



Newsletter 44 / 2014

Einbruch in Geschäftsräume – wer zahlt was?

Einbrecher schrecken nicht vor Einbrüchen in Geschäftsräume zurück und hinterlassen meistens Schäden an der Einrichtung und am Gebäude. Die Frage, wer für welchen Schaden bezahlt, ist oft strittig.

Grundsätzlich hat der Vermieter das Mietobjekt in gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten und muss deshalb für Schäden an Türen, Fenster und sonstigen baulichen Einrichtungen aufkommen. Für alle vom Mieter selbst eingebauten Gegenstände muss der Mieter bezahlen.

Hat der Geschäftsmieter eine Einbruchversicherung abgeschlossen, die auch Gebäudeschäden abdeckt, verlangen Vermieter oft, dass die Versicherung des Mieters zahlt. Streng genommen darf der Mieter dafür nicht zur Kasse gebeten werden, weil der Vermieter für die Gebäudeschäden haftet. Ausserdem kennen viele Versicherungen ein Bonussystem und Selbstbehalt. Der Vermieter müsste dem Mieter zumindest den Bonusverlust bzw. den Selbstbehalt ersetzen.

Das Abwälzen von kleineren Schäden auf den Mieter mit dem Argument der Prozentklausel ist nicht zulässig. Sobald ein Fachmann für die Reparatur aufgeboden werden muss, handelt es sich nicht mehr um einen kleinen Unterhalt und der Vermieter muss bezahlen.

Kann dem Mieter Nachlässigkeit nachgewiesen werden, indem er z.B. Türen nicht korrekt abgeschlossen hat oder Fenster offen standen, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen.

Werden Schäden nach einem Einbruch vom Vermieter nicht zeitnah behoben, sollte der Mieter den Vermieter zur Behebung auffordern. Nützt dies nichts, ist der Mietzins beim Gericht zu hinterlegen bis die Schäden behoben sind.

(Quelle: Verband der Geschäftsmieter)