einbruchsversuchen in eine Wohnung gekommen, kann der Mieter auf Kosten des Vermieters besondere Schutzmaßnahmen verlangen. Derartige bauliche Änderungen berechtigen den Vermieter dann aber zu einer Erhöhung der Miete als Wertverbesserungszuschlag im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen. Elf Prozent der auf die Wohnung entfallenden Baukosten können jährlich der Miete zugeschlagen werden. Bei der Ausstattung einer Wohnungstür mit Sicherheitsschloss und

-beschlägen, Schließblech usw. für beispielsweise 400 € erhöht sich die monatliche Miete um 3,67 €.

### **Expertenrat einholen**

Das Fazit des Einbruchschutzes im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern kann nur lauten: Sprechen Sie miteinander. In der Regel haben beide Seiten ein Interesse an einer besseren Sicherheitsausstattung und profitieren davon. In rechtlichen Fragen können Mieter- und Grundbesitzerorganisationen vor Ort umfassende Ratschläge geben. Der Einbau von geprüfter Sicherheitstechnik sollte immer vom



Initiative für aktiven Einbruchschutz

Fachmann erfolgen, denn eine fehlerhafte Installation macht die hochwertigsten Vorrichtungen wirkungslos. Die Initiative für aktiven Einbruchschutz informiert auf der Internetseite [www.nicht-bei-mir.de](http://www.nicht-bei-mir.de) herstellerneutral über Gefahren und sinnvolle Lösungen. Dort sind auch Urteile zum Einbruchschutz im Mietverhältnis und Kostenrahmen für die Ausstattung mit Sicherheitstechnik zu finden. Eine Internet-Datenbank liefert den Kontakt zu qualifizierten Sicherheitsunternehmen im regionalen Umfeld. Mit Links zu polizeilichen Beratungsstellen, Versicherungen und anderen Institutionen dient die Internetseite als Kontaktplattform in Sachen Einbruchschutz.

### Geprüfter und zertifizierter Einbruchschutz für Mieter und Vermieter

Element	Ausstattung	Norm, Zertifikat	Zirka-Preis
Haustür, neu	Einbruchhemmend komplett	Ab WK* 2 DIN V ENV 1627-1630	ab 1.500 €
Haustür, Nachrüstung	Sicherheitstürschild, Sicherheitsschließblech, zusätzliche Sicherungen auf der Bandseite, Schloss und Schließzylinder	DIN 18104	ab 750 €
Wohnungstür, Nachrüstung	Türspion Querriegelschloss Stangenschloss (jeweils mit Einbau durch Fachunternehmen)	VdS-geprüft VdS-geprüft	ab 20 € ab 500 € ab 600 €
Fenster, neu	Einbruchhemmend	Ab WK* 2 DIN V ENV 1627-1630	ab 200 €
Fenster, Nachrüstung	Pilzzapfenbeschläge, Zusatzschlösser und Bandsicherung	DIN 18104 Teil 1 und Teil 2	ab 200 €
Alarmanlage	Funkalarmanlagen mit Bewegungsmeldern zur Raumüberwachung	GWA gemäß VdS	ab 2.500 €

\*WK = Widerstandsklasse

### Hinweis an die Redaktionen:



Initiative für aktiven Einbruchschutz

Im Pressebereich der Initiative unter [www.nicht-bei-mir.de](http://www.nicht-bei-mir.de) finden Sie neben diesem Text sämtliche Presse-Informationen der Initiative und entsprechendes Bildmaterial in digitaler Form. Die Fotos der Initiative können Sie unter Angabe des Copyrights © Initiative "Nicht bei mir!" kostenlos verwenden.