



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Das Mietrecht im Todesfall

—

Ein Rechtsvergleich

zwischen Deutschland und Österreich“

verfasst von / submitted by

Mag. Anna Selina Picha

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2024 / Vienna 2024

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Univ. Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	6
2. Österreichische Rechtsordnung	8
2.1 Allgemein	8
2.2 Anwendungsbereich MRG	9
2.2.1 Raummiete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten	9
2.2.2 Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 und 5 MRG)	10
2.2.3 Vollanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 1 MRG)	12
2.2.4 Vollaussnahme des MRG (§ 1 Abs 2 MRG)	12
2.3 Tod des Vermieters	14
2.3.1 ABGB	14
2.3.1.1 Kündigungsmöglichkeiten	14
2.3.2 MRG	14
2.4 Tod des Mieters	15
2.4.1 ABGB	15
2.4.1.1 Grundsätzliches	15
2.4.1.2 Kündigungsmöglichkeiten	15
2.4.1.2.1 Allgemein	15
2.4.1.2.2 Fristen	16
2.4.1.3 Exkurs: gesetzliches Vorausvermächtnis gem. § 745 ABGB ..	16
2.4.2 MRG	17
2.4.2.1 Grundsätzliches	17
2.4.2.2 Eintrittsrecht	19
2.4.2.2.1 Wesen	19
2.4.2.2.2 Verzicht	19
2.4.2.2.3 Voraussetzungen des Eintrittsrechts	20
2.4.2.3 Haftung	26

2.4.2.4	Mietzinsanhebung.....	27
2.4.2.5	Kündigungsmöglichkeiten.....	27
2.4.2.5.1	Allgemein	27
2.4.2.5.2	Kündigungsmöglichkeit gem. § 30 Abs 2 Z 5 MRG.....	28
2.4.2.5.3	Kündigungsmöglichkeit gem. § 30 Abs 2 Z 6 MRG.....	29
2.4.2.5.4	Räumungsaufschub § 35 MRG.....	31
3.	Deutsche Rechtsordnung	32
3.1	Allgemein	32
3.2	Tod des Vermieters.....	33
3.3	Tod des Mieters	33
3.3.1	Grundsätzliches.....	33
3.3.2	Eintrittsrecht	35
3.3.2.1	Wesen	35
3.3.2.2	Verzicht.....	35
3.3.2.3	Voraussetzungen des Eintrittsrechts	36
3.3.2.3.1	Hauptmietverhältnis	36
3.3.2.3.2	Eintrittsberechtigte Personen.....	36
3.3.2.3.3	Gemeinsamer Haushalt	39
3.3.2.4	Haftung	42
3.3.3	§ 564 Satz 1 BGB – Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben 45	
3.3.3.1	Haftung	45
3.3.4	§ 563a BGB – Fortsetzung mit den überlebenden Mietern	46
3.3.4.1	Allgemein.....	46
3.3.4.2	Voraussetzungen.....	46
3.3.4.3	Rechtsfolgen und Haftung	47
3.3.5	Mietzinsanhebung	48
3.3.6	Kündigungsmöglichkeiten	48

3.3.6.1	§ 563 Abs 4 BGB - Erfordernis eines wichtigen Grundes	48
3.3.6.2	§ 564 Satz 2 BGB – Kündigungsmöglichkeiten für Erben des Vermieters und Mieters	50
3.3.6.3	§ 563a Abs 2 BGB – Sonderkündigungsrecht der Mitmieter ..	51
3.3.6.4	Unteilbarkeit der Kündigung.....	51
3.3.6.5	Sozialklausel.....	52
4.	Rechtsvergleich Österreich – Deutschland	56
4.1	Tod des Vermieters.....	56
4.2	Tod des Mieters	56
4.2.1	Grundsätzliche Unterscheidung	56
4.2.2	Eintrittsrecht	56
4.2.2.1	Eintrittsberechtigte Personen.....	56
4.2.2.2	Gemeinsamer Haushalt	58
4.2.2.3	Dringendes Wohnbedürfnis	58
4.2.2.4	Ablehnungsrecht/Verzicht.....	58
4.2.2.5	Haftung	58
4.2.2.6	Mietzinsanhebungsrecht.....	58
4.2.2.7	Abdingbarkeit.....	59
4.2.3	Kündigungsmöglichkeiten	59
4.2.3.1	Erbe	59
4.2.3.2	Eintrittsberechtigte Personen.....	59
4.2.3.3	Überlebender Mieter bzw. Mitmieter	60
4.2.3.1	Akkreszenz	60
4.2.3.2	Sozialklausel.....	60
4.2.3.3	Teilkündigung	61
5.	Eigene Meinung und Resümee.....	62
5.1	Systematik	62
5.2	Eintrittsberechtigte Personen.....	62

5.3	Gemeinsamer Haushalt/dringendes Wohnbedürfnis.....	62
5.4	Akkreszenz	63
5.5	Sozialklausel.....	63
5.6	Haftung	63
5.7	Mietzinsanhebungsrecht	64
5.8	Kündigungsmöglichkeiten	64

Abkürzungsverzeichnis:

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
bzw.	beziehungsweise
dt.	deutschen
gem.	gemäß
HGB	Handelsgesetzbuch
inkl.	Inklusive
iSd.	im Sinne des/im Sinne der
KG	Kommanditgesellschaft
LG	Landes Gericht
LPartG	Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft
MRG	Mietrechtgesetz
OG	Offene Gesellschaft
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
u.a.	unter anderem
z.B.	zum Beispiel

1. Einleitung

Der Tod des Vermieters oder des Mieters bringt für deren Angehörigen einen tragischen Verlust mit sich; doch rechtliche Verpflichtungen bleiben für deren Erben bzw. Angehörigen weiterhin bestehen.

Das Ziel der Arbeit besteht darin einen Rechtsvergleich zwischen deutschem und österreichischem „Mietrecht im Todesfall“ vorzunehmen und auf die vorherrschenden Unterschiede näher einzugehen.

Allgemein lässt sich sagen, dass sowohl das deutsche als auch das österreichische Recht ein vererbliches Rechtsverhältnis statuieren, wobei in beiden Fällen Sondervorschriften in Bezug auf die Vermietung von Wohnräumen bestehen.

Beim Tod des Vermieters ist die Situation einfach zu beurteilen: Der Mietrechtsvertrag mit dem Mieter bleibt weiterhin bestehen.

Beim Tod des Mieters gestaltet sich die Rechtslage – vor allem im österreichischen Recht – deutlich komplexer: Grundsätzlich lässt sich sagen, dass weder im Anwendungsbereich des ABGB noch des MRG der Mietrechtsvertrag aufgehoben wird. Prinzipiell kommt es somit zu einer Universalsukzession durch die Erben, die den Mietvertrag gemeinsam fortsetzen. Ein Sonderfall liegt allerdings beim Tod des Wohnraummieters vor, wenn der Mietvertrag dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterliegt. In diesem Fall treten anstelle der Erben bestimmte Eintrittsberechtigte nach § 14 Abs 2 und 3 MRG in das Mietrechtverhältnis ein, wobei bestimmte Voraussetzungen wie die Eigenschaft eines „nahen Angehörigen“, ein „dringendes Wohnbedürfnis“, sowie ein „gemeinsamer Haushalt“ im Zeitpunkt des Todes des Mieters gegeben sein müssen.

Das deutsche Recht hingegen sieht insbesondere beim Eintrittsrecht der nahen Angehörigen nach §563 ff. BGB weniger restriktivere Bestimmungen vor: Wenngleich beide Rechtsordnungen einen gemeinsamen Haushalt voraussetzen, ist es im deutschen Recht irrelevant, wie lange der Lebensgefährte

mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt hat. Auch das Erfordernis des „dringenden Wohnbedürfnisses“ entfällt im deutschen Recht zur Gänze.

Letztendlich ist beim Aspekt der „eintrittsberechtigten Personen“ anzuführen, dass das deutsche Recht dem Ehegatten bzw. Lebensgefährten ein bevorzugtes und somit vorrangiges Eintrittsrecht gewährt, wobei eine solche Differenzierung im österreichischen Mietrechtsgesetz nicht vorgesehen ist.

Darüber hinaus existieren auch grundlegende Unterschiede insbesondere in Bezug auf Mietzinserhöhungen: In Österreich besteht beispielsweise ein Zinserhöhungsverbot für den Ehegatten, Lebensgefährten oder minderjährige Verwandte; im Falle sonstiger Eintrittsberechtigter besteht eine Zinserhöhungsbegrenzung. In der deutschen Rechtsordnung hingegen, hat das Eintrittsrecht das Fortlaufen der Sperrfristen zur Folge, die mit einer automatischen Zinserhöhung einhergehen.

2. Österreichische Rechtsordnung

2.1 Allgemein

In der österreichischen Rechtsordnung sind die unterschiedlichen Rechte und Pflichten des Mieters sowie des Vermieters in einem komplizierten System geregelt; je nachdem, ob und inwieweit das MRG zur Anwendung kommt, gelten auch die Regelungen des ABGB. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen:

- Vollanwendungsbereich MRG
- Teilanwendungsbereich MRG
- Vollaussnahmebereich → Anwendung ABGB

Grob lässt sich sagen, dass dem Vollanwendungsbereich des MRG zumeist Wohnungen in Mehrparteienhäuser unterliegen, die vor dem Ende des zweiten Weltkriegs errichtet wurden. Hingegen liegen Wohnungen in nicht geförderten Neubauten sowie Wohnungen in Neubauten, die im Wohnungseigentum stehen, zumeist dem Teilanwendungsbereich des MRG. Von einer gänzlichen Ausnahme des MRG (Vollaussnahmebereich) kann man zumeist bei Ein- und Zweifamilienhäusern sprechen.

Die wesentlichen Unterschiede der drei Anwendungsbereiche bestehen darin, dass¹

- im Vollanwendungsbereich des MRG ein **Preisschutz und Beendigungsschutz** zugunsten des Mieters besteht
- im Teilanwendungsbereich **nur** ein **Beendigungsschutz** zugunsten des Mieters besteht
- im Vollaussnahmebereich des MRG **weder** ein spezifischer **Preisschutz** **noch** ein spezifischer **Beendigungsschutz** zugunsten des Mieters besteht

In Bezug auf das Zusammenspiel zwischen ABGB und MRG muss beachtet werden, dass es sich beim MRG lediglich um ein Spezialgesetz (lex specialis) handelt, welches den bestandrechtlichen Regeln des ABGB (lex generalis) vorrangingt.

¹ Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch Kap I.2 (2021) Rz 27.

Somit verdrängen die speziellen mietrechtlichen Normen des MRG die allgemein bestandrechtlichen Normen des ABGB. Dies gilt jedoch lediglich für jene Sachverhalte, die vom MRG überhaupt umfasst sind, da bestimmte Regelungsgebiete lediglich im ABGB normiert sind.²

2.2 Anwendungsbereich MRG

2.2.1 Raummiete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten

Bevor geprüft wird, ob und inwieweit das MRG überhaupt zur Anwendung kommt, muss zunächst geklärt werden, ob grundsätzlich ein Mietgegenstand vorliegt, auf den das MRG Anwendung findet.

Generell gelten die Bestimmungen des MRG nur bei

- der Miete von Wohnungen und Wohnungsteilen (sofern Raummiete) sowie bei
- Geschäftsräumlichkeiten aller Art (sofern Raummiete).

Bei der Beurteilung, ob eine Geschäftsräumlichkeit vorliegt, kommt es zunächst darauf an, welche Widmung die entsprechenden Vertragsparteien zur Benutzung vereinbart haben. Im Gesetz sind einige Räumlichkeiten, die als Geschäftsräumlichkeiten zu qualifizieren sind, demonstrativ aufgezählt: Dazu gehören Magazine, Arbeitsräume, Büroräumlichkeiten etc.³ Die Rechtsprechung normiert weiters, dass auch Vereinsräume als Geschäftsräume zu werten sind, da es sich um eine auf Dauer angelegte Tätigkeit handelt, die über die Privatsphäre hinausreicht.⁴

Sowohl bei der Miete von Wohnungen als auch Geschäftsräumlichkeiten ist zu beachten, dass nur die Raummiete vom MRG erfasst ist: Darunter versteht man eine an sich bauliche Abgrenzung des Mietgegenstandes. Auch bei der Miete einer Liegenschaft samt Gebäude, ist nur dann von einer Raummiete auszugehen, wenn dem Gebäude auf der Liegenschaft eine selbstständige Bedeutung zukommt. Dies ist beispielsweise bei einer Fabrikhalle nicht jedoch bei einem Sportplatz samt Garderoben der Fall.⁵

² Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch Kap I.2 (2021) Rz 29.

³ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 29.

⁴ RIS-Justiz RS0066787.

⁵ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 28.

2.2.2 Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 und 5 MRG)

Nach der derzeitigen Rechtslage sind vor allem jene Mietverhältnisse vom Anwendungsbereich des MRG teilweise ausgenommen:

a) Freifinanzierte Neubauten gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG

Um als freifinanzierter Neubau iSd § 1 Abs 4 Z 1 MRG zu gelten, muss es sich um die Neuerrichtung eines ganzen Gebäudes handeln, welches aufgrund einer nach dem 30.06.1953 rechtskräftig gewordenen Baubewilligung, ohne die Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel, errichtet wurde.⁶

b) Dachbodenausbauten gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG

Unter dem Begriff „Dachbodenausbauten“ sind zwei verschiedene Tatbestände zu subsumieren:

Der Ausbau bzw. Aufbau eines Dachbodens, der nach einer dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

Die Vermietung unausgebauter Dachbodenräumlichkeiten mit der Vereinbarung, entweder in den Dachräumlichkeiten oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung zu errichten.⁷

c) Zubauten gemäß § 1 Abs 4 Z 2a MRG

Bei „Zubauten“ wird das Gebäude nach oben hin ausgebaut, ohne dass ein Dachboden besteht. Darunter versteht man vertikale Erweiterungen eines Gebäudes, aufgrund einer nach dem 30.09.2006 erteilten Baubewilligung (va. Aufstockung eines Flachdaches).⁸

d) Wohnungseigentum in Neubauten gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG

Die Ausnahme findet auch auf Objekte im Wohnungseigentum Anwendung, sofern das Gebäude auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde; dies gilt allerdings nur insofern als die Begründung von Wohnungseigentum vor Abschluss des gegenständlichen Mietvertrags erfolgte.⁹

⁶ Würth in *Rummel*, ABGB³ § 1 MRG (2003) Rz 15.

⁷ Rollett, *Mietrecht in der Praxis*² (2021) 41.

⁸ Würth in *Rummel*, ABGB³ § 1 MRG (2003) Rz 15b.

⁹ Würth in *Rummel*, ABGB³ § 1 MRG (2003) Rz 17.

e) Wirtschaftspark gemäß § 1 Abs 5 MRG

Unter einem Wirtschaftspark versteht man einen Gebäudekomplex, der stets eine wirtschaftliche Einheit bildet und nur geschäftlichen Zwecken dienlich ist, wobei nicht überwiegend Handelsgewerbe ausgeübt werden darf (daher gelten Einkaufszentren nicht als Wirtschaftspark). Darüber hinaus muss der Mietvertrag nach dem 01.01.1994 abgeschlossen worden sein. Zweck dieser Bestimmung ist es, ältere Objekte, wie z.B. Messehallen oder Fabriksgebäude vereinfacht gewerblich nutzbar zu machen.¹⁰

Auf Mietverträge, die nur teilweise vom MRG umfasst sind, kommen lediglich folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Der Mietrechtsübergang im Todesfall gemäß § 14 MRG
- Die Kautionsregelungen gemäß § 16b MRG
- Die Kündigungsbeschränkungen gemäß §§ 29-36 MRG
- Die Anhebungsvorschriften für Mietzinse gemäß §§ 45, 46 und 49 MRG
- Die Bestimmungen über die Haupt- und Untermiete gemäß § 2 Abs 1 und 2 MRG

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass im Teilanwendungsbereich des MRG somit eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig ist, da die Vorschriften über etwaige Beschränkungen der Höhe des Mietzinses nicht anwendbar sind. Auch die Erhaltungsvorschriften nach §§ 3 ff MRG, die Mietzinsanhebung bei Unternehmensveräußerung nach § 12a MRG sowie die Regelungen über den Vertragsübergang sind im Teilanwendungsbereich nicht anwendbar.¹¹

¹⁰ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 43.

¹¹ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 38-39.

