



Zum Eintrittsrecht im Todesfall des Mieters: Gemeinsamer Haushalt als Tatbestandvoraussetzung

Um im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG ein Eintrittsrecht im Todesfall des Wohnungsmieters (§ 14 MRG) geltend machen zu können, bedarf es – neben einem entsprechenden Angehörigenverhältnis (eintrittsberechtigt sind Ehegatten, Lebensgefährten unterschiedlichen oder – nach jüngerer Rechtsprechung auch – gleichen Geschlechts, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder und Geschwister) und einem dringenden Wohnbedürfnis auch **eines gemeinsamen Haushalts des Eintrittsberechtigten mit dem verstorbenen Hauptmieter zum Zeitpunkt dessen Todes** (wobei bei Lebensgefährten dieser gemeinsame Haushalt schon drei Jahre angedauert haben muss, es sei denn, die Wohnung wurde gemeinsam bezogen; bei den anderen Eintrittsberechtigten reicht ein „schon bisher“ bestehender Haushalt, Mindestzeiten sind nicht vorgesehen).

Der nun zu besprechende Fall (3 Ob 15/08i) zeigt (abermals), dass das Kriterium eines gemeinsamen Haushaltes streng zu prüfen ist – **ein mehr oder weniger unverbindliches „nebeneinander Wohnen“ in derselben Wohnung erfüllt das Tatbestandselement eines gemeinsamen Haushalts jedenfalls nicht.**

Sachverhalt:

2001/2002 bezog der Enkel der früheren Mieterin den vom Stiegenhaus getrennt begehbaren „hinteren“ Teil der Mietwohnung, bestehend aus Vorraum, Bad mit WC, eingerichteter Küche und einem Zimmer. Er hatte einen eigenen Telefonfestnetz- und Telekabelanschluss und eine Waschmaschine. Die Verbindung zur übrigen Wohnung bestand in einer meist geschlossenen Flügeltür. Mit Ausnahme der Kosten für Telefon und Internet des Enkels trug die Mieterin alle Wohnungskosten allein. Der Enkel wechselte ihr gelegentlich Sicherungen und Glühbirnen und half fallweise beim Aufhängen großer Wäschestücke. Eine regelmäßige Beteiligung am Haushalt der Mieterin ist nicht festzustellen. „Er half nie beim Aufräumen der gesamten Wohnung, ging nicht regelmäßig einkaufen, nahm nicht regelmäßig Mahlzeiten mit seiner Großmutter ein, noch verbrachte er – mit Ausnahme gelegentlichen Kaffeetrinkens – Freizeit mit seiner Großmutter.“ Den restlichen Teil der Wohnung benützte er nur zum Lagern von Computerteilen in der „Speis“ und im Sommer – in Abwesenheit der Mieterin – für Feste. Sauber gehalten wurde die Wohnung zunächst von einer Bedienerin, im letzten Lebensjahr von Pflegerinnen der Mieterin, die aber den vom Enkel bewohnten Teil nicht reinigten. Dieser leistete keine Betreuungstätigkeit.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Die außerordentliche Revision des das Eintrittsrecht begehrenden Enkels gegen die Bestätigung der Aufkündigung durch das Berufungsgericht wurde mangels erheblicher Rechtsfrage zurückgewiesen. Ein Abweichen von den Leitlinien der Rechtsprechung bzw. eine auffallende Fehlbeurteilung sei in der außerordentlichen Revision nicht aufgezeigt worden. Auch zur Art und Intensität des gemeinsamen Wohnens und Wirtschaftens bei einer Gemeinschaft von Großeltern und [auch] volljährigen Enkeln lägen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs vor.

Auch zu 1 Ob 333/97w (Fall einer ebenfalls zuletzt pflegebedürftigen Großmutter) sei bei im Wesentlichen vergleichbarem Sachverhalt der gemeinsame Haushalt verneint worden.

Da im vorliegenden Fall schon wegen des räumlich getrennten Wohnbereichs und mangelnder gegenseitiger Betreuung der Enkel in Wahrheit (abgesehen von der fehlenden Zahlung von Zins) einem Untermieter geglichen habe, sei keine aufzugreifende Fehlbeurteilung der Unterinstanzen gegeben.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at