

Entscheidungen zu § 14 MRG:

Übersicht

- § 14 Abs 1 MRG (E 1 – 9)
- § 14 Abs 2 MRG (E 10 – 38)
 - I. Allgemeines (E 10 – 20)
 - II. Mietrechtsübergang/Aktiv- und Passivlegitimation (E 21 – 29)
 - III. Mitmieter (E 30 – 32)
 - IV. Prozessuales (E 33 – 38)
- § 14 Abs 3 MRG (E 39 – 147)
 - I. Eintrittsrecht (E 39 – 58)
 - A. Allgemeines (E 39 – 48)
 - B. Einzelfälle (E 49 – 58)
 - 1. Eintrittsrecht – bejahend (E 49 – 52)
 - 2. Eintrittsrecht – verneinend (E 53 – 58)
 - II. Dringendes Wohnbedürfnis (E 59 – 108)
 - A. Allgemeines (E 59 – 77)
 - B. Einzelfälle (E 78 – 102)
 - 1. Dringendes Wohnbedürfnis – bejahend (E 78 – 94)
 - 2. Dringendes Wohnbedürfnis – verneinend (E 95 – 102)
 - C. Minderjährige (E 103 – 108)
 - III. Gemeinsamer Haushalt (E 109 – 147)
 - A. Allgemeines (E 109 – 122)
 - B. Einzelfälle (E 123 – 137)
 - 1. Gemeinsamer Haushalt – bejahend (E 123 – 129)
 - 2. Gemeinsamer Haushalt – verneinend (E 130 – 137)
 - C. Unterbrechung (Rückkehrmöglichkeit) (E 138 – 147)

§ 14 Abs 1 MRG

E 1. Ein **Verzicht auf das** in § 1116a ABGB enthaltene **Kündigungsrecht** ist grundsätzlich zulässig, der Verzicht muss jedoch **unzweideutig erklärt werden**: 7 Ob 769/78 MietSlg 31.216.

E 2. Durch § 14 Abs 1 MRG ist weder eine **formelle noch eine materielle Derogation** des § 1116a ABGB erfolgt. Die besondere Kündigungsmöglichkeit des § 1116a ABGB für Wohnungsmieten zu den gesetzlichen Terminen und Fristen wurde daher nicht beseitigt: 8 Ob 504/86 MietSlg 38.197, 38.305/19.

E 3. Auch **befristete Bestandverträge** werden durch den Tod des Mieters **nicht aufgehoben**: 6 Ob 258/98 d MietSlg 50.168.

E 4. Für die Untermiete wird das Eintrittsrecht **verneint** und angenommen, dass bereits der Tod des Wohnraumuntermieters den gesetzlichen Kündigungstatbestand nach **§ 30 Abs 2 Z 5 MRG erfüllt**: 9 Ob 312/98 t MietSlg 50.306; 8 Ob 299/98 y.

E 5. Im Falle des Todes des Mieters ist der **Rechtsnachfolger** des Mieters **spätestens** ab der **rechtskräftigen Einantwortung**, aber auch frühestens ab „Vertretung des ruhenden Nachlasses durch ihn“ **verpflichtet**, dem Vermieter oder dem bestellten Hausverwalter den Tod des Mieters und die danach bestehenden, das Mietvertragsverhältnis betreffenden Umstände (hier: das Fehlen eintrittsberechtigter Personen) bekannt zu geben: 2 Ob 360/97 y immolex

2000/69 = wobl 2000/86 (*Werkusch*); zur Anzeigepflicht des eintretenden Mieters: LGZ Graz 7 R 170/15 v MietSlg 68.267 = E 20.

E 6. Die Rechtsfolgen des Eintritts in den Mietvertrag vollziehen sich bei Vorliegen ihrer Voraussetzungen **kraft Gesetzes. Eine Anerkennung des Eintritts durch den Vermieter ist regelmäßig weder erforderlich noch erzwingbar**: 4 Ob 22/05 x immolex 2005/79; 7 Ob 273/07 h immolex 2008/89 (*Iby*).

E 7. Zweck des Eintrittsrechts nach § 14 MRG ist es, demjenigen, der schon bisher seinen dringenden Wohnbedarf in einer bestimmten Wohnung zusammen mit dem Mieter befriedigt hat, die weitere Befriedigung dieses Wohnbedarfs auf gleiche Weise zu ermöglichen: 6 Ob 141/09 t immolex 2010/46 (*Stadlmann*).

E 8. Auf **Geschäftsräumlichkeiten** sind die Eintrittsrechte nach § 14 Abs 2 und 3 MRG (Sonderrechtsnachfolge) **nicht anwendbar** (arg: Wohnung). Nach dessen Abs 1 wird aber der Mietvertrag (auch) durch den Tod des Mieters nicht aufgehoben; mangels Sonderrechtsnachfolge und Einantwortung bleibt die Verlassenschaft (der ruhende Nachlass) Mieter: 6 Ob 55/17 g.

