



### Judikatur zum Eintrittsrecht im Todesfall eines Wohnungsmieters

Der OGH hat sich jüngst (**7 Ob 145/09p**) zum Kreis der im Todesfall des Wohnungsmieters nach § 14 MRG im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG eintrittsberechtigten Personen geäußert. **Ob neben dem überlebenden Ehegatten bzw. Lebensgefährten (zusätzlich) auch ein in der Wohnung lebendes, gemeinsames Kind eintritt, hängt von dessen selbständigem Wohnbedürfnis (das mit einem familienrechtlichen Wohnverhältnis nicht abgedeckt ist) ab.**

#### Sachverhalt:

Im gegenständlichen Verfahren war zu prüfen, ob bei den zum Zeitpunkt des Todes des Mieters sieben und vierzehn Jahren alten Kindern des Mieters trotz ihres familienrechtlichen Wohnungsanspruchs gegen die in das Mietverhältnis eingetretene Mutter ein dringendes Wohnbedürfnis bestand, sodass sie nach dem Tod des Vaters kraft Gesetzes neben der Mutter in das Mietverhältnis eingetreten sind.

#### Rechtliche Beurteilung des OGH:

Durch den Tod des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben (§ 14 Abs 1 MRG). Nach dem Tod des Mieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufenen Personen die in § 14 Abs 3 MRG genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen vierzehn Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekannt geben, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen (§ 14 Abs 2 MRG). Eintrittsberechtigt sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und der Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben (§ 14 Abs 3 MRG).

Es ist der Ansicht zuzustimmen, dass sich aus § 14 Abs 2 und 3 MRG keine Rangfolge der eintrittsberechtigten Personen ergibt. Es wird im Gegenteil angeordnet, dass mehrere eintrittsberechtigte Personen gemeinsam in den Mietvertrag eintreten und zur ungeteilten Hand haften (§ 14 Abs 2 MRG). Klar ist nach dem Gesetz ebenfalls, dass auch minderjährige Personen in den Mietvertrag eintreten können.

Gerade weil das Eintrittsrecht nach § 14 MRG nicht nur eine bestimmte familienrechtliche Beziehung voraussetzt, sondern zusätzlich auch das Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses fordert, legt dies aber eine differenzierende, sich am Einzelfall orientierende Betrachtungsweise nahe. Das dringende Wohnbedürfnis ist Voraussetzung für den Eintritt und muss daher zuerst bejaht werden, bevor es zu einem gleichrangigen Eintritt der

Berechtigten, die jeweils diese primäre Voraussetzung erfüllen müssen, kommt. Das dringende Wohnbedürfnis liegt - wie dies in der ständigen Judikatur vertreten wird - bei selbsterhaltungsfähigen oder doch zumindest volljährigen, in nächster Zukunft selbsterhaltungsfähigen Kindern auch bei einer Wohnmöglichkeit bei den Unterhaltspflichtigen auf der Hand. Anders ist dies aber bei minderjährigen, nicht selbsterhaltungsfähigen Kindern, die ohnehin durch einen familienrechtlichen Wohnungsanspruch gegenüber ihren unterhaltspflichtigen Eltern abgesichert sind. Es ist zu unterscheiden, ob die Kinder - etwa aufgrund ihres Alters - in der Lage sind, gesondert zu wohnen oder ob - bei Eintritt eines Unterhaltspflichtigen in das Bestandverhältnis - eine Notwendigkeit dafür besteht, eigene Mitmietrechte für sie zu begründen. Es ist 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, darauf abzustellen, ob im konkreten Einzelfall dieses Kind ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung hat, das vom familienrechtlichen Wohnungsanspruch nicht gedeckt ist. Es ist dabei auf das Alter des Kindes, die zu erwartenden Entwicklungen in nächster Zukunft und die Gründe, die einerseits für die gesonderte Wohnungsnahme des Unterhaltsberechtigten, andererseits für die Begründung von dessen eigenen Mitmietrechten sprechen, abzustellen. 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.

#### **Beurteilung des entscheidungsgegenständlichen Sachverhalts:**

Im vorliegenden Fall wurden derartige Gründe von der (im Kündigungsverfahren) beklagten Mieterin nicht einmal behauptet, sodass bei einem sieben- und einem vierzehnjährigen Kind nicht zu erkennen ist, dass sie einen über den familienrechtlichen Unterhaltsanspruch hinausgehenden dringenden Bedarf an der Sicherung der Wohnmöglichkeit durch Begründung von eigenen Mitmietrechten neben der beklagten Mutter hatten. Es ist daher davon auszugehen, dass die Beklagte Alleinmieterin der aufgekündigten Wohnung ist.

**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