

Die Crux mit dem Eintrittsrecht

Gehasst vom Vermieter und geliebt von in den Genuss kommenden Mietern ist das Eintrittsrecht in einen bestehenden Mietvertrag – der auch noch einem begünstigten Mietzins unterliegt. Es stellen sich trotzdem für beide Gruppen wesentliche damit verbundene Fragen, denen sich dieser Beitrag widmet.

BARBARA BACH-KRESBACH / FLORIAN HÖLLWARTH

A. Einleitung

Das MRG ist als Nachfolgewerk des seit 1922 in Kraft stehenden Mietgesetzes (MG) zu sehen, welches wiederum seinen Ausgang in kaiserlichen Mieterschutzverordnungen 1917 genommen hatte. Das seit 1982 in Kraft getretene MRG kann als das wohl bedeutendste Regelungswerk in Fragen des Mieterschutzes in Österreich gesehen werden. Trotzdem blieb es nicht aus, dass aufgrund politischer Bewegungen und damit einhergehender divergierender politischer Interessen, aber auch aufgrund gesellschaftlicher Relevanz und Veränderungen das MRG seit seinem Beginn häufig novelliert wurde. Nicht unbedeutende – wenn nicht sogar die wichtigsten Einschnitte – waren wohl die Mietrechtsnovelle 1985, das zweite Wohnrechtsänderungsgesetz (2. WÄG) sowie das dritte Wohnrechtsänderungsgesetz 1994, mit welchem die Einführung des Richtwertmietsystems erfolgte. Mittlerweile sind die Kernbestimmungen des Mietrechtsgesetzes die Kündigungsschutzbestimmungen des § 3, die Mietzinsbildung des § 16, die Erhaltungsregelungen des § 3 und die Mietzinserhöhungsmöglichkeiten, die im § 18 angeführt sind.

B. Eintrittsrecht

Nach wie vor stellt sich für den Vermieter bestimmter Bestandsobjekte das Problem des ex-lege Mietrechtseintritts von bestimmten Angehörigen des Mieters. Diese haben – vorgegeben durch das MRG und als Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis – die Möglichkeit, in den Hauptmietvertrag des Mieters einzutreten.¹⁾

Auch wenn der Kreis des begünstigten Personen relativ eng anzusehen ist und zu diesem zunächst Ehegatten und Verwandte des Mieters in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder zählen, sind doch die Auswirkungen *va in* ökonomischer Hinsicht für den Vermieter nicht unerheblich.²⁾ Im Übrigen ist zu beachten, dass geschiedene Personen den Ehegatten iSd § 12 Abs 1 MRG nicht gleichzuhalten sind.³⁾

Um einem Mieteintritt für begünstigte Personen nicht „Tür und Angel“ zu öffnen und den Vermieter in den wirtschaftlichen Zusammenbruch zu führen, sieht der Gesetzgeber eine zeitliche Schranke vor, die zusätzlich vom eintrittsberechtigten Personenkreis zu erfüllen ist, damit das Mietverhältnis übergehen kann. Diese zeitliche Schranke setzt voraus, dass die eintrittsberechtigte Person zwei Jahre mit dem (ausscheidenden) Mieter im gemeinsamen Haushalt ge-

lebt hat.⁴⁾ Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass sich der begünstigte Personenkreis nicht auf eine Person beschränken muss, sondern es durchaus auch im denkbaren Bereich ist, dass mehrere Personen – allesamt dem begünstigten Personenkreis zuzuordnen – zugleich in die Rechtsposition des (ausscheidenden) Mieters eintreten können. Lange Zeit war diese Möglichkeit der Sizierung der Mieterrolle durch Etablierung von Mitmieterschaft ohne Zustimmung des Vermieters (noch im Anwendungsbereich des § 19 Abs 4 MG⁵⁾) nicht unbestritten. Allerdings sah schon im Zeitraum der Geltung des MG die herrschende Lehre diese Aufteilungsmöglichkeit vor, die auch von der Rsp bejaht wurde.⁶⁾

Die Rsp stellt bei der Prüfung der erforderlichen Erfüllung – der vom Gesetz geforderten zeitlichen Schranke der gemeinsamen Haushaltsführung – auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Verlassens der Wohnung durch den scheidenden Mieter ab, wenn das Verlassen des bisherigen Mieters der Wohnung und die notwendige Willenseinigung über den Übergang der Mietrechte zwischen dem ausscheidenden Mieter und dem Eintretenden auseinanderfällt.⁷⁾