E 9. Wenn mangels gemeinsamen Haushalts mit dem verstorbenen Mieter **kein Eintritt nach § 14 MRG** erfolgt, verbleibt es bei der sich aus dem Erbrecht ergebenden Rechtsnachfolge in das nach wie vor aufrechte Mietverhältnis: LGZ Wien 38 R 163/16 a MietSlg 68.162

§ 14 Abs 2 MRG

I. Allgemeines

E 10. Beim **Erbschaftskauf** iSd § 1278 ABGB ist Gegenstand des Veräußerungsvertrags das Erbrecht als solches; der Erbschaftskäufer tritt daher an der Stelle des Veräußerers in das Verlassenschaftsverfahren ein und wird mit der **Einantwortung**, die an ihn zu erfolgen hat, **Gesamtrechtsnachfolger** des Erblassers. Als eingantworteter Erbe setzt der **Erbschaftskäufer** den Mietvertrag nach § 1116 a ABGB fort: LGZ Wien 41 R 386/81 MietSlg 33.189; ähnlich zum Erbschaftskauf allgemein: 3 Ob 415/57 SZ 30/64.

E 11. Ohne **Einwilligung des Vermieters** können die Mietrechte **nicht durch ein Vermächtnis** mit der Wirkung übertragen werden, dass an die Stelle des bisherigen Mieters ein neuer Mieter mit allen Rechten und Pflichten tritt: 7 Ob 505/85 und 7 Ob 638/85, beide MietSlg 37.176.

E 12. Maßgeblich sind die **Verhältnisse zum Zeitpunkt des Todes** des Mieters. **Nachträgliche Änderungen** sind nur so weit zu berücksichtigen, als sie schon zum Zeitpunkt des Todes des Mieters für die nächste Zeit zu erwarten waren: 8 Ob 637/90 MietSlg 42.329.

E 13. Bei der Bestimmung des § 14 MRG handelt es sich um eine durch Gesetz angeordnete **Sonderrechtsnachfolge** für Mietverhältnisse an einer **Wohnung**, die die allgemeine **Erbfolge** ausschließt: 1 Ob 592/91 MietSlg 43.181.

E 14. Die Erben des Bestandnehmers setzen das Bestandverhältnis, auch im Fall eines **gespaltenen Mietverhältnisses**, fort und sind daher bei Erhebung einer Räumungsklage passivlegitimiert. Ob die Mietrechte in das **Inventar** aufgenommen wurden oder nicht, vermag hieran nichts zu ändern, weil sich die Einantwortung auf das gesamte vererbliche Vermögen bezieht und auch Sachen

erfasst, die in die Abhandlung nicht besonders einbezogen waren: 7 Ob 626/94 MietSlg 47.124.

E 15. Der Eintritt **mj Kinder** in das Mietrecht nach § 14 MRG bedarf **keiner pflegschaftsbehördlichen** Genehmigung: 3 Ob 117/95 MietSlg 48.250; der Eintritt vollzieht sich kraft Gesetzes: 7 Ob 145/09 p immolex 2010/70 (Prader); wohl aber die Aufgabe der Mietrechte an einer Mieterschutzwohnung: 3 Ob 77/62 MietSlg 9387.

E 16. Der **gesetzliche Eintritt** in ein Mietverhältnis bewirkt auch den Eintritt in ein vertraglich vorgesehenes **Weitergaberecht**. § 19 Abs 2 Z 11 MG (nunmehr: § 30 Abs 2 Z 5 MRG) spricht sogar vom Eintritt in den „Mietvertrag“. Lediglich bei Ausnützung eines bloß vertraglich eingeräumten Weitergaberechts geht dieses nicht auf den Nachmann über: 5 Ob 67/97 g MietSlg 49.242.

E 17. Ein **Verzicht auf das Eintrittsrecht** im **Vorhinein** durch den Eintrittsberechtigten oder den Mieter ist unwirksam: 9 Ob 50/00 v.

E 18. § 14 Abs 2 MRG normiert die **Haftung des Eintretenden** für Alt-schulden (solidarisch mit dem Erben des verstorbenen Hauptmieters) im Außenverhältnis gegenüber dem Vermieter und enthält **keine ausdrückliche Regelung der Schuldentragung für das Innenverhältnis** zw dem Erben und dem Eintretenden: 5 Ob 216/01 b immolex 2002/49.

E 19. Aus der Tatsache, dass der Eintrittsberechtigte dem Vermieter gegenüber **nicht durch positive Handlungen** zu erkennen gibt, an den Mietrechten festhalten zu wollen, kann grundsätzlich noch nicht auf einen stillschweigenden Verzicht geschlossen werden. Schließlich erfolgt der Eintritt vielmehr kraft Gesetzes, ohne dass sich der Berechtigte als Mieter betrachtet, verhält oder zu erkennen gibt: 7 Ob 196/10 i.

