

Mietrecht

Das Kündigungsrecht des Mieters  
nach § 1120 ABGB

Bestandvertrag im Einkaufszentrum –  
Miete oder Pacht?

Steuerrecht

Liegenschaftsverkauf und Umsatzsteuer

Forum Immobilientreuhänder

Zum Mietrecht im Todesfall

# Zum Mietrecht im Todesfall

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 14, 46 MRG

Mietrecht im  
Todesfall;  
gemeinsamer  
Haushalt;  
dringendes  
Wohnbedürfnis

Anlässlich einer aktuellen Entscheidung des OGH<sup>1)</sup> werden hier die wichtigsten Eckpunkte des Mietrechts im Todesfall des bisherigen Wohnungshauptmieters in Erinnerung gerufen:

## Anwendungsbereich, Kreis der Eintrittsberechtigten

Die Bestimmungen des § 14 MRG über das Mietrecht im Todesfall („Eintritt im Todesfall“) gelten **auch für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG** (§ 1 Abs 4 MRG).

**Eintrittsberechtig** sind gem § 14 Abs 3 MRG der **Ehegatte** des verstorbenen Hauptmieters, dessen **Lebensgefährte**, dessen **Verwandte in gerader Linie** (Aszendenten, Deszendenten) einschließlich der Wahlkinder, sowie dessen **Geschwister**.<sup>2)</sup>

## Voraussetzungen für den Eintritt

Voraussetzung für den Eintritt ist, dass die oben genannten Personen ein **dringendes Wohnbedürfnis** haben und **schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter** in der Wohnung gewohnt haben. Einzig der **Lebensgefährte** hat überdies auch eine gesetzliche „Anwartschaftszeit“ zu erfüllen: Er muss mit dem Hauptmieter „bis zu dessen Tode mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt“ haben<sup>3)</sup> (§ 14 Abs 3 MRG). Das Abstellen des Gesetzgebers auf den wirtschaftlichen Aspekt greift freilich zu kurz: Wohl kommt es auf das Bestehen von Geschlechtsbeziehungen zwischen den beteiligten Personen nicht (unmittelbar) an, doch müssen persönliche Bindungen, die denen in einer **Ehegemeinschaft gleichkommen**, verwirklicht sein. Entgegen früherer RSp<sup>4)</sup> hat mittlerweile der OGH im Lichte eines Urteils des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR)<sup>5)</sup> ausgesprochen, dass eine **EMRK-konforme Auslegung** des § 14 Abs 3 MRG die **Bejahung des Eintrittsrechts auch für gleichgeschlechtliche Lebenspartner** grundsätzlich gebiete.

## Gemeinsamer Haushalt, dringendes Wohnbedürfnis

Bloßes „Wohnen unter einem Dach“ erfüllt den Tatbestand des gemeinsamen Haushalts noch nicht: **Gemeinsamer Haushalt setzt ein auf Dauer berechnetes gemeinsames Wohnen und Wirtschaften voraus**.<sup>6)</sup> Gemeinsames Wirtschaften bedeutet, dass die **Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt** werden.<sup>7)</sup>

**Ein dringendes Wohnbedürfnis ist is eines schutzwürdigen Interesses zu verstehen** und nur dann zu verneinen, wenn eine andere ausreichende (angemessene) Unterkunft zur Verfügung steht.<sup>8)</sup> Bei der Beurteilung, ob einem Minderjährigen, der aufgrund seines Unterhaltsanspruchs auch einen Anspruch auf familienrechtliche Wohnversorgung hat, ein Eintrittsrecht an einer Wohnung nach § 14

MRG zukommt (und zwar neben dem ohnehin eintretenden unterhaltspflichtigen Ehepartner des verstorbenen Mieters), ist darauf abzustellen, ob im konkreten Einzelfall dieses Kind ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung hat, das vom familienrechtlichen Wohnungsanspruch nicht gedeckt ist. **Minderjährige, deren Selbsterhaltungsfähigkeit in nächster Zukunft nicht absehbar ist, haben neben dem familienrechtlichen Wohnungsanspruch gegen den selbst eintretenden Unterhaltspflichtigen grundsätzlich kein dringendes Wohnbedürfnis an einer Wohnung**, wenn nicht besondere Gründe dafür feststehen.<sup>9)</sup>

## Auswirkung des Eintritts auf den Mietzins

**Eintretende Ehegatten, Lebensgefährten und mj Kinder** sind insofern **privilegiert**, als deren Eintritt in das Mietverhältnis **keinen Mietzinsanhebungsbestand** darstellt (§ 46 Abs 1 MRG). **Treten** aber in einen am 1. März 1994 schon bestanden habenden Mietvertrag **ausschließlich andere Personen ein** (also Aszendenten, volljährige Deszendenten, Geschwister), so darf der Vermieter eine **Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zum Betrag des für die Wohnung zulässigen Richtwertmietzinses bzw Kategorie D-Hauptmietzinses, maximal jedoch bis zum Betrag von (derzeit) € 3,08** (= Betrag für die Ausstattungskategorie A gem § 15 a Abs 3 MRG) **je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat verlangen** (§ 46 Abs 2 MRG). Das Eintrittsrecht der Angehörigen ist rechtspolitisch unbestritten. Warum damit aber in Gestalt des „Deckels“ in der Höhe des Kategorie-A-Betrages auch eine – gegenüber Neumieter, die nicht das Glück haben, Vorfahren mit einer günstigen Altbaumiete zu haben – dauerhafte mietzinsrechtliche Privilegierung einhergehen soll, ist schwer verständlich. Eine Beseitigung dieses im Mietrecht bestehenden „Erbadels“ – allenfalls mit einer der Fünftelanzhebung gem § 46 a Abs 2 MRG vergleichbaren Einschleifregelung ab erreichter Volljährigkeit – scheint dringend geboten.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 7 Ob 145/09 p, s dazu später.

2) Siehe zum Spezialfall der „Seniorenwohnung“ (kein Eintrittsrecht für Deszendenten) § 14 Abs 3 letzter Satz MRG iVm § 12 Abs 3 MRG.

3) Einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem Mieter gemeinsam bezogen hat.

4) 5 Ob 70/06 i.

5) Urteil des EGMR 24. 7. 2003, 40016/98. Danach verstoße der Ausschluss gleichgeschlechtlicher Lebenspartner vom Eintrittsrecht gem § 14 Abs 3 MRG gegen Art 8 (Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens) und Art 14 (Diskriminierungsverbot) der EMRK.

6) Zuletzt 7 Ob 168/06 s; 7 Ob 41/08 t.

7) 1 Ob 530/91; 3 Ob 117/95.

8) Zuletzt 7 Ob 273/07 h; 7 Ob 145/09 p.

9) 7 Ob 145/0 9 p.