2.2.3 Vollanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 1 MRG)

Im Vollanwendungsbereich nach § 1 Abs 1 MRG sind sämtlich mietrechtliche Bestimmungen des MRG anzuwenden. Das MRG gilt wie oben erwähnt für die Miete von Wohnungen und Wohnungsteilen sowie Geschäftsräumlichkeiten aller Art, sofern keine Ausnahmen nach § 1 Abs 2 MRG oder § 1 Abs 4 und 5 MRG vorliegen. In diesem Zusammenhang sind auch die mitgemieteten Haus- und Grundflächen wie beispielsweise Parkplätze vom Anwendungsbereich erfasst, sofern nach Absicht der Vertragsparteien ein einheitlicher Bestandgegenstand vorliegt.¹²

2.2.4 Vollaussnahme des MRG (§ 1 Abs 2 MRG)

In § 1 Abs 2 MRG sind jene Fälle taxativ aufgezählt, in denen das MRG überhaupt nicht anwendbar ist, unabhängig davon ob es sich um Raummieten zu Wohn- oder Geschäftszwecken handelt.

a) Bestimmte Unternehmen und Heime

Nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen Mietgegenstände, die im Rahmen eines Verkehrs-, Garagierungs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens betrieben werden. Weiters sind auch Heime für Menschen jeglicher Art vom Anwendungsbereich ausgenommen;¹³ Sonderregelung bestehen nur für Studenten nach dem StudentenheimG.¹⁴

b) Wohnräume einer karitativen Organisation

Ausgenommen vom MRG sind Wohnräume, die von einer karitativen Organisation vermietet werden. Eine entscheidende Voraussetzung ist, dass darüber hinaus auch Betreuungsleistungen erbracht werden.¹⁵

c) Dienstwohnungen

Eine weitere Vollaussnahme vom MRG normiert § 1 Abs 2 Z 2 MRG. Demnach sind Dienstwohnungen vom Anwendungsbereich ausgenommen, sofern der Dienstvertrag eine Geschäftsgrundlage des Mietverhältnisses bildete. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn der Dienstgeber auch Vermieter der Wohnung ist.¹⁶

¹² Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 28.

¹³ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 35.

¹⁴ H. Böhm/Prader in GeKo Wohnrecht I § 1 (2017) Rz 103.

¹⁵ H. Böhm/Prader in GeKo Wohnrecht I § 1 (2017) Rz 105.

¹⁶ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 36.

d) Halbjahresverträge

Weiters sind vom Anwendungsbereich Mietverträge, die auf maximal sechs Monate geschlossen wurden, ausgenommen. Dies gilt ohne weitere Voraussetzungen bei Geschäftsräumlichkeiten (z.B. Pop-up-Store).

Bei Wohnräumlichkeiten findet diese Ausnahme jedoch nur dann Anwendung, wenn es sich um eine Wohnung der Kategorie A oder B handelt, die Nutzung als Zweitwohnung schriftlich vereinbart wurde und die Anmietung aufgrund eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels erfolgte.¹⁷

e) Ferienwohnungen

Auch Ferienwohnungen sind vom Anwendungsbereich des MRG nicht umfasst. Dabei handelt es sich vor allem um sogenannte Zweitwohnungen, die zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung angemietet werden. Die Rechtsprechung normiert in diesem Zusammenhang besonders strenge Voraussetzungen, um etwaige Umgehungen hintanzustellen: Der Mieter muss neben dieser Wohnung, seinen gewöhnlichen Aufenthalt an einem anderen dauerhaften Wohnort ausüben. Der Zweck, der Zweitwohnung muss konkret im Mietvertrag vorgesehen werden, da es auf die bloße Widmung im Vertrag nicht ankommt.¹⁸

f) Ein- oder Zweiobjekt-Ausnahme

Dabei kann es sich um Gebäude handeln, die nur eine Wohnung enthalten (Einfamilienhaus), Gebäude mit zwei Wohnungen (Zweifamilienhaus), Gebäude mit einem Geschäftslokal, Gebäude mit zwei Geschäftslokalen oder Gebäude mit einer Wohnung und einem Geschäftslokal. Dazu zählen jedoch nicht Räumlichkeiten, die erst später – beispielsweise durch einen Ausbau des Dachbodens - neu geschaffen wurden.¹⁹

¹⁷ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 36.

¹⁸ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 36

¹⁹ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 37.

2.3 Tod des Vermieters

2.3.1 ABGB

Gem. § 1116 ABGB wird durch den Tod des Vermieters der Mietvertrag nicht aufgehoben. Vielmehr geht der Bestandvertrag durch Universalsukzession im Zuge des Erbgangs auf die Erben über.²⁰

2.3.1.1 Kündigungsmöglichkeiten

§ 1116a Satz 2 ABGB normiert, dass den Erben des Vermieters unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen ein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht; dieses stellt somit eine Ausnahme vom Prinzip der Vererblichkeit dar. Grundsätzlich ist diese Regelung dispositiv, wobei ein Verzicht jedoch eindeutig erklärt werden muss.²¹

Für nähere Ausführungen siehe Punkt 2.4.1.2.

2.3.2 MRG

Da durch das MRG keine formelle Derogation des ABGB erfolgt, steht dem Vermieter – wie bereits unter Punkt 2.3.1.1. erwähnt - nach § 1116a Satz 2 ABGB aber auch nach § 14 Abs 1 MRG ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.²²

²⁰ Riss/Fidler in Rainer, Miet- WohnR Kap 4.16.1 (2015) Rz 1.

²¹ OGH 17.01.1974, 7 Ob 238/73.

²² Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 MRG (2015) Rz 1.

2.4 Tod des Mieters

2.4.1 ABGB

2.4.1.1 Grundsätzliches

Nach § 1116a ABGB handelt es sich beim Bestandrecht um ein vererbliches Vermögensrecht, weshalb der Bestandvertrag nicht mit dem Tod einer Vertragspartei endet und gegen die Erben auch nicht mit einer Räumungsklage vorgegangen werden kann. Grundsätzlich bestimmt nämlich § 1116a Satz 1 ABGB, dass durch den Tod einer Vertragspartei der Bestandvertrag nicht aufgehoben wird.²³

Somit wird das Bestandrecht unmittelbar nach dem Tod mit der Verlassenschaft und nach Rechtskraft der Einantwortung mit den Erben fortgeführt.²⁴ Der Eintritt in den Mietvertrag wird dabei ex lege mit der Rechtskraft der Einantwortung vollzogen, wobei keine weitere Erklärung erforderlich ist.²⁵ Inhaltlich erfolgt jedoch keine Änderung des Mietrechts, da dieses mit allen bestandvertraglichen Rechten und Pflichten aufrecht bleibt.²⁶

In Bezug auf den Tod eines Mitmieters ist festzuhalten, dass § 1116a ABGB auch hier anwendbar ist, da eine Akkreszenz von Mitmietrechten nicht erfolgt;²⁷ verstirbt also ein Mitmieter treten seine Erben als Gesamtrechtsnachfolger in das Mietverhältnis ein.²⁸

2.4.1.2 Kündigungsmöglichkeiten

2.4.1.2.1 Allgemein

Das außerordentliche Kündigungsrecht nach § 1116a Satz 2 ABGB wird nur bei der Miete von Wohnräumen, nicht jedoch bei Geschäftsräumen oder Pachtverträgen gewährt, da bei diesen durch die Vererblichkeit des Bestandrechts die Fortsetzung des Betriebs ermöglicht werden soll. Ist das Bestandobjekt zu gemischten Zwecken vermietet (Geschäfts- bzw. Wohnzweck),

²³ Höllwerth in Geko Wohnrecht I § 1116a ABGB (2017) Rz 2.

²⁴ Höllwerth in Geko Wohnrecht I § 1116a ABGB (2017) Rz 7.

²⁵ RIS-Justiz RS0021290.

²⁶ Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 1116a (2017) Rz 11.

²⁷ OGH 28.04.2000, 1 Ob 114/00x.

²⁸ Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 1116a (2017) Rz 14.

kommt es auf das Überwiegen an; ist die Bestimmung des Überwiegens nicht möglich, ist die Kündigung ausgeschlossen.²⁹

Eine Einschränkung ist jedoch in § 1116a Satz 2 ABGB vorgesehen, der besagt, dass Wohnungsmieten sowohl von den Erben des Mieters als auch vom Vermieter unter Einhaltung einer gesetzlichen Frist aufgekündigt werden können.³⁰

Es handelt sich daher um ein außerordentliches Kündigungsrecht.³¹ Bei der Kündigungsmöglichkeit nach § 1116a Satz 2 ABGB handelt es sich stets um nachgiebiges Recht, welches nur dann nicht greift, wenn kein Sonderbestandrecht vereinbart wurde. Dadurch wird den Vertragsparteien des Bestandvertrages die Möglichkeit gewährt, diese Regelung entweder auszuschließen oder inhaltlich abzuändern, wobei ein Verzicht auf das gesetzliche Kündigungsrecht stets eindeutig bzw. unmissverständlich erklärt werden muss.³²

2.4.1.2.2 Fristen

Wie unter Punkt 2.3.1.2.1 bereits erwähnt, steht das außerordentliche Kündigungsrecht lediglich unter Beachtung der gesetzlichen Fristen zu.³³ Zur Wahrung dieses Kündigungsrechts ist es nicht erforderlich den nächstmöglichen gesetzlichen Kündigungstermin zu wählen, wobei jedoch ein zu langes Zuwarten als konkludenter Verzicht iSd. § 863 ABGB auf das außerordentliche Kündigungsrecht gewertet werden kann.³⁴

2.4.1.3 Exkurs: gesetzliches Vorausvermächtnis gem. § 745 ABGB

§ 745 Abs 1 ABGB stipuliert ein gesetzliches Vorausvermächtnis des Ehegatten iSd. § 81 Abs 2 EheG bzw. des eingetragenen Partners iSd. § 24 Abs 2 EPG an der Weiterbenützung der Ehewohnung sowie des Eigentums am Hausrat, wenn die Wohnung im Eigentum des Verstorbenen stand.³⁵

²⁹ Binder/Pesek in *Schwimann/Kodek*⁴ (2017) § 1116 a Rz 25.

³⁰ Höllwerth in *Geko Wohnrecht I* § 1116a ABGB (2017) Rz 3.

³¹ Höllwerth in *Geko Wohnrecht I* § 1116a ABGB (2017) Rz 20.

³² OGH 13.12.1966, 8 Ob 343/66.

³³ Lovrek in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1116a (2017) Rz 20.

³⁴ Lovrek in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1116a (2017) Rz 21.

³⁵ Apathy/Riss, *Zivilrecht VII Erbrecht*⁶ (2018) 121.

Hintergrund dieser Regelung ist es nämlich, dass der Hinterbliebene seine bisherigen Lebensverhältnisse durch das Recht auf Weiterbenützung der Wohnung sichern und erhalten soll.³⁶

Das Benützungsrecht des Ehegatten bzw. eingetragenen Partners bleibt so lange bestehen, solange der überlebende Ehegatte bzw. eingetragene Partner die Wohnung persönlich beansprucht,³⁷ wobei dieser kein Recht hat diese weiterzuvermieten.³⁸

Zwischen dem überlebenden Ehegatten bzw. eingetragenen Partner und den Erben besteht somit ein gesetzliches Dauerschuldverhältnis, wobei der Überlebende nur die mit dem Wohnrecht verbundenen Lasten tragen muss, nicht jedoch für etwaige Kreditschulden zur Erhaltung der Wohnung aufkommen muss.³⁹

Das Vorausvermächtnis steht dem Ehegatten bzw. eingetragenen Partner unabhängig davon zu, ob ihm ein gesetzliches bzw. vertragliches Erbrecht zusteht oder nicht; somit hat das Vorausvermächtnis pflichtteilsähnlichen Charakter und kann nur bei Bestehen eines Enterbungsgrundes entzogen werden. Ist der Ehegatte bzw. eingetragene Partner somit Miterbe liegt ein Vorausvermächtnis iSd § 648 Abs 1 vor und eine Anrechnung auf den Erbteil kann unterbleiben, es sei denn der letztwillig Verfügende ordnet ein Hineinvermächtnis an, da keine Verpflichtung besteht, dem Ehegatten bzw. eingetragenen Partner mehr als den Pflichtteil zu hinterlassen.⁴⁰

Aufgrund seines subsidiären Charakters, kommt § 745 ABGB jedoch nicht zur Anwendung, wenn dem überlebenden Ehegatten bzw. eingetragenen Partner ein Eintrittsrecht nach § 14 MRG zusteht, wobei dieses einem breiteren Kreis an Angehörigen offensteht.⁴¹

2.4.2 MRG

2.4.2.1 Grundsätzliches

§ 14 MRG:

³⁶ Scheuba in Kletecka/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 745 (2022) Rz 2.

³⁷ Apathy/Riss, Zivilrecht VII Erbrecht⁶ (2018) 123.

³⁸ OGH 27.10.1998, 1 Ob 216/98s.

³⁹ Apathy/Riss, Zivilrecht VII Erbrecht⁶ (2018) 123.

⁴⁰ Apathy/Riss, Zivilrecht VII Erbrecht⁶ (2018) 121.

⁴¹ Scheuba in Kletecka/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 745 (2022) Rz 11.

„(1) Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag nicht aufgehoben.

(2) Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluß anderer zur Erbfolge berufenen Personen die im Abs. 3 genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Mit dem Eintritt haften die eintretenden Personen für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind. Sind mehrere Personen eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand.

(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die 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. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.“⁴²

Die Vererblichkeit des bestehenden Mietvertrags wird in § 14 Abs 1 MRG normiert⁴³, wobei § 14 Abs 1 MRG vollanwendbar ist und Abs 2 und 3 bei Geschäftsräumlichkeiten sowie auf Untermieten keine Anwendung finden.⁴⁴ § 14 MRG kommt für Mietverträge über Wohnräume, die dem Voll- bzw. Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen zur Anwendung. Die Bestimmungen des § 14 Abs 2 und 3 MRG sehen daher eine Sonderrechtsfolge nach dem Tod des Hauptmieters vor. Somit wird den in § 14 Abs 3 ausgewählten Personen ein mietrechtlicher Bestandschutz gewährt, sofern diese mit dem

⁴² § 14 MRG BGBl 520/1981 idF. BGBl I 59/2021.

⁴³ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 MRG (2015) Rz 1.

⁴⁴ Würth in Rummel, ABGB³ § 14 MRG Rz 1.

verstorbenen Mieter bis dato in der gemeinsamen Wohnung wohnten und ein dringendes Wohnbedürfnis haben; dies wird ihnen unabhängig von ihrer Stellung als Erben des Mieters gewährt. Ziel dieser Regelung ist es, eine soziale Notlage der bisherigen Mitbewohner des verstorbenen Mieters zu verhindern, wodurch der Erbe in Bezug auf das Mietverhältnis verdrängt wird.⁴⁵

2.4.2.2 Eintrittsrecht

2.4.2.2.1 Wesen

§ 14 Abs 2 und 3 MRG normieren eine Singularsukzession in das Hauptmietverhältnis einer Wohnung, mit dem Tod des Hauptmieters, sofern die in Abs 2 begünstigten Personen nicht rechtzeitig einen Verzicht erheben; somit bedarf es nur bei der Verzichtserklärung einer Willenserklärung bzw. einer pflegschaftsbehördlichen Genehmigung der Berufenen;⁴⁶ andernfalls erfolgt ex lege ein Eintritt in das Hauptmietverhältnis, das ex tunc auf den Tod des bisherigen Mieters zurückwirkt.⁴⁷ Daher kann aus der Tatsache, dass die eintrittsberechtigte Person dem Vermieter gegenüber, nicht durch positive Handlungen zu erkennen gibt, an den Mietrechten festhalten zu wollen, nicht auf einen konkludenten Verzicht seitens des Mieters geschlossen werden.⁴⁸

2.4.2.2.2 Verzicht

Für den Fall, dass die eintrittsberechtigten Personen erklären das Mietverhältnis des verstorbenen Mieters nicht fortsetzen wollen, müssen diese binnen 14 Tagen nach dem Tod des Mieters erklären, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen; bei Pflegebefohlenen ist eine pflegschaftsbehördliche Genehmigung erforderlich.⁴⁹ Laut der Rechtsprechung des OGH ist ein Verzicht auf das Eintrittsrecht im Vorhinein weder durch die Eintrittsberechtigten noch durch die Mieter gültig.⁵⁰

⁴⁵ Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 2.

⁴⁶ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 MRG (2015) Rz 19.

⁴⁷ OGH 06.05.1981, 3 Ob 675/80.

⁴⁸ OGH 22.10.2010, 7 Ob 196/10i.

⁴⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 MRG (2015) Rz 10.

⁵⁰ OGH 05.04.2000, 9 Ob 50/00v.

2.4.2.2.3 Voraussetzungen des Eintrittsrechts

Das Eintrittsrecht nach § 14 Abs 2 und 3 MRG, setzt die unter Punkt a – d genannten Bedingungen voraus. Die Beweislast für das Vorliegen dieser Voraussetzungen, trifft denjenigen, der sich auf das Eintrittsrecht beruft.⁵¹

a) Hauptmietverhältnis

Das Eintrittsrecht nach § 14 Abs 2 und 3 MRG setzt voraus, dass ein Hauptmietverhältnis einer Wohnung vorliegt, da bei Untermietverhältnissen und Geschäftsräumlichkeiten ein Eintrittsrecht ausgeschlossen ist.⁵²

Bei gemischten Objekten kommt es nach herrschender Rechtsprechung darauf an, ob der Wohnzweck überwiegt, wobei vorwiegend auf den Vertragszweck und nicht auf die tatsächliche Verwendung abzustellen ist.⁵³

Die Beweislast für das Überwiegen des Wohnzwecks trägt der Vermieter.⁵⁴

b) Eintrittsberechtigte Personen

Die eintrittsberechtigten Personen sind in § 14 Abs 3 MRG taxativ aufgezählt, wodurch eine Erweiterung des Kreises der nahen Angehörigen durch Analogie ausgeschlossen ist. Zu den eintrittsberechtigten Personen zählen daher:

- Ehegatten
- Eingetragenen Partner aufgrund der Gleichstellung nach § 43 Abs 1 Z 10 EPG
- Verwandte in gerader Linie, einschließlich Wahlkindern und Geschwister des Mieters
- Lebensgefährten⁵⁵

Unter dem Begriff des Lebensgefährten gem. § 14 Abs 3 MRG fällt iSd. Legaldefinition jene Person, die mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod, mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer Haushaltsgemeinschaft gelebt hat, die in wirtschaftlicher Hinsicht einer Ehe gleichkommt. Eine EMRK konforme Auslegung ergibt, dass es sich bei dem Lebensgefährten sowohl um

⁵¹ OGH 05.05.1999, 9 Ob 280/99p.