E 20. Eine **Anzeigespflicht** des eintretenden Mieters ist auch im Fall des § 14 MRG anzunehmen, sodass der nach § 14 MRG in die Mietrechte seiner Mutter eingetretene Hauptmieter daher für die für den Vermieter nachteiligen Folgen haftet, die sich daraus ergeben, dass er dieser Anzeigespflicht nicht nachgekommen ist: LGZ Graz 7 R 170/15 v MietSlg 68.267.

II. Mietrechtsübergang/Aktiv- und Passivlegitimation

E 21. Wurde der Nachlass des Mieters **mehreren** unbedingt erbserklärten Erben eingantwortet, ist das Mietverhältnis auf alle Erben als **Mitmieter** übergegangen, und zwar ungeachtet dessen, dass die Mietrechte des Erblassers im Verlassenschaftsverfahren unerwähnt blieben. Das zw den Erben mündlich geschlossene **Erteilungsübereinkommen**, wonach die Mietrechte ausschließlich einem Erben zufallen sollten, kann dem Vermieter gegenüber mangels dessen Zustimmung – weil es sich beim Mietvertrag um ein zweiseitig verpflichtendes Rechtsgeschäft handelt – nicht bewirken, dass die übrigen Erben keinerlei Verpflichtung aus diesem Mietverhältnis trifft und ihnen für eine Aufkündigung dieses Mietverhältnisses die Passivlegitimation fehlt: 6 Ob 672/78 MietSlg 30.213.

E 22. Die **Rechtskraft der Einantwortungsurkunde** beendet die Aktiv- und Passivlegitimation des ruhenden Nachlasses und begründet die Legitimation der Erben: 5 Ob 546/86.

E 23. Der **Eintritt der Universalsukzession** wird mit dem Zeitpunkt der (formellen) **Rechtskraft der Einantwortungsurkunde** gleichgesetzt. Unter Erben iSd § 1116 a ABGB sind nur solche Erben zu verstehen, denen der Nachlass **rechtskräftig eingewantwortet wurde**, wobei **vor der Einantwortung** der ruhende Nachlass, nach der Einantwortung der Erbe Mieter ist: 5 Ob 65/87 MietSgl 39.156; 1 Ob 163/51 MietSgl 1665.

E 24. Die **Einantwortung** des Nachlasses beendet das Abhandlungsverfahren und verschafft den **Erben** die Rechtsstellung als Gesamtrechtsnachfolger. An die Stelle der als parteifähig anerkannten ruhenden Verlassenschaft treten die Erben. Diese Rechtsfolge wird mit der **Zustellung der Einantwortungsurkunde** an die Erben wirksam: 5 Ob 505/81 MietSgl 33.641; 4 Ob 527/77 MietSgl 29.621; der Vermieter kann nicht gegen eine Person, die ihr Recht auf Benützung vom verstorbenen Mieter ableitet, mag es sich dabei um Bittleihe, Leihe oder Untermiete handeln, mit Räumungsklage vorgehen: 1 Ob 517/96 MietSgl 48.242.

E 25. Es bedarf nicht zum Eintritt, sondern nur zu dessen **Ausschluss einer Willenserklärung** der Betroffenen. Durch den Eintritt werden die nach der allgemeinen Erbfolge Berufenen (sofern sie nicht zufällig eintrittsberechtigt sind) von der Rechtsnachfolge ausgeschlossen: 7 Ob 273/98 t immolex 1999/55; 1 Ob 592/91 MietSgl 43.181; zum 1. Satz 5 Ob 258/08 i.

E 26. Eine **Erklärung außerhalb der 14-Tage-Frist** des § 14 Abs 2 MRG, den Vertrag **nicht fortsetzen** zu wollen, ist grundsätzlich nicht mehr geeignet, einen Eintritt iSd § 14 Abs 2 MRG zu hindern (hier wurde vom Bruder des Bekl eine solche Mitteilung mit der Bitte um Verlängerung der **Räumungsfrist** im Dezember nach dem Tod der Mutter im Oktober desselben Jahres abgegeben, wobei der Bekl von seinem Eintrittsrecht nichts wusste). Für die Beurteilung eines dringenden Wohnbedürfnisses und eines gemeinsamen Haushalts ist die Lage im Zeitpunkt des Todes des Mieters maßgeblich, sodass eine nach Wirksamwerden der Sonderrechtsnachfolge eintretende **Nichtbenützung der Wohnung** und damit ein allfälliger Wegfall des dringenden Wohnbedürfnisses des in das Mietverhältnis bereits eingetretenen Angehörigen für die Beurteilung der Voraussetzungen nach § 14 Abs 2, 3 MRG nicht mehr relevant ist, sondern allenfalls zu einer auf § 30 Abs 2 Z 6 MRG gestützten Aufkündigung führen könnten: 9 Ob 44/06 w.

E 27. Für das Wirksamwerden der Sonderrechtsnachfolge nach § 14 Abs 2 MRG ist es erforderlich, dass im **Zeitpunkt des Todes** des Hauptmieters alle gesetzlichen Eintrittsvoraussetzungen vorliegen: 5 Ob 8/19 s immolex 2019/69 (*Ruckenbauer*).

