

Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Eintritt in den Mietvertrag

MIETRECHT. Neue OGH-Urteile zur häufigen Frage, ob eine Wohnung übernommen werden darf oder nicht.

Nach dem Tod eines Hauptmieters können in den Mietvertrag nahe Angehörige des Mieters eintreten, wenn sie mit dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben und einen dringenden Bedarf an der Wohnung haben.

Nahe Angehörige im Sinne des Gesetzes sind Ehegatte, Lebensgefährte, Kinder und Enkelkinder sowie die Geschwister des Mieters. Während die Angehörigeneigenschaft relativ eindeutig ermittelbar ist, beschäftigen die Voraussetzungen des gemeinsamen Haushalts und des dringenden Bedarfs immer wieder die Gerichte. Zwei aktuelle Urteile des Obersten Gerichtshofs (OGH) bestätigen dies.

Ein junger Mann wohnte mit seiner Großmutter in einer sehr geräumigen Wohnung, die über zwei getrennte Eingänge, zwei Badezimmer, zwei Küchen und zwei Toiletten verfügte. Getrennt waren die beiden Wohnungsteile nur durch eine Flügeltüre. Abgesehen von einem gelegentlichen gemeinsamen Kaffeetrinken und dem gelegentlichen Aushelfen bei diversen Handgriffen, konnten die Gerichte keine wesentlichen Elemente eines gemeinsamen Haushalts feststellen. Der Enkel konnte nicht in die Mietrechte eintreten, da das bloße gemeinsame Bewohnen einer obendrein aus zwei Teilen bestehenden Wohnung noch keinen gemeinsamen Haushalt begründet.

In einem anderen Fall war zu beurteilen, ob eine Frau in den Mietvertrag ihres verstorbenen Adoptivvaters eintreten kann, obwohl sie Eigentümerin einer vermieteten Wohnung war und aufgrund des Todes ihres Adoptivvaters auch eine weitere Wohnung erbt. Die gemeinsam bewohnte Mietwohnung hatte eine Größe von 140 Quadratmetern. Die Frau wohnte mit ihrem Adoptivvater in dieser Wohnung während der letzten 20 Jahre. Die nur noch sechs Monate befristet vermietete Eigentumswohnung befand sich zwar im selben Wiener Gemeindebezirk, war aber nur 40 Quadratmeter groß. Die vom Adoptivvater ererbte Wohnung befand sich in Baden und war 52 Quadratmeter groß. Der OGH kam zu dem Schluss, dass beide Eigentumswohnungen keine mit einer 140 Quadratmeter großen Wohnung vergleichbare ausreichende Wohnmöglichkeit bieten und bestätigte den Eintritt in den Mietvertrag. ●

Recht kurz

+++ OGH zur Geschäftsführerhaftung
Unterlässt der Geschäftsführer einer GmbH die Mitteilung an den Vermieter über die Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten innerhalb der Gesellschaft, so haftet er dem Vermieter für die Nachforderung der erhöhten Mietzinse, wenn diese Ansprüche bei der mietenden Gesellschaft nicht einbringlich gemacht werden können.

+++ Zwangsversteigerungsverfahren
Eine Benützungsvereinbarung unter Mit-eigentümern geht bei der Versteigerung nur dann auf den Ersteher über, wenn die Benützungsvereinbarung entweder im Grundbuch angemerkter oder im Versteigerungsprotokoll angeführt ist.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at