⁵² Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 MRG (2015) Rz 12.

⁵³ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 MRG (2015) Rz 6.

⁵⁴ OGH 11.07.1989, 4 Ob 554/89.

⁵⁵ Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 7.

eine Person desselben als auch um eine Person verschiedenen Geschlechts handeln kann.⁵⁶

Die jüngste Rechtsprechung des OGH normiert in diesem Zusammenhang, dass neben einer Wohnungs- und Wirtschaftsgemeinschaft sowie einer starken inneren Verbundenheit auch eine körperlich - erotische Beziehung gefordert wird,⁵⁷ wobei besondere Gründe für eine sexuelle Enthaltsamkeit (z.B. Krankheit, fortgeschrittenes Alter) berücksichtigt werden müssen.⁵⁸

Nach der Rechtsprechung des OGH sind folgende „Beziehungen“ nicht als Lebensgemeinschaft zu titulieren:

- Mutter-Kind ähnliche Beziehungen⁵⁹
- Enge Freundschaften bzw. Gemeinschaften der gemeinsamen Pflege⁶⁰

c) gemeinsamer Haushalt

- Begriff:

Der Begriff des „gemeinsamen Haushaltes“ bezieht sich auf ein auf Dauer angelegtes gemeinsames Wohnen und Wirtschaften, wobei die Wohnung im Todeszeitpunkt des Mieters den Mittelpunkt der gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsführung gebildet haben muss.⁶¹ Grundsätzlich bedeutet auf Dauer, auf „unbestimmte Zeit“, wobei ein immerwährender oder unwiderruflich geplanter Haushalt nicht erforderlich ist. Somit soll das Eintrittsrecht nur für den Fall ausgeschlossen sein, dass der gemeinsame Haushalt nur für eine konkret festgelegt kurzfristige Zeit angelegt war.⁶²

Grundsätzlich wird das Eintrittsrecht nicht von einer bestimmten Mindestzeit des gemeinsamen Haushalts abhängig gemacht, da nur das Eintrittsrecht des Lebensgefährten durch ausdrückliche gesetzliche Anordnung an eine Mindestaufenthaltszeit in der Wohnung gebunden ist.⁶³ Zu erwähnen ist jedoch, dass die Länge der bisherigen Lebens- und Wirtschaftsführung ein

⁵⁶ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 8.

⁵⁷ OGH 16.05.2006, 5 Ob 70/06i.

⁵⁸ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 9.

⁵⁹ OGH 24.03.1994, 8 Ob 648/93.

⁶⁰ LGZ Wien 15.06.1983, 41 R 331/83.

⁶¹ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 11.

⁶² OGH 16.12.1970, 7 Ob 238/70.

⁶³ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 12.

entscheidendes Indiz für die „Ernsthaftigkeit“, der auf Dauer gerichteten Haushaltsgemeinschaft ist.⁶⁴

Die Rechtsprechung hielt folgenden Fall für ein auf Dauer berechnetes Wohnen und Wirtschaften:

- Die Absicht so lange in der Wohnung zu bleiben, bis eine adäquatere Wohnmöglichkeit gefunden sei⁶⁵

Die Rechtsprechung hielt folgende Fälle nicht für ein auf Dauer berechnetes Wohnen und Wirtschaften:⁶⁶

- Gelegentliches Übernachten
- Bloße Wochenendübernachtungen
- Bloße Urlaube

- Wirtschaftsgemeinschaft:

Um die Anforderungen eines gemeinsamen Haushalts erfüllen zu können, muss neben der Wohngemeinschaft auch eine auf Dauer gerichtete Wirtschaftsgemeinschaft bestehen. Grundsätzlich versteht man unter dem Begriff des „gemeinsamen Wirtschaftens“ die Befriedigung der Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung, wobei die Art und Intensität von den Umständen des Einzelfalls abhängig ist. Dazu zählen Tätigkeiten wie:

- Gemeinsame Mahlzeiten
- Die Begleichung von Strom- und Gaszahlungen
- Bügeln
- Gemeinsames Wäschewaschen
- Gemeinsame Freizeitaktivitäten
- Gemeinsame Reinigung der Wohnung⁶⁷

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Haushaltsarbeiten immer gemeinschaftlich erledigt werden müssen,⁶⁸ oder die haushaltlichen Tätigkeiten nur von einem Dritten (Putzfrau) verrichtet werden müssen.⁶⁹

⁶⁴ OGH 30.08.1979, 3 Ob 116/79.

⁶⁵ OGH 27.10.1992, 5 Ob 1591/92.

⁶⁶ OGH 17.11.1978, 4 Ob 580/87.

⁶⁷ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 13.

⁶⁸ OGH 27.11.1963, 7 Ob 314/63.

⁶⁹ OGH 20.10.1970 8 Ob 222/70.

In der Beziehung zwischen Mieter und Eintrittswerber sind weiters größere Einkommens- und Altersunterschiede angemessen zu berücksichtigen, da sich hierbei zwingend die individuelle Lebensführung bzw. das Miteinander anders gestalten.⁷⁰ Aus diesem Grund schadet es auch nicht, wenn in einer solchen Konstellation ein Teil die Gesamtkosten trägt,⁷¹ wobei von einem volljährigen Eintrittswerber ein entsprechender Beitrag zu Haushaltsführung entweder in natura oder finanziell erwartet werden darf.⁷²

In jeder Konstellation, unabhängig davon, ob ein großer Alters- bzw. Einkommensunterschied besteht, ist jedoch ein Mindestmaß an wirtschaftlicher Gemeinschaft sowie eine Verbundenheit der beiderseitigen Leben und ein gewisses Zusammengehörigkeitsgefühl unverzichtbar um sich von anderen Wohngemeinschaften (z.B. Studenten-WG) abzugrenzen.⁷³

Schlussendlich sind für die Beurteilung des gemeinsamen Haushalts immer die konkreten individuellen und objektivierbaren Umstände zum Zeitpunkt des Todes des Mieters ausschlaggebend.⁷⁴

In folgenden Konstellationen bejahte die Rechtsprechung das Vorliegen eines gemeinsamen Haushaltes:

- Zusammenleben zwischen Großeltern und Enkelkindern⁷⁵
- Berufsbedingte Abwesenheit während des größten Teils des Jahres, wobei der Schwerpunkt dennoch in der Wohnung des Mieters lag⁷⁶
- Unterbrechung des Zusammenlebens durch Auslandsaufenthalte zu Studien- und Unterrichtszwecken⁷⁷
- Befristeter Aufenthalt im Altersheim, wenn die Rückkehr nicht schlechthin ausgeschlossen ist⁷⁸

In folgenden Konstellationen verneinte die Rechtsprechung das Vorliegen eines gemeinsamen Haushaltes:

⁷⁰ Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 13.

⁷¹ OGH 28.02.2005, 5 Ob 39/05d.

⁷² LGZ Wien 31.08.2000, 38 R 189/00a.

⁷³ Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 14.

⁷⁴ Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 15.

⁷⁵ OGH 28.03.2002, 8 Ob 65/02w.

⁷⁶ LGZ Wien 25.02.1992, 41 R 865/91.

⁷⁷ OGH 29.01.2001, 3 Ob 14/01g.

⁷⁸ OGH 29.04.1997, 1 Ob 79/97t.

- Gelegentliche Übernachtungen bzw. häufige Besuche bei den Eltern oder auch Hilfeleistungen bei Einkäufen durch den Sohn⁷⁹
- Bloße Pflege eines Kranken⁸⁰
- Getrennte Wohnbereiche ohne gegenseitige Betreuung⁸¹

d) Dringendes Wohnbedürfnis

Ein dringendes Wohnbedürfnis ist dann anzunehmen, wenn für den Eintrittswerber eine unabdingbare Notwendigkeit besteht, einen Wohnbedarf zu befriedigen, der andernfalls nicht in rechtlich gleichwertiger und angemessener Weise gedeckt ist. Es handelt sich somit immer um eine Einzelfallentscheidung. Für den Fall, dass dem Eintrittswerber eine sofort beziehbare Wohnmöglichkeit zu Verfügung steht, deren Beschaffung nicht mit objektiven Schwierigkeiten verbunden ist, ist nur dann ein schutzwürdiges Interesse anzunehmen, wenn eine unabweisliche Notwendigkeit besteht, den bisherigen Zustand aufrecht zu erhalten.⁸² Dies ist vor allem bei drohenden schweren gesundheitlichen Nachteilen des Eintrittswerbers,⁸³ oder der Unbrauchbarkeit bzw. Unbenutzbarkeit der eigenen verfügbaren Wohnung anzunehmen.⁸⁴

Für den Fall, dass der Eintrittswerber über keine eigene sofort beziehbare Wohnung verfügt, ist eine Verneinung des Eintrittsrecht nur dann erlaubt, wenn auf eine rechtlich gleichwertige Unterkunft, die faktisch ausreichend und angemessen ist, verwiesen werden kann.⁸⁵ Auch wenn eine rechtliche und faktische Gleichwertigkeit gegeben ist, kann ein dringendes Wohnbedürfnis gegeben sein, wenn es unzumutbar wäre, in eine andere eigene Wohnung zu ziehen. Dies wäre vor allem bei einem Ortswechsel, täglichen langen Distanzen oder durch Jahrzehnte langen aufgebauten persönlichen Beziehungen anzunehmen.⁸⁶

Schwierig ist die Rechtslage bei nicht selbsterhaltungsfähigen Minderjährigen:

⁷⁹ OGH 24.01.1996, 3 Ob 508/96.

⁸⁰ OGH 17.11.1987, 4 Ob 580/87.

⁸¹ OGH 10.04.2008, 3 Ob 15/08i.

⁸² *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 19.

⁸³ OGH 17.07.1996, 7 Ob 2109/96i.

⁸⁴ OGH 18.12.1986, 7 Ob 724/86.

⁸⁵ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 20.

⁸⁶ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 23.

Selbst wenn ein familienrechtlicher Unterhaltsanspruch besteht, ist immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls einzugehen. Dabei sind insbesondere das Alter des Kindes, die in naher Zukunft bestehende Selbsterhaltungsfähigkeit (Eltern sind berechtigt Kind aus Wohnung zu „entfernen“) und sonstige anerkennungswürdige Gründe zu berücksichtigen.⁸⁷

Um einen besseren Überblick über diese abstrakte Materie zu erhalten, werden im Folgenden Beispiele aus der Rechtsprechung dargestellt, die einerseits einen dringenden Wohnbedarf bejahen und andererseits einen dringenden Wohnbedarf verneinen.

a) Rechtsprechung bejahend:

- Eintrittsberechtigter kann aufgrund seines geringen Alters nicht allein in der Wohnung leben und bedarf ständiger Aufsicht.⁸⁸
- Eigene Wohnung des Eintrittsberechtigten wurde einem Dritten unberechtigt unbefristet überlassen oder Befristung dauert länger als vier Jahre.⁸⁹

b) Rechtsprechung verneinend:

- Auf eine Wohnung im Ausland darf nicht verwiesen werden.⁹⁰
- Die Verweisung auf eine bloße Wohnmöglichkeit bei Familienangehörigen ist nicht ausreichend.⁹¹
- Verneinung des Wohnbedürfnisses des Ehegatten bei intakter Ehe wegen des nach § 97 ABGB gesicherten Rechtes an der Ehewohnung.⁹²
- Sofortige Verfügbarkeit bei einer anderen Wohnung ist gegeben unabhängig davon, ob diese freisteht oder befristet ist.⁹³

c) Rechtsprechung verneint eine faktische Gleichwertigkeit:

- 30 m² großes Lager und Abstellobjekt⁹⁴
- Bloß 23 m² große Wohnung für Schwangere⁹⁵

⁸⁷ Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 25.

⁸⁸ LGZ Wien 18.06.1980, 41 R 380/80.

⁸⁹ LGZ Graz 10.02.1993, 3 R 292/92.

⁹⁰ OGH 14.01.1981, 1 Ob 781/80.

⁹¹ OHG 14.01.1993, 8 Ob 591/92.

⁹² OGH 15.11.1990, 7 Ob 624/90.

⁹³ OGH 19.07.1988, 1 Ob 589/88.

⁹⁴ OGH 16.05.2006, 5 Ob 70/06i.

⁹⁵ OGH 27.10.1992, 5 Ob 1591/92.

- Fehlen eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes⁹⁶

d) Rechtsprechung bejaht dringendes Wohnbedürfnis trotz familienrechtlichen Anspruchs:

- Schwere Erreichbarkeit der Schule oder Ausbildungsstätte⁹⁷
- Beengtheit der elterlichen Wohnung⁹⁸
- Familiäre Probleme bzw. negative psychische Auswirkungen für das Kind.⁹⁹
- Verweigerung der Aufnahme in die elterliche Wohnung¹⁰⁰

2.4.2.3 Haftung

a) Altverbindlichkeiten

Für die Altverbindlichkeiten, also Verbindlichkeiten, die im Zuge der Mietzeit des verstorbenen Mieters entstanden sind, wird im Außenverhältnis eine Haftung der eintrittsberechtigten Personen neben den Erben als Gesamtschuldner bejaht. Bei mehreren eintrittsberechtigten Personen haften diese zur ungeteilten Hand. Der Vermieter hat sodann das Wahlrecht jeden von diesen ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. Strittig ist, wie die Haftung im Innenverhältnis zwischen den Erben und den eintrittsberechtigten Personen zu erfolgen hat, da keine Legaldefinition besteht:

- *Fenyves* geht von einer Haftung der Eingetretenen aus, da diesen auch der Vorteil aus der Wohnung zugutekommt.
- *Vonkilch* befürwortet eine Alleinhaftung der Erben des verstorbenen Mieters.¹⁰¹

b) Neuverbindlichkeiten

Für jene Verbindlichkeiten, die nach dem Tod des Mieters entstanden sind, haften ausschließlich die eintrittsberechtigten Personen.¹⁰²

⁹⁶ OGH 17.09.1997, 3 Ob 225/97b.

⁹⁷ OGH 16.12.2009, 7 Ob 145/09p.

⁹⁸ OGH 27.10.1992, 5 Ob 1591/92.

⁹⁹ OGH 11.01.1996, 6 Ob 505/96.

¹⁰⁰ LGZ Graz 12.10.1988, 3 R 302/88.

¹⁰¹ *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 33.

¹⁰² *Schinnagl* in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 33.

c) Ausgleichszahlung

Für den Fall, dass der verstorbene Mieter Mietzinsvorauszahlungen bzw. eine Kautionsleistung geleistet hat, die im Zeitpunkt seines Todes noch nicht gänzlich verbraucht war, entsteht bei den eingetretenen Personen ein Vermögensvorteil. Dadurch sind die Eintrittsberechtigten in der Höhe der Ersparnis gegenüber den Erben nach § 1042 ABGB analog ausgleichspflichtig. Maßgeblich für den Ausgleichsanspruch ist der Wert zum Todeszeitpunkt des Mieters.¹⁰³

2.4.2.4 Mietzinsanhebung

Grundsätzlich ist der Mieter gem. § 46 MRG berechtigt unter bestimmten Voraussetzungen die Anhebung des Mietzinses zu begehren, wenn es zum Eintrittsrecht im Todesfall kommt:

- Mietvertrag bestand bereits am 01.03.1994
- Bei geringerer Kategorie als A, nur Anhebung bis zur tatsächlich vorliegenden Ausstattungskategorie
- Keine Erhöhung bei Ehegatten, minderjährigen Kindern oder Lebensgefährten¹⁰⁴

Für die eintrittsberechtigten Personen ist ein Eintritt in den bestehenden Mietvertrag schon deshalb besonders erstrebenswert, da die Miete nur in einem sehr geringen Ausmaß angehoben werden kann. § 46 MRG ermöglicht nämlich eine Deckung des angehobenen Mietzinses mit dem Kategoriebetrag gem. § 15a MRG. Somit besteht bei der Kategorie A zurzeit ein Maximalbetrag von € 3,60 pro m² pro Monat; dies gilt selbst dann, wenn der Mietzins deutlich über dem angemessenen Mietzins bzw. dem Richtwertmietzins liegt.¹⁰⁵

2.4.2.5 Kündigungsmöglichkeiten

2.4.2.5.1 Allgemein

Vorab ist – wie eingangs – wichtig zu erwähnen, dass im Anwendungsbereich des MRG, genauer gesagt durch § 14 Abs 1 MRG keine formelle oder materielle Derogation des § 1116a ABGB erfolgt.¹⁰⁶

¹⁰³ Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017) Rz 34.

¹⁰⁴ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 99.

¹⁰⁵ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 100.

¹⁰⁶ OGH 26.05.1986. 8 Ob 504/86.