E 28. Im Fall des Todes des Mieters muss danach unterschieden werden, ob Eintrittsberechtigte nach § 14 Abs 3 MRG vorhanden sind oder nicht: Ist ersteres der Fall, sieht § 14 Abs 2 und 3 MRG eine **kraft Gesetzes eintretende Sonderrechtsnachfolge** von Todes wegen in das Hauptmietverhältnis über eine Wohnung beim Tod des Hauptmieters vor, welche die **allgemeine Erbfolge** ausschließt. Dieser Eintritt in die Hauptmietrechte erfolgt kraft Gesetzes unabhängig von einer Erklärung des Eintretenden. Fehlt es an **eintrittsberechtigten Personen** oder wollen diese das Mietverhältnis nicht fortsetzen oder fällt das Mietverhältnis gar nicht in den Anwendungsbereich dieser Bestimmung, wird das Mietverhältnis zunächst mit der Verlassenschaft, nach der Einantwortung mit

dem Erben fortgesetzt. Der **Eintritt der Erben in den Bestandvertrag vollzieht sich ex lege** und bedarf keiner Erklärung. Für die Wohnungsmiete gilt in diesen Fällen, dass der Vermieter ein den gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen unterliegendes Bestandverhältnis gem § 30 Abs 2 Z 5 MRG kündigen kann; das ändert jedoch nichts daran, dass der Mietvertrag bis zu dessen Kündigung fortbesteht. Zusammenfassend ergibt sich also, dass der Tod des Mieters entweder zum **Eintritt bestimmter Personen oder zum Übergang des Mietrechts auf die Verlassenschaft oder den/die Erben führt** und erst eine Kündigung den Bestandvertrag beendet: 5 Ob 8/19 s immolex 2019/69 (*Ruckenbauer*); nur dann, wenn im Einzelfall eine Sonderrechtsnachfolge nicht gegeben ist, verbleibt es bei der allgemeinen Vererblichkeit von Ansprüchen nach dem MRG: 3 Ob 132/04 i; 5 Ob 258/08 i; ist ein **Eintrittsrecht** zw dem Vermieter und einem angeblich **Eintrittsberechtigten strittig**, so kann sie durchaus Gegenstand einer vertraglichen Regelung (etwa durch **Anerkenntnis**) sein: 3 Ob 508/96 MietSlg 48.249.

E 29. Der Eintritt in den Mietvertrag gem § 14 MRG **vollzieht sich kraft Gesetzes**; es bedarf dafür keiner rechtsgeschäftlichen Erklärung. Für das Wirksamwerden der Sonderrechtsnachfolge nach § 14 Abs 2 MRG ist jedoch erforderlich, dass im **Zeitpunkt des Todes des Hauptmieters** sämtliche gesetzlichen Eintrittsvoraussetzungen vorliegen: 4 Ob 16/18 h immolex 2018/46 (*Neugebauer-Herl*); 5 Ob 8/19 s immolex 2019/69 (*Ruckenbauer*); unbeachtlich ist, ob der Eintrittsberechtigte Erbe ist oder nicht: 6 Ob 68/05 a immolex 2005/105.

III. Mitmieter

E 30. Die **Einzahlung des Mietzins** unter einem bestimmten Namen hat **keine rechtliche Bedeutung** für den **Eintritt** in die Mietrechte. Der Umstand, dass **nur einer von mehreren eingetretenen Mitmietern** dem Hauseigentümer den Zins bezahlt, lässt allein nicht den zwingenden Schluss zu, der andere Mieter habe auf seine Mietrechte verzichtet: LG Klagenfurt 1 R 142/67 MietSlg 19.348; 1 Ob 1058/33 MietSlg 12.823.

E 31. Auf einen **stillschweigenden Verzicht** auf die (Mit-)Mietrechte kann nicht schon dann geschlossen werden, wenn der Eintrittsberechtigte in der Folge dem Vermieter gegenüber nicht durch **positive Handlungen** zu erkennen gab, er wolle an den Mietrechten festhalten: 6 Ob 598/85 MietSlg 37.290; ein Verzicht des kraft Gesetzes eingetretenen Angehörigen auf seine Mitmietrechte kann ohne ausdrückliche Erklärung nur dann angenommen werden, wenn das Verhalten des Eintrittsberechtigten (oder des Eingetretenen) keinen Zweifel daran übrig lässt, dass er tatsächlich seine Rechte aufgeben will: 6 Ob 68/05 a immolex 2005/105.

E 32. Sowohl nach dem MG als auch nach dem MRG kommt es mit dem Tod des (Mit-)Mieters ex lege zu einer Sonderrechtsnachfolge in das Mietrecht; das Mietrecht wächst **nicht dem(n) anderen (Mit-)Mieter(n)** zu. Dies gilt auch für den Fall des **Todes eines Mieters** und unterbliebener Einantwortung nach dem Tod eines Mitmieters: 3 Ob 241/14 h; 4 Ob 537, 1586/95 MietSlg 47.383; ob die Mietrechte in dem der **Verlassenschaftsabhandlung zugrunde gelegten eidesstattigen Vermögensbekenntnis** angeführt sind oder nicht, ist für die Frage

der Gesamtrechtsnachfolge belanglos: LGZ Graz 3 R 294/86 MietSlg 38.307; 3 Ob 87/66 MietSlg 18.073.

