

Maßnahmen zum Einbruchschutz in Mietobjekten

Entweder zur Vorbeugung oder Abschreckung, insbesondere nach Einbruchsversuchen oder in Gegenden mit einer hohen Einbruchrate versuchen Menschen einen einigermaßen zufriedenstellenden Sicherheitsstandard durch Ergreifung von **Maßnahmen zum Einbruchschutz** (z.B. Alarmanlagen, Sicherheitstüren oder -schlössern) zu erreichen.

Unter Berücksichtigung des Mietrechtsgesetzes kann ein Vermieter seinem Mieter ohne wichtigen Grund die Ergreifung einbruchshemmender Maßnahmen im Mietobjekt nicht untersagen, wenn der Mieter diese zur Erhöhung seines Schutzbedürfnisses selbst vornimmt. Für den Mieter besteht die Möglichkeit, dieses Recht bei der Schlichtungsstelle vorzubringen bzw. in einem mietrechtlichen Außerstreitverfahren durchzusetzen. Das Gericht kann grundsätzlich die fehlende Zustimmung des Vermieters zur Vornahme von einbruchshemmenden Maßnahmen ersetzen.

In Wohnobjekten, die sich im Eigentum desjenigen befinden, der selbst sicherheitserhöhende Maßnahmen ergreift, ist der Einbau von Alarmanlagen in der Regel kein Problem. Wollen aber Mieter das Wohnobjekt oder gemietete Geschäftslokal entsprechend durch den Einbau von Alarmanlagen sichern, kann dies mitunter zu **Schwierigkeiten mit dem Vermieter** führen, wenn dieser die Ergreifung von einbruchsichernden Maßnahmen im Mietobjekt nicht gestattet.

Präjudizielle Entscheidung des Obersten Gerichtshofes

Der OGH (5 Ob 115/11i) hat festgestellt, dass es sich beim Einbau einer Alarmanlage (mit Außensirene) um eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes gem. § 9 MRG handelt. Demnach hat der Hauptmieter einen von ihm beabsichtigten Einbau einer Alarmanlage dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige den beabsichtigten Einbau der Alarmanlage ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

Gemäß dem **Mietrechtsgesetz** kann der Vermieter seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde gegenüber dem Mieter nicht verweigern, wenn

- ✓ *die betreffende Alarmanlage dem jeweiligen Stand der Technik entspricht,*

Unter Stand der Technik sind die technischen Möglichkeiten (Einsatz der besten verfügbaren Technik) zusammengefasst, die zum aktuellen Zeitpunkt gewährleistet sind und die sich ihrerseits auf wissenschaftliche und technische Erkenntnisse stützen.

- ✓ *die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt,*

- ✓ *die einwandfreie Ausführung des Einbaus gewährleistet ist,*

Der (Haupt-) Mieter gewährleistet in jedem Fall eine einwandfreie Durchführung von Maßnahmen zur Einbruchssicherung (z.B. Einbau von Alarmanlagen), wenn er sie durch einen gewerblichen Alarmanlagenerrichter durchführen lässt.

- ✓ *der Einbau der Alarmanlage der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient,*

Der OGH geht allgemein davon aus, dass Maßnahmen zur Einbruchssicherung (z.B. Einbau von Alarmanlagen, Sicherheitstüren oder -schlössern) sowohl bei Wohnungen, wie bei Geschäftslokalen grundsätzlich der Übung des Verkehrs entsprechen. Ein wichtiges Interesse des Hauptmieters, Maßnahmen zur Einbruchssicherung zu ergreifen, besteht jedenfalls dann, wenn diese zur Vorbeugung von Einbruchsdiebstählen oder zur Abschreckung nach Einbruchversuchen oder erfolgreichen Einbrüchen in das Mietobjekt notwendig sind.

- ✓ *der Hauptmieter die Kosten trägt,*

Hat ein Mieter einen Bedarf an erhöhter Sicherheit bzw. will das von ihm gemietete Wohnobjekt oder Geschäftslokal stärker durch Maßnahmen zum Einbruchschutz sichern, so muss er die daraus entstehenden Kosten selbst tragen.

- ✓ *durch den Einbau keine Schädigung des Hauses (Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes) erfolgt,*

Bei der Formulierung „Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Auslegung einen Beurteilungsspielraum offen lässt und immer einzelfallbezogen (d.h. abhängig vom konkreten aktuellen Erscheinungsbild des Hauses) zu beurteilen ist.

- ✓ *durch den Alarmanlageneinbau keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu befürchten ist.*

Alleine aufgrund der Tatsache, dass es nach Einbau einer Alarmanlage zu mehreren (falschen) Auslösen der Außensirene der Alarmanlage gekommen ist, kann nicht automatisch von einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder anderer Mieter ausgegangen werden.