2.4.2.5.2 Kündigungsmöglichkeit gem. § 30 Abs 2 Z 5 MRG

Grundsätzlich setzen die Erben das Mietrechtverhältnis fort, wenn keine Eintrittsberechtigten nach § 14 MRG vorhanden sind. Dem Vermieter steht jedoch das Recht zu, das Mietverhältnis nach § 30 Abs 2 Z 5 MRG aufzukündigen, wenn keine Eintrittsberechtigten iSd. § 14 MRG vorhanden sind. Gem. § 30 Abs 2 Z 5 MRG müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Tod des Mieters (Der Tod des Mitmieters führt nur zur Kündigung, wenn auch gegenüber den anderen Mitmietern Kündigungsgründe vorliegen.)
- Vorhandensein von Wohnraum (vom Vermieter nachzuweisen)
- Das Fehlen von Eintrittsberechtigten (den gekündigten Mieter trifft die Behauptungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des § 14 MRG)¹⁰⁷

Häufig besteht zwischen Vermieter und Mieter Streit darüber, ob die Eintrittsvoraussetzungen vorliegen oder nicht, da insbesondere bei Altmietverhältnissen nur ein beschränktes Mietzinsanhebungsrecht auf den Kategoriebetrag gem. § 15a MRG und bei neuen Mietverträgen überhaupt kein Anhebungsrecht besteht. Für den Fall, dass kein Eintrittsrecht besteht, muss der Mietvertrag gegenüber der Verlassenschaft aufgekündigt werden, da zunächst diese und sodann die Erben den Mietvertrag fortsetzen. Wer sein Eintrittsrecht behauptet, kann im Aufkündigungsverfahren als Nebenintervenient beitreten. Sollte dem Vermieter bekannt sein, dass jemand Eintrittsrechte gelten machen möchte, sollte diesem jedenfalls die Möglichkeit geboten werden, sich am Verfahren zu beteiligen (Streit zu verkünden), sonst besteht die Gefahr, dass er sich auch noch später auf ein ihm zustehendes Eintrittsrecht beruft, und er könnte sich gegen eine etwaige Räumung im Exekutionsverfahren zur Wehr setzen.¹⁰⁸

a) Die Teilkündigung

Die Rechtsprechung gewährt auch eine sogenannte Teilkündigung, sofern die Größe der Wohnung und das dringende Wohnbedürfnis des Eintrittsberechtigten in einem krassen Missverhältnis stehen. Dies liegt vor allem dann vor, wenn die Wohnung deutlich größer ist als sie zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses

¹⁰⁷ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 30 MRG (2015) Rz 38.

¹⁰⁸ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 187.

erforderlich ist. Daher umfasst die Teilkündigung den gesamten überflüssigen Wohnraum.¹⁰⁹

2.4.2.5.3 Kündigungsmöglichkeit gem. § 30 Abs 2 Z 6 MRG

Damit der Vermieter den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG geltend machen kann, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Nicht regelmäßige Verwendung zu Wohnzwecken
- Mangel eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder Eintrittsberechtigten

Beim dringenden Wohnbedürfnis kommt es darauf an, ob der Mieter bzw. die eintrittsberechtigte Person die aufgekündigte Wohnung in absehbarer Zeit wieder benützen wird.¹¹⁰

Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist das schutzwürdige Interesse des Mieters auch zu bejahen, wenn davon auszugehen ist, dass er die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird. Diesbezüglich ist klarzustellen, dass auf ungewisse Möglichkeiten in der Zukunft nicht Bedacht genommen wird.¹¹¹

Im Folgenden werden Beispiele der Höchstgerichtlichen Rechtsprechung genannt, welche ein schutzwürdiges Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages darstellen:

- Kur- oder Unterrichtszwecke/berufliche Gründe¹¹²
- Pflegeleistungen in einer anderen Wohnung, wenn die aufgekündigte Wohnung die einzige Wohnung des Mieters ist¹¹³
- Aufrechterhaltung bei kurzer Haftzeit¹¹⁴
- Bloß vorübergehende Abwesenheit des Mieters oder des Eintrittsberechtigten → fingierter Haushalt; Haushalt besteht in vermieteter Wohnung weiter¹¹⁵

¹⁰⁹ OGH 23.01.2014, 1 Ob 212/13b.

¹¹⁰ Würth in Rummel, ABGB³ § 30 MRG (2003) Rz 33.

¹¹¹ OGH 17.12.2003, 3 Ob 186/03d.

¹¹² OGH 15.09.1999, 3 Ob 331/98t.

¹¹³ OGH 10.04.1991, 1 Ob 548/91.

¹¹⁴ OGH 19.10.1971, 4 Ob 587/71.

¹¹⁵ OGH 04.09.1997, 2 Ob 237/96g.

Im Folgenden werden Beispiele der Höchstgerichtlichen Rechtsprechung genannt, welche ein nicht schutzwürdiges Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages darstellen:

- Krankheitsbedingte Nichtbenutzung der Wohnung für mehr als sechs Monate, bei Äußerung des bloßen Wunsches zurückzukehren¹¹⁶
- Haftstrafe von vier Jahren, keine kurze Haftzeit; mögliche vorzeitige Entlassung bleibt außer Betracht¹¹⁷
- Ankündigung in Zukunft mehr als 90 Tage in der Wohnung verbringen zu wollen reicht nicht ohne dringendes Wohnbedürfnis¹¹⁸

Eine regelmäßige Verwendung ist in folgenden Konstellationen anzunehmen:

- Verwendung während eines beachtlichen Zeitraums im Jahr als wirtschaftlicher und familiärer Mittelpunkt¹¹⁹
- 3,5 bis 4 Monate im Jahr stellt eine regelmäßige Verwendung dar;¹²⁰
- Mehrere Tage pro Woche stellen eine regelmäßige Verwendung dar;¹²¹
- Diplomatenfälle¹²²
- Schlechter Bauzustand der Wohnung stellt schutzwürdiges Interesse dar, sofern er nicht selbst zur Instandsetzung verpflichtet ist, er die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten vom Vermieter ernstlich verlangt, und erwiesen ist, dass er nach Durchführung der Arbeiten wieder einziehen wird¹²³

Keine regelmäßige Verwendung ist in folgenden Konstellationen anzunehmen:

- Nutzung bloß für Studienzwecke und zum Ausschlafen nach Nachtarbeit¹²⁴
- Benützung mehrerer Wohnungen erfüllt Kündigungstatbestand nicht zwingend¹²⁵
- Freizeitwohnung¹²⁶

¹¹⁶ OGH 11.10.1994, 1 Ob 602/94.

¹¹⁷ OGH 18.12.2006, 8 Ob 158/06b.

¹¹⁸ OGH 18.12.2006, 8 Ob 158/06b.

¹¹⁹ OGH 15.11.2000, 3 Ob 165/00m.

¹²⁰ OGH 24.03.1998, 7 Ob 527/88.

¹²¹ OGH 11.03.1992, 3 Ob 2275/96x.

¹²² OGH 17.11.1977, 7 Ob 688/77.

¹²³ OGH 11.10.2007, 8 Ob 103/07s.

¹²⁴ OGH 25.08.1992, 1 Ob 596/92.

¹²⁵ OGH 11.07.2006, 1 Ob 77/06i.

¹²⁶ OGH 15.05.1999, 4 Ob 333/98v.

2.4.2.5.4 Räumungsaufschub § 35 MRG

Für den Fall, dass der Klage stattgegeben wird und bereits ein vollstreckbarer Räumungstitel über eine Wohnung (Voll- oder Teilanwendungsbereich MRG) vorliegt, besteht für den Mieter nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit, einen Aufschub der Räumungsexekution gemäß § 35 MRG zu bewirken. Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:¹²⁷

- Drohende Obdachlosigkeit
- Wohnraummieter findet innerhalb der Aufschiebungsfrist keine Unterkunft
- Wohnraummieter würde nach Ablauf der Aufschiebungsfrist über eine Ersatzunterkunft verfügen

Besteht der Umstand, dass ein Räumungsaufschub von mehr als drei Monaten gewährt werden soll, müssen zusätzlich „besonders berücksichtigungswürdige Umstände“ vorliegen, die vom Mieter zu beweisen sind. Dazu zählen beispielsweise Krankheiten oder kleine Kinder.¹²⁸

¹²⁷ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 226.

¹²⁸ Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021) 226.

3. Deutsche Rechtsordnung

3.1 Allgemein

In der deutschen Rechtsordnung finden sich die bestandrechtlichen Normen in Bezug auf den Tod des Mieters bzw. Vermieters in den §§ 550 ff BGB, welche einen besonderen Schutz für Wohnraummieten vorsehen. Insbesondere durch das Mietrechtänderungsgesetz 2013, kam es zu erheblichen Modernisierungspflichten in Bezug auf Mietwohnungen, die unter anderem mit einem Mieterhöhungsschutz einhergingen. Somit erhielten auch Landesregierungen die Ermächtigung durch Verordnungen Gebiete festzulegen, in denen stärkere Eingrenzungen der Mietzinshöhe durch Kappungsgrenzen iSd. § 588 BGB ermöglicht wurden; dies führte unter anderem zu Mietpreisbremsen.¹²⁹

¹²⁹ *Looschelders*, Schuldrecht Besonderer Teil¹³ (2018) Rz 393.

3.2 Tod des Vermieters

Beim Tod des Vermieters geht gem. § 563 BGB das gesamte Vermögen (inkl. Liegenschaften) auf dessen Erben im Wege der Gesamtrechnachfolge über.¹³⁰

3.3 Tod des Mieters

3.3.1 Grundsätzliches

§ 563 BGB:

„(1) Der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.“¹³¹

¹³⁰ Burandt/Rojahn/Große-Boymann, § 1922 BGB (2022) Rz 21.

¹³¹ § 563 BGB idF BGBl I S. 2010.

Grundsätzlich geht durch den Erbfall das Vermögen gem. § 1922 Abs 2 BGB als Ganzes auf einen oder mehrere Erben über. Zu jenem Vermögen zählen auch Ansprüche sowie Verbindlichkeiten aus einem bestehenden Mietvertrag; ergo wird das Mietverhältnis mit den Erben des Mieters fortgesetzt.¹³²

Diese treten sodann im Wege der Gesamtrechtsnachfolge an die Stelle des Vermieters. Für den Fall, dass mehrere Erben vorhanden sind, bilden diese eine Erbengemeinschaft iS. einer Gesamthandgemeinschaft gem. § 2039 BGB und „ersetzen“ gemeinsam den bisherigen Mieter.¹³³ Jene Vorschrift kommt allerdings nur dann zur Anwendung, wenn weder ein Eintrittsrecht gem. § 563 BGB noch eine Fortsetzung nach § 563a BGB möglich ist.¹³⁴

Für den Fall, dass der Erbe in das Mietverhältnis nicht eintreten möchte, kann dieser die Erbschaft gem. § 1942 Abs 1 BGB ausschlagen, wobei hierbei eine Frist von sechs Wochen ab Kenntnis der Erbschaft gem. § 1944 Abs 1 BGB gilt. Eine Ausnahme von der Frist gilt nur für Erben mit einem Aufenthaltsort im Ausland (hierbei beträgt die Frist sechs Monate). Die Ausschlagung der Erbschaft hat gegenüber dem Nachlassgericht zu erfolgen. In einem solchen Fall der Ausschlagung, fällt die Erbschaft an jene Person, die in der Erbfolge als nächste aufscheint. Falls keine Erben mehr vorhanden sind, tritt der Fiskus die Erbschaft gem. § 1936 BGB an, dem ein Ausschlagungsrecht - unter der Gewährung von Haftungsbegrenzungen - nicht zusteht.¹³⁵

Für den Fall, dass ein Mietverhältnis auf Lebenszeit vereinbart wurde, endet dieses jedenfalls mit dem Tod des Mieters. Strittig bleibt in diesem Fall die Tatsache, ob die Vorschrift auch dann gilt, wenn der Bestandgegenstand von einer Personengesellschaft (OG, KG) angemietet wird: Dies wird überwiegend bejaht, da der Mietvertrag zwar mit der Gesellschaft zustande kommt, allerdings die Gesellschafter als Gesamtschuldner persönlich iSd. § 128 HGB haften.¹³⁶

Durch die Einführung der § 563 ff BGB wird dem Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag mit dem Tod des Mieters auf dessen Erben ein Riegel vorgeschoben. Dadurch wird jenen Personen, die mit dem verstorbenen

¹³² Zwißler in Kroiß u.a., FormularBibliothek Zivilprozess⁴ Tod des Vermieters (2022) 702.

¹³³ Zwißler in Kroiß u.a., FormularBibliothek Zivilprozess⁴ Tod des Vermieters (2022) 702.

¹³⁴ Blank/Börstinghaus, Miete⁶ § 563 BGB (2020) Rz 1.

¹³⁵ Blank/Börstinghaus, Miete⁶ § 563 BGB (2020) Rz 14-17.

¹³⁶ Blank/Börstinghaus, Miete⁶ § 563 BGB (2020) Rz 6-7.

Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, eine erbrechtsunabhängige Singularsukzession ermöglicht. Somit geht der Bestandschutz von Wohnraummietverhältnissen den Interessen des Vermieters voraus.¹³⁷

3.3.2 Eintrittsrecht

3.3.2.1 Wesen

Zu den Eintrittsberechtigten zählen neben dem Ehegatten und dem Lebenspartner auch die Kinder, die Familienangehörigen sowie sonstige Personen. Das BGB geht somit von einem weiten Begriff an eintrittsberechtigten Personen aus.¹³⁸

Essenziell ist lediglich, dass die eintrittsberechtigte Person mit dem verstorbenen Mieter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt hat, wobei hierfür der Zeitpunkt des Todes des Mieters maßgeblich ist.¹³⁹

3.3.2.2 Verzicht

Um die Dispositionsmöglichkeiten des Eintrittsberechtigten zu erhalten und diesem nicht ohne seinen Wunsch eine Wohnung aufzuzwängen, sieht § 563 Abs 3 BGB ein Ablehnungsrecht vor.¹⁴⁰

Bei der Ablehnungserklärung handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die auch formfrei erfolgen kann. Diese wirkt ex tunc auf den Zeitpunkt des Todes zurück.¹⁴¹

Die Frist, das Eintrittsrecht nicht ausüben zu wollen, beträgt nach Satz 1 des § 563 Abs 3 BGB einen Monat und beginnt mit der Kenntnis vom Tod des Mieters. Einerseits sind Vermutungen nicht ausreichend, andernfalls bestehen auch keine Erkundigungspflichten für den Eintrittsberechtigten. Somit kommt es bei Geschäftsunfähigen bzw. beschränkt Geschäftsfähigen auf die Kenntnis des gesetzlichen Vertreters an.¹⁴²

Wichtig ist auch zu erwähnen, dass die Frist durch vertragliche Vereinbarung mit dem Vermieter nicht verlängert werden kann, da andernfalls in die Rechte der

¹³⁷ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 1.

¹³⁸ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 2.

¹³⁹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 21.

¹⁴⁰ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 56.

¹⁴¹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 57.

¹⁴² Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 58.

Erben bzw. in die Rechte nachrangig eintrittsberechtigter Personen eingegriffen werden würde.¹⁴³

Bei mehreren eintrittsberechtigten Personen kann jeder das Ablehnungsrecht für sich ausüben, was zu einem unterschiedlichen Fristenlauf führen kann.¹⁴⁴

3.3.2.3 Voraussetzungen des Eintrittsrechts

Das Eintrittsrecht nach § 563 BGB, setzt die unter Punkt 3.3.2.3.1 – 3.3.2.3.2 genannten Bedingungen voraus. Die Beweislast für das Vorliegen dieser Voraussetzungen, trifft denjenigen, der sich auf das Eintrittsrecht beruft. Somit müssen die eintrittsberechtigten Personen beweisen, dass sie zum privilegierten Personenkreis gehören und einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.¹⁴⁵

3.3.2.3.1 Hauptmietverhältnis

Die Regelungen des § 563 BGB kommen nur dann zur Anwendung, wenn es sich beim Bestandsobjekt um einen Wohnraum handelt, wobei jegliche Art davon erfasst ist. Dazu zählen auch Räume in Studentenheimen, Genossenschaftswohnungen, befristete Mietverhältnisse, möblierte Zimmer und Werkwohnungen, sofern die Überlassung auf einem Mietvertrag basiert.¹⁴⁶

3.3.2.3.2 Eintrittsberechtigte Personen

Zu den eintrittsberechtigten Personen zählen:

- Ehegatten
- Lebenspartner
- Familienangehörige
- Kinder
- Sonstige Personen

a) Ehegatte

Wichtig ist, dass die Ehe im Zeitpunkt des Todes des Mieters besteht. Für den Fall der Scheidung, kommt es stets auf die Rechtskraft des Scheidungsurteils an. Sollten die Ehegatten nach Rechtskraft des Scheidungsurteils weiterhin in der Ehewohnung zusammenleben, ist zwar ein Eintritt nach § 563 Abs 1 BGB nicht

¹⁴³ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 58.

¹⁴⁴ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 59.

¹⁴⁵ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 75.