IV. Prozessuales

E 33. Die Einbringung einer **Feststellungsklage** des Vermieters gegen einen Eintrittsrechte behauptenden Angehörigen, dass dieser nicht mehr in die Mietrechte der verstorbenen Mieterin eingetreten sei, ist **zulässig**, da ihr weiter gehende Bereinigungswirkung zukommt: 2 Ob 607/92 MietSlg 45.665; nicht aber zur Frage der **der analogen Anwendung des § 14 MRG auf als Superädifikate errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser**: 10 Ob 62/11 g immolex 2012/96 (*Ce-rha*).

E 34. Das Bestandverhältnis kann **nur gegenüber der Verlassenschaft** aufgekündigt werden. Die Aufkündigung ist somit nicht geeignet, das Rechtsverhältnis zw dem Vermieter und dem Eintrittsberechtigten zu klären. Tritt der Eintrittsberechtigte dem Kündigungsverfahren als Nebenintervenient bei, so ist er nur einfacher, **nicht streitgenössischer** Nebenintervenient: 2 Ob 607/92 MietSlg 45.665.

E 35. Der Eintrittsberechtigte kann die Vollstreckung einer gegen die Verlassenschaft rechtskräftig gewordenen Aufkündigung gegen sich nur durch eine Klage gem § 37 EO abwehren, wenn die **gekündigte Verlassenschaft** dieses Eintrittsrecht **nicht geltend** gemacht hat. Wird ein Eintrittsrecht im Kündigungsverfahren erwiesen, jedoch mit Zustimmung des Eintrittsberechtigten ein **Räumungsvergleich geschlossen**, gilt eine vom Vermieter hierfür geleistete Ablöse materiell einen Anspruch des Eintrittsberechtigten ab: 7 Ob 273/98 t immolex 1999/55; 2 Ob 607/92 MietSlg 45.665.

E 36. Auch **potenziell eintrittsberechtigte** Mitbewohner sind **nicht interventionsberechtigt**, da ihnen nur ein wirtschaftliches Interesse zuzubilligen ist: LGZ Wien 41 R 21/01 v immolex 2001/127.

E 37. Werden die Mietrechte der Mutter anerkannt, mangelt es dieser an einem **Feststellungsinteresse** über die **Mieterstellung auch ihrer Kinder**, da sich deren allfälliges Interesse darauf beschränkt, dass auch ihre Kinder als Mitmieter dieser Wohnung festgestellt würden (und daher etwa auch zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet seien), was lediglich wirtschaftlicher, nicht aber rechtlicher Natur ist: 7 Ob 196/10 i.

E 38. Die **Beweislast für die Voraussetzungen des Eintrittsrechts** trifft denjenigen, der sich auf dieses Recht beruft: 9 Ob 88/08 v; 5 Ob 8/19 s immolex 2019/69 (*Ruckenbauer*).

§ 14 Abs 3 MRG

I. Eintrittsrecht

A. Allgemeines

E 39. Es trifft nicht zu, dass sich die Erhebung der persönlichen Beziehungen zw den beteiligten Personen geradezu **zwangsläufig** auch auf das **Geschlechtsleben** erstrecken müsste, dessen Erörterung aber nach dem Willen des Gesetzgebers vermieden werden soll. Die persönlichen Bindungen zw den

Lebensgefährten, die miteinander in einer echten, auf gegenseitigen Beistand aufgebauten Gemeinschaft verbunden sind, sind überaus mannigfaltiger Natur und **beschränken** sich **keineswegs** allein auf die **geschlechtlichen** Beziehungen: 5 Ob 3/73 MietSlg 25.321; 6 Ob 11/69 MietSlg 21.519/14.

E 40. Die Vornahme von **Investitionen in einer gemieteten Wohnung**, geschweige denn der bloße Abschluss des Mietvertrags kann **nicht bereits als Bezug der Wohnung** gelten. Es wäre allerdings der Standpunkt vertretbar, dass man einen **gemeinsamen Bezug** dann annimmt, wenn eine von zwei Personen eine Wohnung nur deshalb vorerst allein in Besetzung nimmt, weil der andere Teil zum Zeitpunkt des Einzugs durch Krankheit am **faktischen Einzug** gehindert ist. Auch in einem solchen Fall ist es nämlich zu keinem tatsächlichen Bezug der Wohnung gekommen. Wird aber die **Wohnung überhaupt noch nicht für Wohnzwecke** verwendet, so kann von einem Bezug iSd § 14 Abs 3 MRG keine Rede sein: 7 Ob 665/84 MietSlg 36.286.

