

Information für Mieter

Mietrecht: Muss mir der Vermieter alle Schlüssel geben?

Letzten Herbst bezog ich eine neue Wohnung. Nun hat sich herausgestellt, dass mein Vermieter für Notfälle einen meiner Wohnungsschlüssel zurückbehalten hat. Darf ich diesen herausverlangen?

Ja. Einen Schlüssel oder Passepartout darf der Vermieter nur dann behalten, falls Sie als Mieter ausdrücklich damit einverstanden sind. Denn mit der Vermietung überlässt der Eigentümer dem Mieter die Wohnung zum alleinigen Gebrauch.

Der Vermieter darf jedoch einen Reserveschlüssel behalten, wenn dies vertraglich vereinbart wurde. Besteht keine solche Regelung, können Sie auf der Herausgabe aller Schlüssel zu Ihrer Wohnung bestehen. Falls der Vermieter einen Passepartout für mehrere Wohnungen hat, können Sie das Auswechseln des Schlosszylinders auf Kosten des Vermieters verlangen.

Hat der Vermieter einen Schlüssel und dringt gegen den Willen des Mieters in die Wohnung ein, begeht er Hausfriedensbruch und macht sich strafbar. Ausnahme: In einer Notfallsituation – wie beispielsweise bei einem Brand oder einem Wasserleitungsbruch – darf der Vermieter genauso wie die Feuerwehr die Wohnung ohne Voranzeige betreten – auch gegen den Willen des Mieters, allenfalls auch ohne Schlüssel bzw. mit Gewalt.

Einige Mietverträge sehen vor, dass der Mieter bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen hat, dass der Zutritt zu seiner Wohnung in Notfällen möglich ist. Er muss dann dem Vermieter eine Vertrauensperson nennen, die den Wohnungsschlüssel hütet, oder dem Vermieter selber den Schlüssel für diese Zeit übergeben.

Mietrecht - Wohnungsschlüssel beim Vermieter?

Im Oktober habe ich eine neue Wohnung bezogen. Der Vermieter musste dann einige kleinere Mängel beheben lassen. Da ich tagsüber nicht zu Hause bin, gab ich dem Vermieter für diese Zeit einen Schlüssel zu meiner Wohnung. Nach Abschluss der Arbeiten wollte ich meinen Wohnungsschlüssel zurück. Doch der Vermieter will nun diesen Schlüssel für Notfälle behalten. Darf er das?

Nein. Mit der Vermietung überlässt der Eigentümer die Wohnung dem Mieter zum alleinigen Gebrauch; der Mieter darf jetzt allein entscheiden, wen er in seine Wohnung lässt. Der Vermieter darf also in den vermieteten Räumen nicht mehr ein und aus gehen, wann er will. Einen Schlüssel oder Passepartout darf er nur behalten, falls der Mieter damit ausdrücklich einverstanden ist. Wurde vertraglich nichts anderes geregelt, kann der Mieter also die Herausgabe aller Schlüssel zu seiner Wohnung verlangen oder - falls der Vermieter einen Passepartout für alle Wohnungen hat - das Auswechseln des Schlosszylinders auf Kosten des Vermieters fordern.

In vielen Mietverträgen ist allerdings festgelegt, dass der Mieter bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen hat, dass der Zutritt zu seiner Wohnung in Notfällen möglich ist. Er muss dann dem Vermieter eine Vertrauensperson nennen, die den Wohnungsschlüssel hütet, oder dem Vermieter selber den Schlüssel für diese Zeit übergeben.

Falls der Vermieter ohne Einwilligung des Mieters in ein Mietobjekt eindringt, begeht er Hausfriedensbruch und macht sich strafbar - ausser er handle in einer Notfallsituation: Bei Bränden oder Wasserleitungsbrüchen zum Beispiel können neben dem Vermieter auch die Feuerwehr oder der Sanitärinstallateur die Wohnung gegen den Willen des Mieters und ohne Voranzeige betreten. Sie müssen sich dann nötigenfalls ohne Schlüssel Zugang zur Wohnung verschaffen.

Die Gebäudeversicherung deckt in einem solchen Fall den Schaden an der Wohnungstür.

Ein Zutrittsrecht hat der Vermieter ausserdem, wenn es für die Wiedervermietung, den Verkauf oder den Unterhalt der Wohnung notwendig ist. Er muss aber Besichtigungen und geplante Bauarbeiten möglichst frühzeitig mit den Mietern absprechen.