¹⁴⁶ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 563 BGB (2020) Rz 1.

möglich, allerdings kann unter Umständen die Definition „sonstige Person“ iSd. § 563 Abs 2 BGB verwirklicht sein.¹⁴⁷

b) Lebenspartner

Lebenspartnerschaften iSd. § 1 Abs 1 Satz LPartG können nur von gleichgeschlechtlichen Partnern gegründet werden. Lebenspartner müssen stets unverheiratet sein und dürfen keine weitere Lebenspartnerschaft führen. Beendet wird die Lebenspartnerschaft durch rechtskräftiges Urteil. Mit diesem Zeitpunkt endet auch die Stellung als Lebenspartner.¹⁴⁸

c) Kinder

Kinder sind nach § 563 Abs 2 Satz 1 BGB nur dann eintrittsberechtigt, wenn es weder einen Ehegatten noch einen Lebenspartner des verstorbenen Mieters gab, oder dieser eine Verzichtserklärung abgab.¹⁴⁹

Zu den Kindern zählen einerseits die unmittelbaren Abkömmlinge des Mieters (ehelich und unehelich sowie minderjährig und erwachsen) aber auch adoptierte Kinder. Wichtig ist bei einer Adoption jedoch zu erwähnen, dass ein Verwandtschaftsverhältnis nur zwischen den Annehmenden und Angenommenen besteht, was Folgen für das Eintrittsrecht als Familienangehöriger haben kann.¹⁵⁰

Pflegekinder gehören nicht zum Kreis der Kinder iSd. § 563 Abs 2 BGB, jedoch zum Kreis der Familienangehörigen iSd. Vorschrift.¹⁵¹

Stiefkinder gelten allerdings als Kinder iSd. § 563 Abs 2 BGB, da diesen ebenso ein großes Interesse am Erhalt der Familienwohnung zusteht, wie leiblichen oder adoptierten Kindern.¹⁵²

Wichtig ist auch zu erwähnen, dass für das Eintrittsrecht der Kinder eine gemeinsame Haushaltsführung mit dem verstorbenen Mieter nicht erforderlich ist.¹⁵³

¹⁴⁷ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 563 BGB (2020) Rz 3.

¹⁴⁸ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 29.

¹⁴⁹ MüKoBGB/Häublein⁹ § 563 BGB (2023) Rz 12.

¹⁵⁰ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 32.

¹⁵¹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 32.

¹⁵² Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 32.

¹⁵³ LG Berlin 08.02.2017, 65 S 411/15.

d) Andere Familienangehörige

Beim Begriff „andere Familienangehörige“ fehlt es an einer Legaldefinition,¹⁵⁴ weshalb dieser Begriff von der Rechtsprechung weit ausgelegt wird.¹⁵⁵ Zu den anderen Familienangehörigen zählen daher all jene Personen, die mit dem verstorbenen Mieter verwandt oder verschwägert sind,¹⁵⁶ oder auch Verlobte.¹⁵⁷ Auch Pflegekinder gelten als „andere Familienangehörige“, da diese dieselbe Fürsorge und Erziehung, wie in einer eigenen Familie genießen sollen.¹⁵⁸

Festgehalten werden muss jedoch, dass der geschiedene Ehegatte, der nach rechtskräftigem Scheidungsurteil mit dem Mieter weiter in der Wohnung lebt, nicht als „anderer Familienangehöriger“, sondern allenfalls als „sonstige Person“ einzustufen ist.¹⁵⁹

e) Sonstige Personen

Unter sonstigen Personen iSd. § 563 Abs 2 Satz 4 BGB versteht man jene Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauerhaftigkeit ausgelegten gemeinsamen Haushalt führen. Durch die Rechtsprechung des BGH¹⁶⁰ haben sich folgende Voraussetzungen für die Qualifikation als „sonstige Person“ etabliert:

- Eheähnliche Lebensgemeinschaft zwischen Mann und Frau
- Auf Dauer angelegt
- Keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art
- Innere Bindung
- Geht über eine reine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinaus

Anhand von Indizien wird dabei festgestellt, ob die Voraussetzungen erfüllt sind, wobei es vor allem auf die Dauer des Zusammenlebens, die Versorgung von Angehörigen im gemeinsamen Haushalt und die Verfügungsbefugnis über Einkommens- und Vermögensgegenstände des Partners ankommt.¹⁶¹

¹⁵⁴ MüKoBGB/Häublein⁹ § 563 BGB (2023) Rz 13.

¹⁵⁵ BGH 13.01.1993, VIII ARZ 6/92.

¹⁵⁶ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 33.

¹⁵⁷ BGH 13.01.1993, VIII ARZ 6/92.

¹⁵⁸ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 33.

¹⁵⁹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 34.

¹⁶⁰ BGH 13.01.1993, VIII ARZ 6/92.

¹⁶¹ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 563 BGB (2020) Rz 49.

Bei Wohngemeinschaften ist strikt zu unterscheiden: Ist diese lediglich für die Dauer des Studiums angelegt, fehlt das Indiz „auf Dauer“.¹⁶² Anderes gilt jedoch bei der Begründung von Wohngemeinschaften älterer Personen zur gemeinsamen Haushalts- und Lebensführung.¹⁶³ Auch liegt das Erfordernis der „sonstigen Person“ vor, wenn die Mieterin ihren Enkel in die Wohnung aufnimmt und dieser bei gemeinsamen Einkäufen hilft.¹⁶⁴ Weiters wurde das Erfordernis der „sonstigen Person“ in einer Vater-Sohn ähnlichen Beziehung, die zusammen Leben und Wirtschaften bejaht.¹⁶⁵ In diesem Zusammenhang unter Berücksichtigung der oben genannten Rechtsprechungen ist wichtig zu erwähnen, dass es auf sexuelle Beziehungen nicht ankommt.¹⁶⁶

- Rangfolge der Eintrittsberechtigten

An erste Stelle treten der Ehegatte bzw. der Lebenspartner – unter Ausschluss aller anderen eintrittsberechtigten Personen iSd § 563 Abs 2 BGB – in das Mietverhältnis ein.¹⁶⁷

An zweiter Stelle treten Kinder, andere Familienangehörige und sonstige Personen gleichrangig in das Mietrechtverhältnis ein.¹⁶⁸

3.3.2.3.3 *Gemeinsamer Haushalt*

Der „gemeinsame Haushalt“ ist ein zwingendes Erfordernis um als „eintrittsberechtigte Person“ in das Mietverhältnis des verstorbenen Mieters einzutreten. Der BGH führte in seiner Rechtsprechung diesbezüglich explizit aus, dass die Anforderungen an einen „gemeinsamen Haushalt“ nicht überdehnt werden dürfen.¹⁶⁹

Aus diesem Grund sah der Gesetzgeber bei dem Erfordernis des „gemeinsamen Haushalts“ auch eine differenzierte Legaldefinition vor: Während § 563 Abs 2 Satz 3 BGB verlangt, dass Ehegatten, Lebenspartner, andere Familienangehörige und sonstige Personen mit dem (verstorbenen) Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben müssen, ist es bei Kindern ausreichend,

¹⁶² Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 563 BGB (2020) Rz 51.

¹⁶³ LG München 11.02.2004, 14 S 18177/03.

¹⁶⁴ LG Heidelberg 25.11.2013, 5 S 33/13.

¹⁶⁵ LG Berlin 17.12.2015, 67 S 390/15.

¹⁶⁶ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 563 BGB (2020) Rz 51.

¹⁶⁷ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 563 BGB (2020) Rz 51.

¹⁶⁸ BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB (2023) Rz 46.

¹⁶⁹ BGH 10.12.2014, VIII ZR 25/14.

dass sie mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt haben; somit werden bei Kindern geringe Anforderungen gestellt, als bei den übrigen eintrittsberechtigten Personen. Je nach Alter des Kindes, ist eine solche „Führung“ nicht möglich oder tunlich, da meistens selbst erwachsene Kinder, eher in einem solchen Haushalt versorgt werden, als sich daran zu beteiligen.¹⁷⁰

Die sogenannte Führung eines gemeinsamen Haushalts umfasst daher neben dem nur „gemeinsamen Leben“ auch ein gemeinsames Entscheiden und eine gemeinsame Kostentragung in Bezug auf jene Pflichten, die im Haushalt anfallen. Dazu gehören neben der Nahrungszubereitung auch die Versorgung, die Pflege in Krankheitsfällen, die Anschaffung von Haushaltsgegenständen, eine gemeinsame Versorgung von Kindern, sowie die Reinigung der Wohnung.¹⁷¹

Um das Erfordernis des „gemeinsamen Haushalts“ zu erfüllen, müssen daher folgende Kriterien, die unten näher beschrieben werden, erfüllt sein:

- Zusammenwirken bei der Haushaltsführung (außer bei Kindern)
- Gemeinsamer Lebensmittelpunkt
- Auf Dauer angelegt
- Bestehen im Todeszeitpunkt des Mieters

- Zusammenwirken bei der Haushaltsführung:

Unter den Begriff des Zusammenwirkens bei der Haushaltsführung, fallen all jene Punkte, die oben aufgezählt wurden. Hierbei ist es jedoch nicht erforderlich, dass sich jeder Partner im gleichen Ausmaß an den erforderlichen Tätigkeiten beteiligt; vielmehr kommt es darauf an, ob sich die Partner überhaupt auf ein „Miteinander“ bei der Haushaltsführung eingelassen haben, wobei die jeweiligen Umstände des Einzelfalls stets angemessen zu berücksichtigen sind.¹⁷²

- Gemeinsamer Lebensmittelpunkt:

Um andere Formen einer gemeinsamen Wohnungsnutzung auszuschließen (z.B. Studenten-Wohngemeinschaft), kann das Kriterium des gemeinsamen Lebensmittelpunkts herangezogen werden, bei dem das „Miteinander“

¹⁷⁰ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 38.

¹⁷¹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 38.

¹⁷² BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB 2023 Rz 8.

gegenüber dem „Nebeneinander“ in den Vordergrund rückt und ein gewisses „Naheverhältnis“ zwischen den betreffenden Personen besteht.¹⁷³

- Auf Dauer angelegt:

Zwischen dem Mieter und seinem Ehegatten bzw. Lebenspartner, Kindern oder sonstigen Familienangehörigen ist von Natur aus ein gewisses „soziales Band“ gegeben. Dies trifft allerdings auf „sonstige Personen“, die unter Umständen auch zum Kreis der eintrittsberechtigten Personen gehören können, nicht zu. Aus diesem Grund wird bei diesen gefordert, dass der „gemeinsame Haushalt“ „auf Dauer“ angelegt sein muss. Ausschlaggebend ob die „gemeinsame Haushaltsführung“ nicht nur vorübergehend angelegt ist, sind die übereinstimmenden Vorstellungen des Mieters mit anderen zusammenlebenden Personen. Beispiele die für einen „auf Dauer“ angelegten gemeinsamen Haushalt sprechen, sind u.a. gemeinsame Freizeitgestaltungen oder auch das gemeinsame Auftreten in der Öffentlichkeit.¹⁷⁴

Wohngemeinschaften hingegen sind in der Regel nur „auf Zeit“ angelegt, was vor allem bei Studenten oder Auszubildenden der Fall ist. Auch hier sind jedoch stets die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.¹⁷⁵ Eine Ausnahme machte die Rechtsprechung beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft von älteren Personen, die ausschließlich dem Zweck diene eine Alternative zum Altersheim darzustellen.¹⁷⁶

- Bestehen im Todeszeitpunkt des Mieters:

Grundsätzlich endet der „gemeinsame Haushalt“ mit dem Auszug der anderen Person, wobei auch hier die konkreten Umstände des Einzelfalls zu beachten sind. Zum Beispiel schadet eine vorübergehende Trennung z.B. aus beruflichen Gründen, einer längeren Reise, einer auswärtigen Stelle, oder aufgrund eines vorübergehenden Krankenhausaufenthalts, nicht.¹⁷⁷

Bei Kindern getrenntlebender Elternteile, ist stets auf den Lebensmittelpunkt des Kindes abzustellen. Für den Fall, dass diese im Zuge eines Wechselmodells

¹⁷³ BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB 2023 Rz 9.

¹⁷⁴ BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB 2023 Rz 11.

¹⁷⁵ BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB 2023 Rz 12.

¹⁷⁶ LG München 11.02.2004, 14 S 18177/03.

¹⁷⁷ BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB 2023 Rz 13.

gleichmäßig von beiden Elternteilen betreut werden, ist regelmäßig von einem Zusammenleben mit beiden Elternteilen anzunehmen.¹⁷⁸

3.3.2.4 Haftung

a) Allgemein

§ 563b BGB:

„(1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.¹⁷⁹“

§ 563b BGB regelt einerseits die Haftung der Eintrittsberechtigten bzw. der Erben gegenüber dem Vermieter und andererseits die Haftung der Eintrittsberechtigten bzw. der Erben untereinander.

Während Abs 1 die Haftung für „Altverbindlichkeiten“ aus dem Mietvertrag normiert, regelt Abs 2 die Herausgabepflicht der Vorteile für Eintrittsberechtigte, die diese durch die Entrichtung der Miete im Voraus durch den Erblasser erlangten.¹⁸⁰

b) Haftung für Altverbindlichkeiten

¹⁷⁸ BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB 2023 Rz 17.

¹⁷⁹ 563b BGB idF BGBl I S. 2010.

¹⁸⁰ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 1.

Die Haftung des Eintrittsberechtigten bzw. des Erben für Altverbindlichkeiten gemäß § 563b Abs 1 BGB ist grundsätzlich nicht selbstverständlich, weshalb dies in der dt. Lehre oftmals kritisiert wird.¹⁸¹

Erfasst von Abs 1, sind lediglich Forderungen aus dem Mietverhältnis selbst, wie z.B. wiederkehrende Leistungen (Betriebskostenvorauszahlungen/rückständige Miete) oder aber auch einmalige Verbindlichkeiten (z.B. Schadenersatzforderungen oder Mietkaution).¹⁸²

Der Anspruch des Vermieters entsteht grundsätzlich mit Eintritt in das bestehende Mietverhältnis und erlischt mit Zustellung der Ablehnungserklärung der eintrittsberechtigten Person, da diese ex tunc wirkt. Dennoch getätigte Zahlungen können sodann gem. § 812 BGB zurückgefordert werden.¹⁸³

c) Ausgleichspflicht:

§ 426 BGB:

„(1) Die Gesamtschuldner sind im Verhältnis zueinander zu gleichen Anteilen verpflichtet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Kann von einem Gesamtschuldner der auf ihn entfallende Beitrag nicht erlangt werden, so ist der Ausfall von den übrigen zur Ausgleichung verpflichteten Schuldnern zu tragen.

(2) Soweit ein Gesamtschuldner den Gläubiger befriedigt und von den übrigen Schuldnern Ausgleich verlangen kann, geht die Forderung des Gläubigers gegen die übrigen Schuldner auf ihn über. Der Übergang kann nicht zum Nachteil des Gläubigers geltend gemacht werden.¹⁸⁴“

Grundsätzlich erfolgt die Ausgleichspflicht des in Anspruch genommenen Eintrittsberechtigten, nach den allgemeinen Regeln gemäß § 426 BGB. Eine Abweichung zu § 426 Abs 1 BGB besteht nur insofern, als die Gesamtschuldner nicht zu gleichen Teilen verpflichtet sind, sondern vorrangig eine Haftung der Erben gemäß § 563b Abs 1 S. 2 vorgesehen ist; von dieser kann aber u.U. auch

¹⁸¹ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 3.

¹⁸² MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 5.

¹⁸³ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 4.

¹⁸⁴ § 426 BGB idF. BGBl I S. 2010.

abgewichen werden (z.B. wenn andere Personen der Hausgemeinschaft, die Wohnung im Zeitpunkt der Entstehung der Rückstände mitbenutzt haben).¹⁸⁵

Wichtig ist weiters festzuhalten, dass die Alleinhaftung des Erben/Eintrittsberechtigten immer auf den Anteil des Verstorbenen beschränkt ist; für den Fall, dass die eintrittsberechtigten Personen auch Erben sind, müssen bei einem Ausgleich im Innenverhältnis jedenfalls die Erbquoten berücksichtigt werden.¹⁸⁶

d) Ausgleich für Mietzinsvorauszahlungen

Grundsätzlich bleibt die Identität des Mietverhältnisses durch den Eintritt der eintrittsberechtigten Personen unberührt, weshalb die vom verstorbenen Mieter erbrachten Mietzinsvorauszahlungen nunmehr den neuen Mietern zugutekommen. Diese Bestimmung basiert darauf, dass Vorausleistungen zum Vermögen des Verstorbenen gehören und daher den Erben zukommen sollen. Aus diesem Grund müssen die neuen Mieter den Erben Ausgleichszahlungen leisten.¹⁸⁷

Schuldner der Ausgleichszahlung sind stets jene Personen, die in das Mietverhältnis eintreten, wobei mehrere Personen als Gesamtschuldner haften.¹⁸⁸

Die Herausgabepflicht der eintrittsberechtigten Personen beschränkt sich auf jene Ersparnis, die sich aus der in Folge der Vorauszahlung verringerten Schuld ergibt. Das heißt, dass es nur zu einer sukzessiven Entstehung des Anspruches kommt, wenn das Vorausgezahlte erst sukzessiv auf die Miete angerechnet wird.¹⁸⁹

e) Anspruch auf Mietsicherheit

Durch § 563b Abs 3 BGB wird der Grundsatz durchbrochen, dass die eintrittsberechtigten Personen in den Bestandvertrag „ohne Änderungen“ eintreten können. Der Vermieter erhält nämlich das Recht von den eingetretenen Personen eine Sicherheit zu erlangen, wenn sich die wirtschaftlichen Risiken

¹⁸⁵ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 6.

¹⁸⁶ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 7.

¹⁸⁷ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 8.

¹⁸⁸ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 10.

