

Mietrecht und Todesfall

Welche Konsequenzen hat der Tod des Mieters?

Von Katharina Müller

Grundsätzlich lässt der Tod eines Vertragspartners Vertragsverhältnisse, die nicht höchstpersönliche sind, in ihrem Bestand unberührt. Im Todesfall des Mieters ist zu unterscheiden, ob der Mietvertrag dem Mietrechtsgesetz oder dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch unterliegt.



DDr. Katharina Müller, promovierte Juristin und Handelswissenschaftlerin, war zunächst Universitätsassistentin an der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien) und ist seit 1999 als Rechtsanwältin in Wien tätig

Kommt das ABGB zu Anwendung, besteht der Mietvertrag im Fall des Todes des Mieters fort. Das Mietverhältnis wird zuerst mit der Verlassenschaft des Mieters, danach mit seinem Erben fortgeführt. Der Tod des Mieters führt jedoch dazu, dass seitens des Vermieters bzw. der Erben ohne Rücksicht auf die vereinbarte Mietdauer jederzeit eine außerordentliche Kündigung geltend gemacht werden kann.

Unterliegt der Mietvertrag dem MRG kommt die Sonderregelung des Paragraph 14 MRG zur Anwendung, wonach bestimmte nahe Angehörige des Verstorbenen unter gewissen Voraussetzungen weiterhin in der Wohnung bleiben dürfen. Dieses Eintrittsrecht schließt die Erben von der Nachfolge in die Mieterstellung aus. Der Erblasser kann das Mietrecht nicht an eine andere Person im Wege einer Schenkung oder eines Vermächtnisses zuwenden. Auch dem Vermieter kann das Eintrittsrecht ein Dorn im Auge sein, denn unter bestimmten Umständen ist eine Mietzinserhöhung nicht zulässig.

Um das Eintrittsrecht gemäß Paragraph 14 MRG ausüben zu können, müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein. Zum einen muss der Angehörige einem bestimmten Personenkreis angehören, welcher Ehegatten, Lebensgefährten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Adoptivkinder und Geschwister des verstorbenen Mieters umfasst. Als zweites Kriterium muss die eintrittsberechtigte Person mit dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Dies bedeutet die Personen müssen auf Dauer gemeinsam gewohnt und gewirtschaftet haben, so dass die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden.

Eine Ausnahme besteht bei größeren Einkommens- und Altersunterschieden, wo auch eine Person alleine die gesamten Kosten bestreitet und dies nicht dem Eintrittsrecht entgegenwirkt. Lebensgefährten müssen zudem die dreijährige Anwartschaftszeit beachten. Das heißt, sie müssen drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer Haushaltsgemeinschaft, welche einer Ehe gleichkommt, gelebt haben. Dritte Voraussetzung für die Ausübung des Eintrittsrechts ist das dringende Wohnbedürfnis. Diese ist dann gegeben, wenn der Wohnbedarf des Angehörigen nicht in einer rechtlich gleichwertigen Weise in einer anderen Wohnmöglichkeit befriedigt werden kann.

DDr. Katharina Müller

DDr. Katharina Müller, promovierte Juristin und Handelswissenschaftlerin, war zunächst Universitätsassistentin an der Wirtschaftsuniversität Wien und ist seit 1999 als Rechtsanwältin in Wien tätig. Als Partnerin der Kanzlei Willheim Müller Rechtsanwälte, einer national und international tätigen Wirtschaftsanwaltskanzlei, berät sie bei der Gestaltung, Verwertung, Erhaltung, Weitergabe und Aufteilung privaten Vermögens. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt im Stiftungsrecht. Katharina Müller hält auch regelmäßig Vorträge zu diesen Themen. Sie ist auch Herausgeberin des Journals für Erbrecht und Vermögensweitergabe sowie des 2010 im Springer Verlag erschienenen Handbuchs „Erbrecht und Vermögensnachfolge“.