E 41. Ein Recht auf Weiterbenützung der vormaligen Ehewohnung nach dem Tod des Gatten kann aus § 97 ABGB nicht abgeleitet werden. Hat der Ehemann der Bekl die Wohnung **nur auf Grund** einer jederzeit **widerruflichen familienrechtlichen Vereinbarung** mit seiner Mutter benützt, war diese berechtigt, das Benützungsverhältnis jederzeit aufzulösen und die Räumung der Wohnung zu begehren. Seinen Erben bzw seiner Ehegattin stehen naturgemäß **keine weiter gehenden Rechte** an der Wohnung zu, auch wenn diese als Ehewohnung benützt wurde: 8 Ob 513/94 MietSlg 46.003.

E 42. Die Aufzählung der eintrittsberechtigten Personen ist **taxativ**: 2 Ob 578/94 wobl 1996/5 (*Mohr*).

E 43. Das Eintrittsrecht setzt ein Hauptmietverhältnis, das Vorhandensein naher Angehöriger und deren dringendes Wohnbedürfnis voraus. Sind **mehrere Angehörige** eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam ein; das Gesetz stellt **keine Rangordnung** auf. Ebenso wenig räumt das Gesetz dem Unterhaltsanspruch einen Vorrang vor dem Eintrittsrecht ein: 4 Ob 537, 1586/95 MietSlg 47.383; das dringende Wohnbedürfnis ist aber Voraussetzung für den Eintritt und muss daher zuerst bejaht werden, bevor es zu einem gleichrangigen Eintritt der Berechtigten, die jeweils diese primäre Voraussetzung erfüllen müssen, kommt: 7 Ob 145/09p immolex 2010/70 (*Prader*).

E 44. Eintrittsrechte in bloß angemietete, aber nicht bezogene Wohnungen sind abzulehnen: LGZ Wien 38 R 123/04a MietSlg 56.286.

E 45. Nach § 14 Abs 1 MRG wird der Nutzungsvertrag durch den Tod des Nutzungsberechtigten nicht aufgehoben. Auch nach § 20 WGG gilt § 14 MRG; auch wenn **keine eintrittsberechtigten** Personen vorhanden sind, scheidet eine **Räumungsklage gegen den Recht** Behauptenden aus, wenn dieser zum Kreis der rechtskräftig eingeworteten Erben zählt. Insoweit wäre nur eine Kündigung gem § 30 Abs 2 Z 5 MRG möglich: 7 Ob 203/08s immolex 2009/54 (*Prader*).

E 46. Die Voraussetzung des gemeinsamen Haushalts für einen Eintritt gem § 14 Abs 2 und 3 MRG **gilt nur für nach dieser Gesetzesstelle eintrittsberechtigte Personen**, nicht aber für nach allgemeiner Erbfolge berufene Erben, die – mangels Eintrittsberechtigter nach § 14 Abs 2 und 3 MRG – mit Rechts-

kraft der Einantwortung in das Bestandverhältnis eintreten: 7 Ob 203/08 s immolex 2009/54 (*Prader*).

E 47. Eine **Lebensgemeinschaft** setzt im Allgemeinen eine Geschlechts-gemeinschaft, Wohnungsgemeinschaft und Wirtschaftsgemeinschaft voraus, es müssen aber nicht stets alle drei Merkmale vorhanden sein. Eine Lebensgemein-schaft kann also auch ohne Wohnungsgemeinschaft bestehen: 2 Ob 206/08 w immolex 2009/85 (*Pfiel*).

E 48. Neben der Eigenschaft als (hier) Verwandter in gerader Linie des verstorbenen Mieters sind weiters der gemeinsame Haushalt mit dem bisherigen Mieter in der Wohnung sowie ein weiterbestehendes dringendes Wohnbedürfnis an dieser Wohnung Voraussetzung für einen Eintritt: 4 Ob 16/18 h immolex 2018/46 (*Neugebauer-Herl*); 5 Ob 8/19 s immolex 2019/69 (*Ruckenbauer*).

B. Einzelfälle

1. Eintrittsrecht – bejahend

E 49. Nachkommen von Wahlkindern, denen nach § 182 Abs 1 (nunmehr: § 197) ABGB gegenüber dem Annehmenden die gleichen Rechte zukom-men: 2 Ob 578/94 wobl 1996/5 (*Mohr*).

E 50. Auch **neben** einer aufrechten **Ehe bestehende Lebensgemeinschaf-ten** begründen ein Eintrittsrecht: LGZ Wien 41 R 549/95 MietSlg 47.236; LGZ Wien 41 R 218/72 MietSlg 24.328.

E 51. Halbbruder: LGZ Wien 38 R 228/02 i MietSlg 54.265.