¹⁸⁹ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 11.

gegenüber dem Vertragsschluss geändert hat. In der herrschenden deutschen Lehre wird überwiegend bejaht, dass der Anspruch auf Leistung einer Sicherheit gerichtet ist und der Vermieter in der Lage ist, deren Höhe und Art nach billigem Ermessen zu bestimmen; ein Anspruch auf Abschluss eines Vertrages über die Bestellung einer Sicherheit, wird überwiegend abgelehnt.¹⁹⁰

f) Abdingbarkeit

Die Regelungen des § 563b BGB sind allesamt abdingbar.¹⁹¹

3.3.3 § 564 Satz 1 BGB – Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben

Nach § 564 Satz 1 BGB kommt es nur dann zu einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses mit den Erben, wenn keine eintrittsberechtigten Personen existieren oder diese den Eintritt ablehnen. Für den Fall, dass der Eintritt bzw. die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem überlebenden Mieter einmal erfolgt ist, kommt eine Fortsetzung durch die Erben auch dann nicht in Betracht, wenn eine außerordentliche Kündigung erfolgte.¹⁹²

Festgehalten werden muss, dass bei mehreren Mietern die Erben sodann nur in den Anteil des verstobenen Mieters eintreten, sodass es zu einer gemeinsamen Vertragsfortsetzung mit den bisherigen Mietern kommt.¹⁹³

3.3.3.1 Haftung

Durch den Eintritt des Erben bzw. mehrerer Erben (iS. einer Erbengemeinschaft) wird dieser bzw. werden diese Vertragspartei. Die Erben treten somit ex tunc in den Mietvertrag ein.¹⁹⁴

In Bezug auf die Haftung lässt sich feststellen, dass die Erben für die Verbindlichkeiten nach dem Tod des Mieters einzustehen haben. Forderungen die nach dem Erbfall fällig werden, gehören jedoch nur dann zu den Nachlassverbindlichkeiten, wenn der Vertrag innerhalb der Frist des § 564 Satz 2 BGB beendet wird. Die Haftung der Erben beschränkt sich dabei auf Schulden aus dem Mietverhältnis. Zu einer persönlichen Haftung des Erben kommt es nur dann, wenn er nach Beendigung des Mietverhältnisses nach § 564 Abs 1 BGB

¹⁹⁰ BeckOK BGB/Hermann § 563 BGB (2023) Rz 5.

¹⁹¹ BeckOK BGB/Hermann § 563 BGB (2023) Rz 6.

¹⁹² MüKoBGB/Häublein⁹ 564 BGB (2023) Rz 4.

¹⁹³ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 5.

¹⁹⁴ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 6.

der Räumung bzw. Herausgabe der Mietsache nicht nachkommt. Weiters haftet der Erbe nach § 1922 Abs 1 sowie § 1967 BGB dann für Nachlassverbindlichkeiten, wozu auch nicht aus dem Mietvertrag resultierende Schulden gehören, wie z.B. bei Versorgungsunternehmen, wenn keine erbrechtliche Haftungsbeschränkung besteht.¹⁹⁵

Wichtig ist zu erwähnen, dass die Fortsetzung mehrerer Erben der Vermieterzustimmung bedarf, da es sich um eine Vertragsübernahme handelt.¹⁹⁶

3.3.4 § 563a BGB – Fortsetzung mit den überlebenden Mietern

3.3.4.1 Allgemein

§563a BGB trifft Vorkehrungen für den Fall, dass mehrere Mieter vorhanden sind, die zum Personenkreis gemäß § 563 Abs 1 und 2 BGB gehören und mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt führten bzw. mit diesem im gemeinsamen Haushalt lebten; in diesem Fall wird der Mietvertrag nur mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Daher wird sowohl das Eintrittsrecht nach § 563 BGB als auch das Erbrecht gemäß § 564 BGB verdrängt, um zu verhindern, dass zu deren im gemeinsamen Haushalt lebenden Mitmietern noch weitere Personen als neue Mieter hinzukommen.¹⁹⁷

Abweichende Vereinbarungen, die nachteilig für den Mieter sind, sind zwingend unzulässig. Auch dem verstorbenen Mieter ist es verboten über seine Mieterstellung testamentarisch zu verfügen.¹⁹⁸

3.3.4.2 Voraussetzungen

Um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den überlebenden Mietern gewährleisten zu können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Mitmieter sind Personen iSd. § 563 BGB
- Gemeinsamer Haushalt mit dem verstorbenen Mieter zum Zeitpunkt seines Todes
- Verstorbener Mieter und der/die Mitmieter waren gemeinsame Mieter der Wohnung.

¹⁹⁵ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 6.

¹⁹⁶ MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023) Rz 6.

¹⁹⁷ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563a BGB (2021) Rz 2.

¹⁹⁸ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563a BGB (2021) Rz 15.

Das gemeinsame Mietverhältnis zwischen verstorbenen Mieter und Mitmieter kann entweder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder nach Beginn des Mietvertrages begründet werden. Grundsätzlich ist hierbei auch ein stillschweigender Eintritt möglich, wobei die bloße Aufnahme der Person in die Wohnung nicht ausreichend ist, da konkrete Anhaltspunkte vorliegen müssen, dass die aufgenommene Person Vertragspartner sein soll (z.B. Mieterhöhungen richten sich auch an den Eingetretenen).¹⁹⁹

3.3.4.3 Rechtsfolgen und Haftung

Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den überlebenden Mitmietern, wird die Rechtstellung des Mitmieters durch den Tod des Mieters nicht beeinträchtigt; der Mitmieter tritt im Wege der Sonderrechtsnachfolge in den Bestandvertrag ein und das Erbrecht wird verdrängt, selbst wenn der Mitmieter gleichzeitig Erbe des verstorbenen Mieters ist.²⁰⁰

Wichtig ist auch zu erwähnen, dass der Rechtsübergang wie beim § 563ff BGB nur auf Wohnraummietverhältnisse anwendbar ist; bei mitvermieteten Garagen bzw. Grundstücksteilen ist demnach zu unterscheiden, ob es sich um einen einheitlichen Vertrag oder zwei selbstständige Verträge handelt, wobei im zweiten Fall eine Fortsetzung nicht möglich ist und die Verträge separat zu beurteilen ist (grds. tritt sodann der Erbe in Bezug auf das Mietverhältnis der Garage ein)

Bei einer Mischnutzung von Wohnung und Gewerbe kommt es auf den Schwerpunkt der Wohnungsnutzung an: Überwiegt nicht die Wohnungsnutzung kommt es zu der erbrechtlichen Vermögensnachfolge.²⁰¹

In Bezug auf die Haftung lässt sich festhalten, dass der Mitmieter im Unterschied zum Eintrittsberechtigten nach § 563 BGB auch für Altverbindlichkeiten aus der Zeit vor dem Tod des Mieters haftet. Der Grund dafür liegt darin, dass mehrere Mieter gesamtschuldnerisch haften.²⁰²

¹⁹⁹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563a BGB (2021) Rz 6.

²⁰⁰ Rolfs in Staudinger § 563a BGB (2018) Rz 9.

²⁰¹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563a BGB (2021) Rz 8-9.

²⁰² Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563a BGB (2021) Rz 10.

3.3.5 Mietzinsanhebung

Grundsätzlich besagt § 558 BGB, dass der Vermieter nach 15 Monaten unveränderter Mietzinshöhe eine Mietzinserhöhung in Anspruch nehmen kann. In diesem Zusammenhang sind jedoch diverse Grenzen zu beachten:

- Die erste Grenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich aus § 558 Abs 2 BGB zusammensetzt: Dabei ist vor allem der Wohnraum in einer vergleichbaren Gemeinde mit vergleichbarer Art, Beschaffenheit, Lage, Größe etc. als Vergleichsobjekt heranzuziehen
- § 558 Abs BGB sieht eine Kappungsgrenze vor, die besagt, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen darf bzw. um nicht mehr als 15 %, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung gefährdet ist.
- § 558 Abs 4 BGB normiert Ausnahmen von der Kappungsgrenze²⁰³

Im deutschen Recht bestehen keine Sondernormen, die etwaige Mietzinserhöhungen im Fall des Eintrittsrechts im Todesfall regeln. Kommt es daher zu einem Mieterwechsel nach § 563 ff BGB liegt weiterhin eine Identität der beiden Mietverhältnisse vor. Aus diesem Grund kommt es auch nicht zu einem Verbot der Erhöhung des Bestandvertrages und die Sperrfristen gem. § 558 BGB laufen sogar weiter, weswegen für den Vermieter die Geltendmachung einer Mietzinserhöhung schneller möglich ist als bei einer Neuvermietung.²⁰⁴

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu erwähnen, dass eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausdrücklich verboten ist.²⁰⁵

3.3.6 Kündigungsmöglichkeiten

3.3.6.1 § 563 Abs 4 BGB - Erfordernis eines wichtigen Grundes

Dem Vermieter steht ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 563 Abs 4 BGB zu, wenn in der eintrittsberechtigten Person ein wichtiger Grund vorliegt.²⁰⁶

Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann anzunehmen, wenn dem Vermieter eine Fortsetzung des bestehenden Mietvertrags mit der eintrittsberechtigten Person geradezu nicht zumutbar ist und die Umstände in der eintrittsberechtigten

²⁰³ § 558 BGB idF. BGBl I S. 2010.

²⁰⁴ V Emmerich in Staudinger § 558 BGB (2018) Rz 8.

²⁰⁵ Rolfs in Staudinger § 573 BGB (2018) Rz 26.

²⁰⁶ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 68.

Person selbst liegen, wobei ein Verschulden dieser nicht erforderlich ist. Wichtig ist, dass die Unzumutbarkeit der Fortsetzung auf konkreten, objektiven und nachgewiesenen Anhaltspunkten basiert.²⁰⁷

Im Folgenden werden einige Beispiele aus der Rechtsprechung angeführt, um einen besseren Überblick darüber zu bekommen, wann ein außerordentliches Kündigungsrecht berechtigt ist:

a) Rechtsprechung gewährt außerordentliches Kündigungsrecht:

- Mehrmonatiges Verschweigen des Todes des Mieters²⁰⁸
- Persönliche Feindschaft zwischen dem Vermieter und der eintrittsberechtigten Person²⁰⁹
- Konkrete Anhaltspunkte für eine künftige Störung des Hausfriedens²¹⁰
- Anstößiger Lebenswandel der eintrittsberechtigten Person²¹¹
- Unerlaubte gewerbliche Nutzung der Wohnung²¹²
- Objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit + Unzumutbarkeit des Zuwartens des Vermieters auf Verwirklichung der Kündigung wegen Zahlungsverzugs²¹³
- Eintrittsberechtigte Person einer Genossenschaftswohnung weigert sich der Wohnungsgenossenschaft beizutreten²¹⁴

b) Rechtsprechung verneint außerordentliches Kündigungsrecht:

- bloße Verurteilung zu Strafhaft oder Drogenabhängigkeit, benötigt wird konkrete Gefahr²¹⁵
- drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit²¹⁶

c) Frist:

Der Kündigungsgrund ist stets im Kündigungsschreiben anzuführen. Die Kündigung im Sinne des § 563 Abs 4 BGB kann nur binnen einer Frist von einem

²⁰⁷ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 69.

²⁰⁸ AG München 18.08.2016, 432 C 9516/16.

²⁰⁹ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 563 BGB (2020) Rz 64.

²¹⁰ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 69.

²¹¹ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 69.

²¹² BGH 10.04.2013, VIII ZR 213/12.

²¹³ BGH 31.01.2018, VIII ZR 105/17.

²¹⁴ OLG Hamburg 15.02.2019, 2 UF 112/17.

²¹⁵ BGH 20.04.2010, VIII ZR 254/09.

²¹⁶ BGH 31.01.2018, VIII ZR 105/17.

Monat, nach Kenntnis des Vermieters vom endgültigen Eintritt des Eintrittsberechtigten in das Mietverhältnis, ausgeübt werden. Eine sichere Kenntnis des Vermieters wird jedoch erst dann angenommen, wenn er sowohl die eintrittsberechtigte Person als auch die Tatsachen, die die Voraussetzungen des Eintrittsrechts normieren, kennt. Zudem müssen auch die Ablehnungsfristen (siehe oben) des Eintrittsberechtigten bzw. der Eintrittsberechtigten bereits abgelaufen sein; dies gilt allerdings nicht für „nachrangig“ Eintrittsberechtigte. Trotz dieser gesetzlichen Vorgaben steht es dem Vermieter natürlich zu, schon vor Ablauf der Frist, seine Kündigung zu erklären; er ist jedoch nicht verpflichtet.²¹⁷

3.3.6.2 § 564 Satz 2 BGB – Kündigungsmöglichkeiten für Erben des Vermieters und Mieters

Für den Fall, dass das Mietverhältnis mit den Erben fortgeführt wird, steht sowohl dem Vermieter als auch den Erben des Mieters ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.²¹⁸

Im Folgenden werden nun die Voraussetzungen für die Kündigungsmöglichkeit dargelegt:

- Kenntnis vom Tod des Mieters
- Kenntnis, dass weder ein Eintritt nach § 563 BGB noch eine Fortsetzung nach § 563 a BGB erfolgt sind.
- Geltendmachung binnen eines Monats ab Kenntnis des Todes bzw. des Nichteintritts oder der Nichtfortsetzung²¹⁹

Die Anwendung der Sozialklausel findet in diesem Fall explizit nicht statt, da der geschützte Personenkreis über § 563 bzw. § 563 a BGB in den Genuss dieser Schutzbestimmungen kommt.²²⁰

Für den Fall, dass mehreren Erben die Rechtsfolge antreten, muss gegenüber Sämtlichen gekündigt werden.²²¹

²¹⁷ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 73.

²¹⁸ BeckOK BGB/Hermann § 564 (2023) Rz 2.

²¹⁹ BeckOK BGB/Hermann § 564 (2023) Rz 5.

²²⁰ BeckOK BGB/Hermann § 564 (2023) Rz 3.

²²¹ LG Berlin 13.12.2013, 63 S 94/13.

Schlussendlich muss auch gesagt werden, dass § 564 BGB grundsätzlich abdingbar ist.²²²

3.3.6.3 § 563a Abs 2 BGB – Sonderkündigungsrecht der Mitmieter

Nach § 563a Abs 2 BGB steht dem/den überlebenden Mieter(n) ein außerordentliches Kündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist nach § 573d BGB zu. Ziel dieser Regelung ist es, den Mitmietern große Veränderungen, die mit wirtschaftlichen Belastungen einhergehen, nicht zwingend aufzubürden. Das Kündigungsrecht steht den überlebenden Mietern nur binnen eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters zu. Für den Fall, dass mehrere Mitmieter bestehen, müssen diese die Kündigung zwingend gemeinsam erklären, da andernfalls über die Wohnsituation anderer disponiert werden würde.²²³

Dem Vermieter steht dieses Recht allerdings nicht zu, da seine Interessen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht eingeschränkt werden; zudem hat er den fortsetzenden Mieter bereits bei Vertragsabschluss akzeptiert.²²⁴

3.3.6.4 Unteilbarkeit der Kündigung

Grundsätzlich stellt sich bei der Kündigung die Frage, was passiert, wenn mehrere Eintrittsberechtigte zum Zug kommen bzw. wenn es neben der eintrittsberechtigten Person auch andere Mieter gibt.

Grundsätzlich ist in einer solchen Fallkonstellation nur eine Kündigung des gesamten Mietverhältnisses, sprich gegenüber allen Mietern zulässig.²²⁵ Teilkündigungen sind nämlich nach deutschem Recht stets ungültig.²²⁶

Wichtig ist aber, dass die Unteilbarkeit der Kündigung bei den Anforderungen an die Bejahung des außerordentlichen Kündigungsrechtes stets berücksichtigt wird; die Fortsetzung des Vertrags muss dem Vermieter also in seiner Gesamtheit unzumutbar sein.²²⁷

²²² BeckOK BGB/Hermann § 564 (2023) Rz 8.

²²³ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563a BGB (2021) Rz 13.

²²⁴ MüKoBGB/Häublein⁹ 563a BGB (2023) Rz 17.

²²⁵ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 70

²²⁶ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 542 BGB (2021) Rz 91.

²²⁷ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 70.

3.3.6.5 Sozialklausel

Trotz bestehender Möglichkeit des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich aufzukündigen, ist die Sozialklausel gemäß §§ 574-574d BGB zu berücksichtigen. Dadurch kann die Aufhebung des Mietvertrags durch den Mieter bzw. die eintrittsberechtigte Person verhindert werden.²²⁸

§ 574 BGB:

„(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“²²⁹

Unter den Begriff der Härte versteht man all jene Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art, die im Zuge der Vertragsbeendigung auftreten können.²³⁰ Dazu zählen auch Eingriffe in die beruflichen Verhältnisse, wobei der Eintritt der Nachteile wahrscheinlich sein muss.²³¹ Nicht zu berücksichtigen sind jedoch sportliche Ambitionen,²³² oder politische, kirchliche und künstlerische Interessen.²³³

Von der Sozialklausel berücksichtigt sind nicht nur Nachteile für den Mieter selbst, sondern auch für dessen Familie oder einen Angehörigen seines

²²⁸ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021) Rz 73.

²²⁹ § 574 BGB idF. BGB II S. 2010.

²³⁰ LG Berlin 07.05.2015, 67 S 117/14.

²³¹ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 574 BGB (2020) Rz 20a.

²³² LG Mannheim 13.11.1991, 4 S 135/91.

²³³ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 574 BGB (2020) Rz 20a.

