

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 62 (1987)
Heft: 10

Artikel: "Schlossherr" mit Pflichten
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105573>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

«Schlossherr» mit Pflichten

Um Mieter und Vermieter Ärger und Unannehmlichkeiten zu ersparen, gehört eine vernünftige Regelung der Schlüsselfrage bereits in den Mietvertrag und in das Protokoll der Wohnungsübergabe. Ratsam ist es, bei Mietantritt die Zahl und die Art der übergebenen Schlüssel schriftlich festzuhalten. Zu einer Wohnung gehören in der Regel je drei Haus- und Wohnungstürschlüssel, zwei Briefkastenschlüssel und für die Zimmer je ein Schlüssel.

Alleiniges Benutzungsrecht: Der Mieter erwirbt mit dem Abschluss des Mietvertrages das ausschliessliche Benutzungsrecht der gemieteten Räume. Der Vermieter hat somit kein Recht, für sich einen Schlüssel der Wohnung zurückzubehalten, ausser, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vorbehalten ist (z.B. Passepartout bei Appartementhäusern).

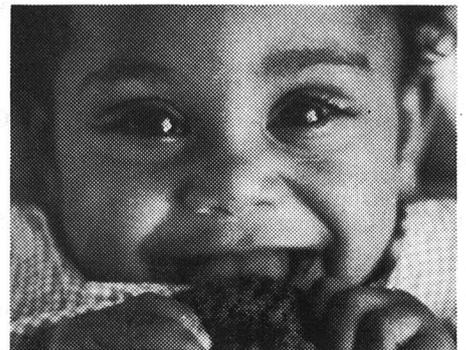
Eine allfällige Besichtigung muss dem Mieter mindestens 24 Stunden zum voraus angezeigt werden. Ausgenommen von dieser, in einzelnen kantonalen Mietverträgen genau umschriebenen, strengen Besichtigungsregel ist der Zutritt im Falle dringender Reparaturen, falls die Wohnung nach erfolgter Kündigung weiterzuvermieten ist oder die Liegenschaft verkauft werden soll. Dringt ein Vermieter mit einem *unrechtmässig* zurückbehaltenen Schlüssel in eine Wohnung ein, macht er sich des Hausfriedensbruchs schuldig.

Fehlt ein Schlüssel, wird es teuer: Dieses ausschliessliche Nutzungsrecht an der Wohnung kann der Mieter aber nicht für sich selber beanspruchen, ohne es auch seinem Nachfolger einzuräumen. Daraus folgt, dass sämtliche dem Mieter überlassenen Schlüssel Eigentum des Vermieters bleiben und diesem bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder vollzählig auszuhändigen sind. Hat der Mieter für sich oder seine Familienangehörigen weitere Schlüssel anfertigen lassen, so muss er diese ebenfalls dem Vermieter übergeben. Fehlt bei der Rückgabe der Wohnung ein Schlüssel, so haftet der Mieter dafür und hat die Kosten des Ersatzes zu tragen. Sofern es der Vermieter als notwendig erachtet – hier geht es vor allem um Sicherheitsüberlegungen –, kann beim Verlust von Schlüsseln der entsprechende Türzylinder, allenfalls die ganze Schliessanlage auf Kosten des Mieters ersetzt oder abgeändert werden.

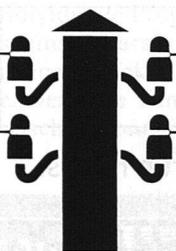
Um Streitigkeiten in der Schlüsselfrage auszuschalten, sollte der Mietvertrag einen Passus enthalten, wonach der Mieter neue Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen darf. Mehr Sicherheit als solche Vertragsklauseln bieten allerdings moderne Schliessanlagen und Sicherheitssysteme, bei denen ohne ausdrückliche Zustimmung des Hauseigentümers gar keine Nachschlüssel hergestellt werden.

Wenn die Türen aufgebrochen werden muss...: Eine spezielle Regelung drängt

sich auch für Fälle auf, in denen eine Mietwohnung längere Zeit unbenutzt bleibt. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, für Notfälle den Zugang zur Wohnung zu gewährleisten. Dem Vermieter ist eine Person im gleichen Haus oder in der näheren Umgebung anzugeben, bei welcher die Schlüssel deponiert sind. Die Schlüssel können dem Vermieter auch in versiegeltem Briefumschlag übergeben werden. Wird dies unterlassen oder vergessen, kann es den Mieter teuer zu stehen kommen. Er haftet nämlich für den Fall, dass dringende Reparaturen (z.B. bei Wasserschäden) nicht ausgeführt werden können oder aus triftigen Gründen die Tür gewaltsam aufgebrochen werden muss. wwi



**Ein Kind, eine Patenschaft...
die Geschichte einer Liebe**



Ihr Elektriker

OTTO RAMSEIER AG

Licht · Kraft · Telefon

8004 Zürich
Telefon 01 · 242 44 44