E 52. Auch **gleichgeschlechtliche Partner** haben ein Eintrittsrecht, wie aus der Rsp des EuGH erfließt; dafür ist nicht notwendigerweise eine sexuelle Beziehung erforderlich, sondern nur eine einer Ehe vergleichbare Wohnweise. Eine „Vater-Sohn“-Beziehung reicht hingegen nicht: 5 Ob 70/06 i; auch Homo-sexuelle haben bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 14 Abs 3 MRG ein Ein-trittsrecht. Die Auslegung hat dabei wie bei verschieden geschlechtlichen Le-bensgemeinschaften zu erfolgen, sexuelle Beziehungen sind daher nicht Grund-voraussetzung für ein Eintrittsrecht, doch müssen persönliche Bindungen zw den Beteiligten, die denen in einer eheähnlichen Gemeinschaft gleichkommen, verwirklicht, also ein eheähnliches Verhältnis begründet sein: 5 Ob 33/07 z; vgl dazu auch EGMR 13102/02.

2. Eintrittsrecht – verneinend

E 53. Ungeborene Kinder: LGZ Wien 41 R 180/78 MietSlg 30.406.

E 54. Stiefkinder: 7 Ob 577/91 MietSlg 43.182.

E 55. Pflegekinder: 8 Ob 648/93 MietSlg 46.255.

E 56. Dienstwohnungen, außer bei Vermietung durch GBV: 9 ObA 168/95 MietSlg 48/5.

E 57. Gleichgeschlechtlicher Lebenspartner: 6 Ob 2325/96 x immolex 1997/34 = wobl 1997/39 (*Stabentheiner*) (Anm: *E überholt durch 5 Ob 70/06 i = E 52 sowie durch das EPG*).

E 58. Kleinkinder und Jugendliche (hier 7 und 14 Jahre): 7 Ob 145/09 p immolex 2010/70 (*Prader*).

II. Dringendes Wohnbedürfnis

A. Allgemeines

E 59. Der Eintrittsberechtigte kann **nicht auf die Möglichkeit** verwiesen werden, durch **Aufwendung eigener Mittel** in den Besitz einer anderen Wohnung zu kommen: 5 Ob 135/67 MietSlg 19.349.

E 60. Rechtlich gleichwertig ist ein anderweitig gedeckter Wohnbedarf des Eintrittsberechtigten sicher immer dann, wenn diese Wohnmöglichkeit auf einem unmittelbar mit dem/der vermietenden oder sonst in dauernde Nutzung gebenden Eigentümer oder Gen oder Baurechtsberechtigten abgeschlossenen Vertrag beruht oder der Eintrittsberechtigte selbst Eigentümer einer Wohnmöglichkeit ist: 7 Ob 624/90 MietSlg 42.239; 5 Ob 107/15v immolex 2016/25 (*Ruckenbauer*); die **alternative Wohnmöglichkeit muss ausreichend und gleichartig, also rechtlich abgesichert sein**. Bei selbsterhaltungsfähigen Personen ist eine **bloß im Familienrecht** begründete anderwärtige Wohnmöglichkeit im Hinblick auf die jederzeitige Widerrufbarkeit nicht als rechtlich gleichwertig gegenüber einem Mietverhältnis, in das eingetreten werden soll, anzusehen. Eine **Wohnmöglichkeit bei den Eltern** hindert bei diesen Personen daher ein dringendes Wohnbedürfnis nicht: 7 Ob 145/09p immolex 2010/70 (*Prader*); rechtliche Gleichwertigkeit liegt vor, wenn der Eintrittsberechtigten Mietrechte an der **unmittelbar daneben liegenden, gleich großen und im Wesentlichen gleich ausgestatteten Wohnung** zustehen, die über 36 m² Wohnfläche verfügt, die sie bisher auch zu Wohnzwecken verwendete. Das Eintrittsrecht ist daher zu verneinen, woran auch der gemeinsame Haushalt durch Jahrzehnte nichts ändert. Auch wenn ein gemeinschaftlicher Haushalt in zwei nur faktisch verbundenen, nebeneinander liegenden Wohnungen als nicht ausgeschlossen angesehen wird, wäre erforderlich, dass auch tatsächlich festgestellt wird, dass beide Wohnungen gemeinsam benützt wurden: 5 Ob 89/12t; bei **Kindern**, die im Haushalt des Unterhaltspflichtigen leben, ist dabei zu beachten, dass der Unterhaltsanspruch grundsätzlich auf Naturalunterhalt gerichtet ist und sich dieser Anspruch des unterhaltsberechtigten Kindes auf Naturalunterhalt durch Wohnversorgung nicht schon dadurch in einen solchen auf Geldunterhalt verwandelt, dass der Unterhaltspflichtige aus der Wohnung auszieht. Zieht die erziehungsberechtigte Mutter in eine andere Wohnung und vereinbart mit dem (geschiedenen) Vater, dass dieser fortan die Obsorge des 12-jährigen Sohnes in der von ihr bisher gemieteten Wohnung ausüben solle, kann der **Sohn nicht auf eine Wohnmöglichkeit in der nunmehrigen Wohnung der Mutter** verwiesen werden. Das dringende Wohnbedürfnis steht daher der Kündigung entgegen. Für den Todesfall hat diese Lösung den Vorteil für den Vermieter, dass der Sohn dann mangels eines gemeinsamen Haushalts nicht eintrittsberechtigt ist: 3 Ob 129/13m immolex 2014/13 (*Reiber*); die AST muss im Fall des § 382 h EO in eine Ersatzwohnung kraft eigenen Rechts ausweichen können. Dies trifft auf eine **Mietwohnung mit Kündigungsschutz** zu, eine solche ist nämlich dem Wohnen im eigenen Haus als rechtlich gleichwertig anzusehen. Der Umstand, dass die AST als Hauptmieterin der Ersatzwohnung gegenüber dem Vermieter für den Mietzins haftet, während bei der vormaligen Ehwohnung der AG als Mieter den Mietzins schuldet, macht keinen entscheidenden Unterschied: Bei Nichtzahlung wäre die AST