Haushaltes. Bei mehreren Mietern ist es ausreichend, wenn die Härtegründe bei einem Mieter verwirklicht sind.²³⁴

Wichtig ist auch zu erwähnen, dass die Härtegründe nicht schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgelegen haben müssen.²³⁵ Im Folgenden werden nun jene Härtegründe des Mieters dargestellt, die die Fortsetzung des Mietvertrags rechtfertigen:

a) Fehlender Ersatzraum:

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, dass der Mieter nicht in der Lage ist, sich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine entsprechende Ersatzwohnung zu organisieren.²³⁶ Die Rechtsprechung besagt in diesem Zusammenhang, dass der Tatbestand auch dann nicht entfällt, wenn die Räumungsschwierigkeiten des Mieters durch die Gewährung einer Räumungsfrist beseitigt werden können.²³⁷

b) Hohes Alter:

Grundsätzlich ist nach der herrschenden Meinung ein hohes Lebensalter allein nicht ausreichend, um eine „Härte“ begründen.²³⁸ Vielmehr ist es hingegen erforderlich, dass es dem Mieter aufgrund seines hohen Alters und den damit verbundenen Belastungen bzw. Beschwerden nicht zumutbar ist, einen Wohnungswechsel vorzunehmen.²³⁹

c) Krankheit bzw. Behinderung:

Für den Fall, dass der Mieter an einer körperlichen bzw. geistigen Erkrankung leidet, liegt ein Härtegrund vor, wenn der Mieter aufgrund seines Zustandes nicht in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu besorgen und dahin umzuziehen, oder wenn der Gesundheitszustand des Mieters durch diesen Umzug erheblich verschlechtert werden würde.²⁴⁰

Nicht erforderlich ist es, dass die Beeinträchtigung mit Sicherheit eintritt, da bereits eine ernste Gefahr ausreichend ist. Handelt es sich um vorübergehende krankheitsbedingte Räumungshindernisse, ist der Mietvertrag auf bestimmte Zeit

²³⁴ LG Bochum 16.02.2007, 10 S 68/06.

²³⁵ LG Bochum 16.02.2007, 10 S 68/06.

²³⁶ *Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus*⁶ § 574 BGB (2020) Rz 20a.

²³⁷ OLG Stuttgart 11.11.1968, 8 W 71/68.

²³⁸ BGH 22.05.2019, VIII ZR 180/18.

²³⁹ OLG Köln 10.03.2003, 16 U 72/02.

²⁴⁰ BVerfG 12.02.1993, 2 BvR 2077/92.

weiterhin fortzusetzen. Den Mieter trifft in diesem Zusammenhang die Obliegenheit zur Mitwirkung an der Beseitigung des Räumungshindernisses.²⁴¹ Diese Grundsätze sind auch bei einer etwaigen Suizidgefährdung des Mieters anzuwenden.²⁴²

d) Schwangerschaft:

Für den Fall, dass der Mieter bzw. einer seiner Familienangehörigen kurz vor der Entbindung steht, spricht man von einer besonderen Härte, da aufgrund der physischen und psychischen Belastung eine besondere Beschwerde bei der Ersatzraumsuche vorliegt. Somit ist das Mietverhältnis fortzusetzen, bis die mit der Geburt verbundenen Hindernisse beseitigt sind; dies ist in der Regel zehn Wochen nach der Entbindung.²⁴³

e) Aufwendungen für die Wohnung:

Für den Fall, dass der Mieter auf eine vom Vermieter zugesicherte Mietzeit vertraut hat und im Zuge dessen wirtschaftliche Aufwendungen in Bezug auf den Bestandgegenstand getätigt hat, ist eine frühzeitige Beendigung des Bestandverhältnisses eine außergewöhnliche „Härte“, wenn der Mieter:

- mit einer früheren Kündigung nicht rechnen musste
- die Aufwendungen erheblich sind
- für einen erheblichen Teil der Aufwendungen beim Auszug kein Ersatz verlangt werden kann
- die Aufwendungen durch die Mietzeit noch nicht abgewohnt sind
- und es dadurch zu einem wesentlichen Verlust auf Seiten des Mieters kommen würde²⁴⁴

Für den Fall, dass die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Mietverhältnis so lange fortgesetzt, bis die Aufwendungen „abgewohnt“ sind.²⁴⁵

f) Berufliche bzw. schulische Schwierigkeiten:

Grundsätzlich rechtfertigt eine berufliche Belastung des Mieters alleine, noch keine sogenannte „Härteklausele“. Vielmehr ist die berufsbedingte Belastung im

²⁴¹ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 574 BGB (2020) Rz 43.

²⁴² LG Berlin 07.05.2015, 67 S 117/14.

²⁴³ AG Herford 10.04.1964, 10 C 167/64.

²⁴⁴ OLG Frankfurt 23.06.1971, 14 W 14/71.

²⁴⁵ Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus⁶ § 574 BGB (2020) Rz 47.

Zusammenhang mit dessen Zeitmangel bei einer entsprechenden Ersatzwohnraumsuche zu berücksichtigen. In einem solchen Fall, kann das Mietverhältnis auf eine bestimmte Zeit verlängert werden.²⁴⁶

Diese Grundsätze gelten auch für Studenten vor großen Examen²⁴⁷ oder wenn für Kinder aufgrund des Wohnungswechsels ernsthafte Umschulungs- bzw. Prüfungsschwierigkeiten bestehen würden.²⁴⁸ Bei schulpflichtigen Kindern wird ohnehin angenommen, dass diese mit ihren Eltern nicht außerhalb der Schulzeit zum Umzug verpflichtet sind.²⁴⁹

Zwischenumzug: Für den Fall, dass dem Mieter eine Ersatzwohnung zur Verfügung steht und er in diese in absehbarer Zeit einziehen kann, ist ein Zwischenumzug aufgrund der damit verbundenen persönlichen und finanziellen Belastung als besondere Härte zu beurteilen.²⁵⁰

Die Bestandinteressen des Mieters sind im Zuge einer Interessenabwägung mit den Erlangungsinteressen des Vermieters im Zuge eines beweglichen Systems in Beziehung zu bringen. Dabei ist insbesondere die Frage zu beurteilen, welche Auswirkung eine Vertragsbeendigung für den Mieter mitsichbringt und wie sich eine entsprechende Vertragsfortsetzung auf den Vermieter auswirken würde. Für den Fall, dass die Interessen der Parteien gleich schwer wiegen, wird dem Erlangungsinteresse des Vermieters Vorrang gewährt.²⁵¹

Nach § 574 Abs 4 BGB kann das Recht des Mieters in Bezug auf den Kündigungswiderspruch nicht vertraglich abbedungen werden. Ein entsprechender Verzicht wäre erst nach Erhalt der Kündigung wirksam.²⁵²

²⁴⁶ OLG Köln 28.06.1968, 2 W 103/58.

²⁴⁷ AG Wolfrathausen 15.10.1985, 5 C 420/85.

²⁴⁸ AG Düsseldorf 26.11.1969, 19 C 531/69.

²⁴⁹ *Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus*⁶ § 574 BGB (2020) Rz 49.

²⁵⁰ LG Mannheim 07.10.1964, 5 S 71/64.

²⁵¹ *Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus*⁶ § 574 BGB (2020) 5.

²⁵² *Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus*⁶ § 574 BGB (2020) Rz 60.

4. Rechtsvergleich Österreich – Deutschland

Das österreichische und deutsche Mietrecht statuieren in Bezug auf den Tod des Vermieters bzw. Mieters ähnliche Rechtsvorschriften: Sowohl ABGB bzw. MRG als auch BGB sehen das Mietverhältnis als erbliches Rechtsverhältnis an, wobei in beiden Gesetzen Sondernormen in Bezug auf Wohnräumlichkeiten bestehen; während dies im österreichischen Recht anhand eines Sondergesetzes, nämlich des MRG erfolgt, ist im deutschen Recht eine Eingliederung im BGB erfolgt. Generell sieht das BGB umfangreichere Vorschriften als das ABGB vor.

4.1 Tod des Vermieters

Beim Tod des Vermieters normieren sowohl § 1116 ABGB bzw. § 14 MRG als auch § 1922 BGB, dass das Mietverhältnis im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Erben übergeht.

4.2 Tod des Mieters

4.2.1 Grundsätzliche Unterscheidung

Grundsätzlich normieren sowohl die deutsche als auch die österreichische Rechtsordnung Sondervorschriften beim Tod des Wohnraummieters; diese unterscheiden sich in ihren Details jedoch erheblich (siehe Punkt 4.2.2). Für den Fall, dass keine eintrittsberechtigten Personen vorhanden sind, statuiert die österreichische Rechtsordnung eine Universalsukzession durch die Erben. Die deutsche Rechtsordnung hingegen sieht vor, dass vor dem Übergang des Mietverhältnisses auf die Erben auch eine Fortsetzung durch die Mitmieter nach § 563 a BGB beachtet werden muss.

4.2.2 Eintrittsrecht

In Bezug auf das Eintrittsrecht normieren beide Rechtsordnungen ähnliche Voraussetzungen: Während § 14 MRG einen bestimmten Kreis an Personen, einen gemeinsamen Haushalt sowie ein dringendes Wohnbedürfnis fordert, spielt das dringende Wohnbedürfnis im BGB überhaupt keine Rolle.

4.2.2.1 Eintrittsberechtigte Personen

Die österreichische Rechtsordnung zählt zum Kreis der eintrittsberechtigten Personen den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie und Lebensgefährten.

Hingegen zählt die deutsche Rechtsordnung zum Kreis der eintrittsberechtigten Personen den Ehegatten, den Lebenspartner, die Familienangehörigen, die Kinder und sonstige Personen.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass der österreichische eingetragene Partner dem deutschen Lebenspartner entspricht. Die österreichische Rechtsordnung normiert in § 14 Abs 3 MRG eine Legaldefinition des Lebensgefährten: danach muss dieser mit dem Mieter mindestens drei Jahre eine Geschlechts (sofern keine Gründe für eine sexuelle Enthaltbarkeit vorliegen)-, Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft geführt haben.

Dies entspricht in der deutschen Rechtsordnung den „sonstigen Personen“. Der Unterschied besteht jedoch darin, dass das BGB keine Dreijahresfrist fordert, sondern lediglich eine Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft, die auf Dauer angelegt ist. Außerdem fordert das BGB keine sexuelle Beziehung, weshalb teilweise auch bloße Wohngemeinschaften wie z.B. Vater-Sohn ähnliche Beziehungen umfasst, sein können.

Bei den Ehegatten ist zu unterscheiden, dass im österreichischen Recht, die Definition als Ehegatte bereits mit der Einleitung des Scheidungsverfahrens endet, wohingegen im deutschen Recht die Definition mit rechtskräftigem Scheidungsurteil aufgehoben ist.

Ein entscheidender Unterschied in den beiden Rechtsordnungen besteht auch darin, dass weder Stief- noch Pflegekinder eine Eintrittsberechtigung in der österreichischen Rechtsordnung haben. Im deutschen BGB sind diese jedoch eintrittsberechtigt iSd. § 563 Abs 2 Satz 2 da diese dieselbe Fürsorge und Erziehung wie in ihrer eigenen Familie genießen sollen.

Die größte Unterscheidung der beiden Rechtsordnungen stellt sicher, dass gestaffelte Eintrittsrecht im BGB dar: Während in Österreich alle Eintrittsberechtigten gleichzeitig in das Mietverhältnis eintreten, gewährt Deutschland dem Ehegatten bzw. Lebenspartner ein vorrangiges Eintrittsrecht; erst wenn diese nicht eingetreten sind, treten die übrigen Eintrittsberechtigten ein.

4.2.2.2 Gemeinsamer Haushalt

In beiden Rechtsordnungen ist für das Eintrittsrecht ein gemeinsamer Haushalt, der auf Dauer angelegt sein muss, obligatorisch. Während in Österreich das Führen eines gemeinsamen Haushalts gefordert wird, ist in Deutschland bei Kindern nur das Leben im gemeinsamen Haushalt erforderlich. Darüber hinaus ist in Österreich ein gemeinsames Wohnen und Wirtschaften (Bedürfnisbefriedigung des gemeinsamen Lebens auf gemeinsame Rechnung) gefordert, wohingegen in Deutschland der Mittelpunkt der gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsführung (häusliche Gemeinschaft) wesentlich ist.

Wie oben erwähnt, besteht lediglich beim Lebensgefährten in Österreich die Frist drei Jahre mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt zu haben (nähere Ausführungen siehe unter Punkt 4.2.2.1).

4.2.2.3 Dringendes Wohnbedürfnis

Ein bedeutender Unterschied zwischen den beiden Rechtsordnungen, stellt in Österreich das Erfordernis des „dringenden Wohnbedürfnisses“ dar. Ein solches wird in Deutschland nicht gefordert.

4.2.2.4 Ablehnungsrecht/Verzicht

Beide Rechtsordnungen statuieren, dass der Verzicht auf das Eintrittsrecht von jeder berechtigten Person individuell ausgeübt werden muss und ex tunc auf den Zeitpunkt des Todes zurückwirkt. In Österreich beträgt die Frist 14 Tage ab Tod des Mieters wohingegen diese in Deutschland ein Monat ab Kenntnis des Todes des Mieters beträgt.

4.2.2.5 Haftung

In Bezug auf die Haftung lässt sich feststellen, dass die österreichische und die deutsche Rechtsordnung diese Bereiche gleich handhaben. Eine Abweichung besteht lediglich darin, dass im österreichischen Recht ein Meinungsstreit in Bezug auf die Haftung des Innenverhältnisses bei Altschulden besteht.

4.2.2.6 Mietzinsanhebungsrecht

In diesem Bereich unterscheiden sich die beiden Rechtssysteme grundlegend. Während die deutsche Rechtsordnung kein Mietzinserhöhungsverbot vorsieht, sondern vielmehr durch den Eintritt der Eintrittsberechtigten oder der Erben ein Fortlaufen der Sperrfristen erfolgt, ist eine Zinserhöhung im BGB sogar schneller

möglich; denn würde der Eintrittsberechtigt bzw. der Erbe mit dem Vermieter einen neuen Bestandvertrag abschließen, hätte dieser den Vorteil einer von Beginn an laufende Sperrfrist, weswegen der Bestandzins erst später erhöht werden könnte.

In der österreichischen Rechtsordnung hingegen besteht grundsätzlich ein Zinserhöhungsverbot für Ehegatten, minderjährige Kinder und Lebensgefährten. In den Fällen der übrigen Eintrittsberechtigten normiert § 46 MRG eine Zinserhöhungsbegrenzung, nämlich eine Deckelung des angehobenen Mietzinses mit dem Kategoriebetrag.

4.2.2.7 Abdingbarkeit

Weder in der österreichischen noch in der deutschen Rechtsordnung ist das Eintrittsrecht vertraglich abdingbar.

4.2.3 Kündigungsmöglichkeiten

4.2.3.1 Erbe

Beide Rechtssysteme normieren ein außerordentliches Kündigungsrecht der Erben. In Österreich ist dies nach § 1116a Satz 2 ABGB in einer Frist binnen drei Monaten möglich. In Deutschland hingegen beträgt die Frist gem. § 564 Satz 2 BGB ein Monat ab Kenntnis des Todes des Mieters bzw. des Nichteintritts bzw. der Fortsetzung.

4.2.3.2 Eintrittsberechtigte Personen

In der österreichischen Rechtsordnung ist eine Kündigung der eintrittsberechtigten Person nur nach § 30 Abs 2 Z 5 bzw. Z 6 MRG binnen drei Monaten möglich; sprich wenn in der Person der Eintrittsberechtigten kein dringendes Wohnbedürfnis mehr vorliegt, oder die Wohnung nicht mehr dessen Befriedigung dienlich ist.

In Deutschland hingegen steht dem Vermieter nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 563 Abs 4 BGB zu, wenn in der eintrittsberechtigten Person ein wichtiger Grund (z.B. anstößiger Lebenswandel) vorliegt. Die Frist beträgt ein Monat ab Kenntnis des Eintritts des Eintrittsberechtigten in das Mietverhältnis.

4.2.3.3 Überlebender Mieter bzw. Mitmieter

Für den Fall, dass im österreichischen Rechtssystem eintrittsberechtigte Personen vorhanden sind, wird das Mietverhältnis gemeinsam mit dem überlebenden Mieter fortgesetzt; in Ermangelung einer eintrittsberechtigten Person wird das Mietverhältnis mit den Erben des Mieters und dem überlebenden Mieter fortgesetzt.

In der deutschen Rechtsordnung besteht diesbezüglich eine Sonderkonstellation: Für den Fall, dass die überlebenden Mieter bzw. Mitmieter zum begünstigten Personenkreis nach § 563a BGB zählen, wird das Mietverhältnis ausschließlich mit diesen fortgesetzt. Sollte mindestens einer von diesen keine begünstigte Person nach § 563a BGB sein, kommt es unverzüglich zum Eintrittsrecht nach § 563 BGB. Mangelt es auch an solchen, gelangt der Erbe zum Zug. In beiden Rechtsordnungen wird eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit des Vermieters gegenüber dem Mitmieter bzw. dem überlebenden Mieter verneint, da der Vermieter von Beginn an ein Vertragsverhältnis mit diesem akzeptiert. Allerdings steht den Mitmietern im BGB ein Sonderkündigungsrecht gem. § 563a Abs 2 zu.

4.2.3.1 Akkreszenz

Wären nach § 563a BGB eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den überlebenden Mietern (eintrittsberechtigte Personen) dem Eintrittsrecht des nahen Angehörigen vorgeht, existiert eine solche Regelung im österreichischen Recht nicht; die Rechtsprechung verneint hier sogar eine Akkreszenz an Mitmietern.

4.2.3.2 Sozialklausel

Im BGB kann die Aufhebung des Mietvertrages durch die Anwendung der Sozialklausel nach § 574 ff BGB abgewendet werden. Das BGB normiert in diesem Zusammenhang zahlreiche Gründe (z.B. fehlender Ersatzraum, hohes Alter, Schwangerschaft etc.), die die Verhinderung der Auflösung des Mietvertrages rechtfertigen.

Im österreichischen Recht hingegen ist eine solche Sozialklausel nicht verankert. Eine Aufhebung des Mietvertrages ist somit nicht möglich. Das Gesetz gewährt

lediglich im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG – unter sehr engen Voraussetzungen – einen Räumungsaufschub, der jedoch nicht die Aufhebung des Mietvertrages verhindert, sondern lediglich die Exekution hinauszögert.

4.2.3.3 Teilkündigung

Während die deutsche Rechtsordnung nur eine Kündigung des gesamten Mietverhältnisses gewährt, gewährt die höchstgerichtliche österreichische Rechtsprechung auch eine Teilkündigung, sofern die Größe der Wohnung und das dringende Wohnbedürfnis in einem auffallenden Missverhältnis stehen.

5. Eigene Meinung und Resümee

Grundsätzlich stellt sich nach dem Vergleich zweier Rechtsordnungen immer die Frage, welche von den beiden für die angesprochene Problematik zielführendere Lösungsmodelle vorsieht. Zusammenfassend lässt sich meines Erachtens feststellen, dass aus der Kombination beider Rechtsordnungen eine flächendeckendere Erfüllung der Zielsetzungen aus Lehre und Rechtsprechung gewährleistet werden würde.

5.1 Systematik

In Bezug auf die Systematik der beiden Rechtsordnungen steht meines Erachtens zweifelsfrei fest, dass der Aufbau des BGB in Bezug auf mietrechtliche Angelegenheiten weitaus strukturierter und übersichtlicher gestaltet ist, als jener des ABGB bzw. MRG; abgesehen davon, dass die österreichische Praxis durch den unterschiedlichen Anwendungsbereich des ABGB bzw. MRG in Bezug auf Bestandverhältnisse vor enorme Herausforderungen gestellt wird, sind auch die einzelnen Paragraphen des viel älteren ABGB deutlich oberflächlicher verfasst als die des BGB und somit auch weitaus auslegungsbedürftiger, was wiederum zu unzähligen Kontroversen in der österreichischen Lehre führt (z.B. Haftung für Altverbindlichkeiten).

5.2 Eintrittsberechtigte Personen

Meines Erachtens folgt das BGB in dieser Hinsicht vielmehr den Vorgaben des Sozialmietrechts, da auch Pflege- und Stiefkinder als eintrittsberechtigte Personen anerkannt werden. Meiner Ansicht nach sollten gerade diese sozial benachteiligten Randgruppen iS. einer Integration in das Familienleben besonders von der Rechtsordnung geschützt werden.

Verwunderlich am österreichischen Rechtssystem ist, dass dieses in Bezug auf einen Lebensgefährten eine sexuell erotische Beziehung fordert. Da es sich hierbei um einen äußerst persönlichen Lebensbereich handelt, welcher von der Rechtsordnung nicht aufdoktriniert werden soll.

5.3 Gemeinsamer Haushalt/dringendes Wohnbedürfnis

Wie bereits oben erwähnt, schränkt der weite Kreis an eintrittsberechtigten Personen, den Vermieter im deutschen Recht stark ein. Aus diesem Grund wäre

es meines Erachtens zielführend, auch im BGB das Erfordernis des „dringenden Wohnbedürfnisses“ zu normieren; dadurch würde der eingeschränkten Verfügungsbefugnis des Vermieters ein Riegel vorgeschoben werden. Schließlich liegt der Zweck der Norm im sozialen Mietrecht, bzw. darin, die Personen, die mit dem Verstorbenen in einer gemeinsamen Wohnung gelebt haben, nicht mit einer „Wohnungsnot“ zu belangen. Würde diesen Personen, jedoch eine angemessene, verfügbare und ausreichende Wohnmöglichkeit zur Verfügung stehen, sehe man diese Problematik oftmals erst überhaupt nicht gegeben, ein Eintrittsrecht wäre nicht notwendig, und der Vermieter sähe sich nicht oftmals mit einer eingeschränkten Verfügungsbefugnis seiner eigenen Wohnung konfrontiert.

5.4 Akkreszenz

Persönlich präferiere ich in dieser Hinsicht die Regelung des BGB, das eine gesetzliche Regelung schuf, um überlebenden Mitmietern eben – unter engen Voraussetzungen – ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis zu ermöglichen. Dadurch wird es dem Mitmieter erspart einer „fremden Person“ im Mietgegenstand gegenüberzustehen.

5.5 Sozialklausel

Durch die Einführung der Sozialklausel in § 574 BGB trägt das deutsche BGB dem Sozialen Mietrecht Rechnung. Durch die Möglichkeit des Mieters eine „ordentliche Kündigung“ vorübergehend – bei besonderer „Härte“-aufzuschieben, wird das besondere Schutzbedürfnis des Mieters betont. Meines Erachtens vernachlässigt die österreichische Rechtsordnung, insbesondere das MRG, das eigentlich ein besonderes Schutzbedürfnis des Mieters befürwortet, durch das Nichteinführen einer solchen „Sozialklausel“ einen wichtigen Aspekt des Mieterschutzes: Für den Fall, dass der Vermieter mit seiner Kündigung somit Erfolg hat, steht dem Mieter nur unter sehr engen Voraussetzungen ein Räumungsaufschub zu.

5.6 Haftung

In Bezug auf den Meinungsstreit in der österreichischen Rechtsordnung im Hinblick auf die Haftung für Altverbindlichkeiten im Innenverhältnis, teile ich die

Meinung *Fenyves*, dass die Eintrittsberechtigten die Haftung übernehmen. Mit dem Hintergrund, dass diesen ohnehin ein Ablehnungsrecht zusteht, kommen diese in den tatsächlichen Genuss des Eintrittes verbunden mit einer „Mietzinsbegünstigung“. Aus diesem Grund ist es nur gerecht, dass diese nur für Altverbindlichkeiten einzustehen haben.

5.7 Mietzinsanhebungsrecht

Meines Erachtens birgt das BGB für den Mieter in Bezug auf das Eintrittsrecht der eintrittsberechtigten Personen, keine Vorteile im Zusammenhang mit dem Mietzins, da die Sperrfristen des § 558 BGB ohnehin weiterlaufen, und der Bestandnehmer im BGB somit zwingend mit einer Mietzinserhöhung zu rechnen hat.

Der verlockende Aspekt für den Mieter (im Zuge des Eintrittsrechts) in Österreich ist, dass eine Mietzinsanhebung nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht möglich ist, weshalb dieser in Zeiten wirtschaftlicher Krisen, die mit hohen Mietzinsen einhergehen, oftmals in den Genuss „billiger Mieten“ kommt. Dies ist meines Erachtens auch der Grund, weshalb das MRG gegenüber dem BGB derart restriktive Voraussetzungen für das Eintrittsrecht normiert; schließlich sollen dem Vermieter auch nicht endlos Mieter aufgedrängt werden, ohne dass dieser in der Lage ist, den Mietzins an die wirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen.

5.8 Kündigungsmöglichkeiten

Bei der Betrachtung der Kündigungsmöglichkeiten sehe ich die österreichische Rechtsordnung kritisch, da es meines Erachtens für den überlebenden Mieter in den meisten Fällen nicht zumutbar sein wird, dass ihm eine eintrittsberechtigte Person des verstorbenen Mieters aufgedrängt wird. In dieser Hinsicht folge ich der Ansicht der deutschen Rechtsordnung, welche ein Fortsetzungsrecht der Mitmieter unter Ausschluss eintrittsberechtigter Personen vorsieht.

Literaturverzeichnis:

Österreichische Literatur:

Fachbücher:

- Apathy/Riss, Zivilrecht VII Erbrecht⁶ (2018)
- Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch Kap I.2 (2021)
- Rollett, Mietrecht in der Praxis² (2021)

Kommentare:

- Binder/Pesek in Schwimann/Kodek⁴ § 1116 a (2017)
- H. Böhm/Prader in GeKo Wohnrecht I § 1 MRG (2017)
- Höllwerth in Geko Wohnrecht I § 1116 a ABGB (2017)
- Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 1116 a (2017)
- Riss/Fidler in Rainer, Miet- WohnR Kap 4.16.1 (2015)
- Scheuba in Kletecka/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 745 (2022)
- Schinnagl in Geko Wohnrecht I § 14 MRG (2017)
- Würth in Rummel, ABGB³ § 1 MRG (2003)
- Würth in Rummel, ABGB³ § 14 MRG (2003)
- Würth in Rummel, ABGB³ § 30 MRG (2003)
- Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 MRG (2015)
- Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 30 MRG (2015)

Rechtsprechung:

- OGH 27.11.1963, 7 Ob 314/63 = MietSlg 15396
- OGH 13.12.1966, 8 Ob 343/66 = MietSlg 23428
- OGH 20.10.1970, 8 Ob 222/70 MietSlg 22.394
- OGH 16.12.1970, 7 Ob 238/70 = MietSlg 22.396
- OGH 19.10.1971, 4 Ob 587/71 = MietSlg 23428
- OGH 17.01.1974, 7 Ob 238/73 = ImmZ 1974,106
- OGH 17.11.1977, 7 Ob 688/77 = MietSlg XXIX/30
- OGH 17.11.1978, 4 Ob 580/87 = MietSlg 39.300
- OGH 30.08.1979, 3 Ob 116/79 = MietSlg 31.401

- OGH 14.01.1981, 1 Ob 781/80 = MietSlg 33360
- OGH 06.05.1981, 3 Ob 675/80 = MietSlg 33.365
- OGH 26.05.1986, 8 Ob 504/86 = MietSlg 38/19
- OGH 18.12.1986, 7 Ob 724/86 = MietSlg 38.474
- OGH 17.11.1987, 4 Ob 580/87 = MietSlg 39.300
- OGH 19.07.1988, 1 Ob 589/88 = MietSlg 40.308
- OGH 11.07.1989, 4 Ob 554/89 = MietSlg 41.341
- OGH 15.11.1990, 7 Ob 624/90 = MietSlg 42.239
- OGH 10.04.1991, 1 Ob 548/91 = wobl 1991/117
- OGH 11.03.1992, 3 Ob 2275/96x = MietSlg 50.427
- OGH 25.08.1992, 1 Ob 596/92 = wobl 1993/102
- OGH 27.10.1992, 5 Ob 1591/92 = wobl 1993/82
- OGH 14.01.1993, 8 Ob 591/92 = MietSlg 45.264
- OGH 24.03.1994, 6 Ob 648/93 = MietSlg 46.255
- OGH 11.10.1994, 1 Ob 602/94 = wobl 1995/10
- OGH 11.01.1996, 6 Ob 505/96 = wobl 1998/38
- OGH 24.01.1996, 3 Ob 508/96 = wobl 1998/66
- OGH 17.07.1996, 7 Ob 2109/96i = immolex 1997/36
- OGH 29.04.1997, 1 Ob 79/97t = wobl 1998/37
- OGH 04.09.1997, 2 Ob 2371/96g = wobl 1998/87
- OGH 17.09.1997, 3 Ob 225/97b = MietSlg XLIX/36
- OGH 24.03.1998, 7 Ob 527/88 = MietSlg 40.459
- OGH 27.10.1998, 1 Ob 216/98s = NZ 1999, 170
- OGH 05.05.1999, 9 Ob 280/99p = MietSlg 51.285
- OGH 15.05.1999, 4 Ob 333/98v = immolex 1999/161
- OGH 15.09.1999, 3 Ob 331/98t = MietSlg 51.399
- OGH 05.04.2000, 9 Ob 50/00v = MietSlg 72.253
- OGH 28.04.2000, 1 Ob 114/00x = immolex 2001/161
- OGH 15.11.2000, 3 Ob 165/00m = wobl 2001/132
- OGH 29.01.2001, 3 Ob 14/01g = wobl 2001/174
- OGH 28.03.2002, 8 Ob 65/02w = immolex 2002/90
- OGH 28.02.2005, 5 Ob 39/05d = MietSlg 57.279
- OGH 16.05.2006, 5 Ob 70/06i = immolex 2006/124
- OGH 11.07.2006, 1 Ob 77/06i = immolex-LS 2006/69

- OGH 18.12.2006, 8 Ob 158/06b = immolex 2007/66
- OGH 11.10.2007, 8 Ob 103/07s = immolex-LS 2008/3
- OGH 10.04.2008, 3 Ob 15/08i = wobl 2009/82
- OGH 16.12.2009, 7 Ob 145/09p = immolex 2010/70
- OGH 22.10.2010, 7 Ob 196/10i = MietSlg 62.267
- OGH 23.01.2014, 1 Ob 212/13b = MietSlg 66.706

- LGZ Wien 15.06.1983, 41 R 331/83 = MietSlg 35.305
- LGZ Wien 25.02.1992, 41 R 865/91 = MietSlg 44.335
- LGZ Wien 18.06.1980, 41 R 380/80 = MietSlg 32.373
- LGZ Wien 31.08.2000, 38 R 189/00a = MietSlg 52.304

- LGZ Graz 12.10.1988, 3 R 302/88 = MietSlg 40.306
- LGZ Graz 10.02.1993, 3 R 292/92 = MietSlg 45.410

Rechtsätze:

- RIS-Justiz RS0066787
- RIS-Justiz RS0021290

Deutsche Literatur:

Fachbücher:

- *Looschelders*, Schuldrecht Besonderer Teil¹³ (2018)

Kommentare:

- BeckOGK/Wendtland¹ § 563 BGB (2023)
- BeckOK BGB/Hermann § 563 BGB (2023)
- BeckOK BGB/Hermann § 564 (2023)
- *Blank/Börstinghaus*, Miete⁶ § 564 BGB (2020)
- Burandt/Rojahn/Große-Boymann, § 1922 BGB (2022)
- MüKoBGB/Häublein⁹ 563 BGB (2023)
- MüKoBGB/Häublein⁹ 563b BGB (2023)
- *V Emmerich in Staudinger* § 558 BGB (2018)
- *Rolfs in Staudinger* § 573 BGB (2018)

- *Rolfs in Staudinger* § 563a BGB (2018)
- *Schmidt-Futterer/Streyll*, Mietrecht¹⁵ § 542 BGB (2021)
- *Schmidt-Futterer/Streyll*, Mietrecht¹⁵ § 563 BGB (2021)
- *Schmidt-Futterer/Streyll*, Mietrecht¹⁵ § 563a BGB (2021)
- *Zwißler in Kroiß u.a.*, FormularBibliothek Zivilprozess⁴ Tod des Vermieters

Rechtsprechung:

- BGH 13.01.1993, VIII ARZ 6/92 = NJW 1993, 999
- BGH 20.04.2010, VIII ZR 254/09 = BeckRS 2010, 15622
- BGH 10.04.2013, VIII ZR 213/12 = FD-MietR 2013, 345238
- BGH 10.12.2014, VIII ZR 25/14 = NZM 2015, 207
- BGH 31.01.2018, VIII ZR 105/17 = NZM 2018, 325
- BGH 22.05.2019, VIII ZR 180/18 = FD-MietR 2019, 417580

- BVerfG 12.02.1993, 2 BvR 2077/92

- OLG Frankfurt 23.06.1971, 14 W 14/71 = LSK 2002, 010052
- OLG Hamburg 15.02.2019, 2 UF 112/17 = BeckRS 2019, 29489
- OLG Köln 28.06.1968, 2 W 103/58 = NJW 1968, 1834
- OLG Köln 10.03.2003, 16 U 72/02 = NJOZ 2003, 962
- OLG Stuttgart 11.11.1968, 8 W 71/68 = NJW 1969, 240

- LG Berlin 13.12.2013, 63 S 94/13 = BeckRS 2015, 563
- LG Berlin 07.05.2015, 67 S 117/14 = NJW-RR 2016, 18
- LG Berlin 17.12.2015, 67 S 390/15 = WuM 2016
- LG Berlin 08.02.2017, 65 S 411/15 = IMR 2017, 263
- LG Bochum 16.02.2007, 10 S 68/06 = ZMR 2007, 452
- LG Heidelberg 25.11.2013, 5 S 33/13 = DWW 2014
- LG Mannheim 07.10.1964, 5 S 71/64 = NJW 1964, 2307
- LG Mannheim 13.11.1991, 4 S 135/91 = LSK 1993, 270314
- LG München 11.02.2004, 14 S 18177/03 = NZM 2005, 336

- AG Düsseldorf 26.11.1969, 19 C 531/69 = FHZivR 16 Nr. 1194

- AG Herford 10.04.1964, 10 C 167/64 = FHZivR 11 Nr. 1275.
- AG München 18.08.2016, 432 C 9516/16 = LSK 2016, 120151
- AG Wolfsrathausen 15.10.1985, 5 C 420/85 = LSK 1986, 200185