auch in der bisherigen Wohnung von der möglichen Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG betroffen; dies gilt umso mehr, wenn der AG die Übernahme der Kosten der Ersatzwohnung anbietet: 6 Ob 194/20b.

E 61. Der dringende Wohnbedarf ist **dann nicht** gedeckt, wenn dem Eintrittswerber **nicht eine sofort beziehbare Wohnung** zur Verfügung steht, deren Beschaffung keine Schwierigkeiten entgegenstehen. Der Eintrittswerber kann nicht auf die Möglichkeit verwiesen werden, eine Wohnung, die er einem anderen überlassen oder untervermietet hat, erst im Wege eines **Prozesses**, dessen Dauer und Ausgang ungewiss sind, freizumachen: LGZ Wien 48 R 370/92 MietSlg 44.337; LGZ Wien 48 R 170/89 MietSlg 41.246; LGZ Wien 41 R 596/76 MietSlg 28.336.

E 62. Der Umstand allein, dass der eintrittsberechtigte nahe Angehörige an **einem anderen Ort** eine rechtlich gleichwertige Wohnmöglichkeit hat, darf nicht schon schematisch und generell zur **Verneinung seines dringenden Wohnbedürfnisses** an der gekündigten Wohnung führen: 8 Ob 529/93 MietSlg 45.265/11; doch ist zu berücksichtigen, dass auch in diesen Fällen eine dringende Notwendigkeit bestehen muss, in der aufgekündigten Wohnung zu verbleiben, bzw die Unzumutbarkeit, in der derzeit benützten Wohnung zu wohnen, nachgewiesen werden muss: 9 Ob 331/00t.

E 63. Liegt eine konkrete Notwendigkeit eines künftigen Bedarfs vor, wird das dringende Wohnbedürfnis selbst **dann bejaht**, wenn sich diese konkrete Notwendigkeit erst nach einem längeren Zeitraum, welcher durchaus **ein Jahr** übersteigen kann, realisieren sollte: 6 Ob 2124/96p MietSlg 48.259.

E 64. Ist der Mieter aus der vermieteten Wohnung nur vorübergehend abwesend und lebt die zum Kreis der Eintrittsberechtigten gehörende Person mit ihm **außerhalb der vermieteten Wohnung** im gemeinsamen Haushalt, so muss **fingiert** werden, dass der Haushalt in der vermieteten Wohnung **weitergeführt** wird: 2 Ob 2371/96g immolex 1998/3 (*Pfiel*) = wobl 1998/87 (*Dirnbacher*); dies gilt sowohl bei Abwesenheit infolge von Renovierungsarbeiten als auch bei dienstlich bedingter Abwesenheit des Mieters (hier: Bundespräsident): 7 Ob 22/01p; hingegen nicht, wenn der Mieter die Wohnung in der Absicht verlässt, ausschließlich in der von ihm bezogenen Eigentumswohnung zu leben: 3 Ob 231/02w immolex 2003/185.

E 65. Eine gleichwertige Wohnmöglichkeit setzt einen **zeitgemäßen Standard der Wohnung** voraus: 3 Ob 225/97b MietSlg 49.494/36; dies ist bei einer 35m² großen Genossenschaftswohnung mit Bad, Kochnische, Wohnraum und Vorraum für eine Person jedenfalls zu bejahen: LGZ Wien 38 R 302/05a MietSlg 58.244.

E 66. Der Eintrittsberechtigte muss **zum Zeitpunkt** des Verlassens der aufgekündigten Wohnung durch den Mieter ein **dringendes Wohnbedürfnis** haben: 9 Ob 90/00a; vgl auch 2 Ob 178/06z immolex 2007/19.

E 67. Die **bloße Absicht**, die zweite als rechtlich gleichwertig einzustufende Wohnung nur bis zum Tode der Mutter als **Übergangslösung** zu benützen, ist, auch wenn dies mit dem Vermieter dieser Wohnung besprochen worden wäre, **nicht entscheidend**. Nicht nur, dass dieser Umstand hier keinen Niederschlag im Mietvertrag gefunden hat, schließt er die Möglichkeit, dort auch das Wohnbedürfnis zu befriedigen, nicht aus: 9 Ob 331/00t.