Hinzuweisen ist auf bereits mehrfach ergangene E des OGH, der die Frage, wann die für den Übergang der Mietrechte maßgebliche Willenseinigung über die Abtretung zu erfolgen hat bzw erfolgen kann, entschieden hat, dass für einen Mietrechtsübergang zum Zeitpunkt des Verlassens der Wohnung durch den bisherigen Hauptmieter die Eintrittsvoraussetzungen beim nahen Angehörigen bestanden haben müssen, die Willensübereinstimmung über den Mietrechtsübergang aber zeitlich nicht mit dem Verlassen der Wohnung zusammenfallen muss – mit der Konsequenz, dass der Mietrechtsübergang auch zu einem späteren Zeitpunkt eintreten kann.⁸⁾

RA Mag. Barbara Bach-Kresbach ist selbständige Rechtsanwältin, Mag. Florian Höllwarth, MBL, ist Rechtsanwaltsanwärter der Rechtsanwaltskanzleien Dr. Elmar Kresbach, LL.M., Mag. Barbara Bach-Kresbach in Wien.

1) § 12 MRG.

2) Es ist auch eine Übertragung der Stellung (Rechte) aus dem Mietverhältnis auf die Geschwister des Mieters denkbar.

3) Nicht aber im Unterschied zu § 14 Abs 3 MRG (betrifft den Mietrechtseintritt im Todesfall des Mieters) bloße Lebensgemeinschaften; vgl MietSlg 49.243.

4) Bei Geschwistern fünf Jahre.

5) MG (Mietengesetz).

6) Vgl Medwed, OJZ 1971, 377.

7) MietSlg 39.280; 57.279.

8) Vgl MietSlg 31.448; 32.413; 41.227; 48.235.

Sowohl für den ausscheidenden Mieter als auch für den eintretenden Mieter kann es uU problematisch werden, die Möglichkeit der Mietrechtsübertragung in Anspruch zu nehmen, wenn das Verlassen der Wohnung und die getroffene Willenseinigung über den Übergang der Mietrechte nicht nur eine kurze Zeitspanne betrifft.⁹⁾ Die Folge kann durchaus sein, dass die langfristige „Unschlüssigkeit“ des scheidenden Mieters über das weitere Schicksal des Mietrechts als schädlich für die Möglichkeit einer Mietrechtsübertragung nach § 12 MRG zu beurteilen ist und das Eintrittsrecht verlustig geht. Von der Rsp wird das Vorliegen der Unschlüssigkeit durchaus auch bei der Wirksamkeit einer Mietrechtsübertragung auf geschiedene Ehegatten praktiziert.¹⁰⁾

Ein Mietrechtseintritt ist nur möglich, wenn der bisherige Mieter die Wohnung tatsächlich verlässt. Die Begründung hierfür liegt darin, dass dem begünstigten Personenkreis ohnehin die Benützung der Wohnung gesichert ist, solange der Mieter selbst die Wohnung in Anspruch nimmt. Andernfalls wäre die Möglichkeit einer missbräuchlichen Mietrechtsübertragung bzw Verfügung über die Wohnung vorprogrammiert.¹¹⁾

Wie bereits erwähnt, ist nicht nur das Ausscheiden des bisherigen Mieters eine Voraussetzung für einen wirksamen Eintritt einer begünstigten Person in das Mietrecht und knüpft daher nicht nur an einen faktischen Vorgang an, sondern es muss auch zu einer rechtsgeschäftlichen Willenseinigung zwischen dem scheidenden und dem neuen Mieter kommen, damit ein Übergang begründet werden kann. Die Voraussetzungen für diese Willenseinigung sind eher zahllos – auch wenn die Willenseinigung nicht unter Berufung auf § 97 ABGB¹²⁾ erfolgen kann¹³⁾ –, da diese konkludent zustande kommen können.¹⁴⁾

Auch muss man eingestehen, wenn es sich bei dem Eintretenden um einen Minderjährigen handelt, dass die Übertragung der Stellung aus dem Mietverhältnis keine wirkliche Hürde darstellt,¹⁵⁾ zumal nur die allgemeinen Regeln über die gesetzliche Stellvertretung¹⁶⁾

zu berücksichtigen sind, sofern nicht § 151 Abs 2 ABGB¹⁷⁾ eingreift.

Weitere Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Mietrechtsübertragung ist, dass beim Eintretenden ein „dringendes Wohnbedürfnis“ – wie im Fall des § 14 Abs 3 MRG – vorhanden ist.¹⁸⁾

Verlassen die Mieter die gemietete Wohnung in der Absicht, auf Dauer in einer anderen Wohnung zu leben, und misslingt den (ebenfalls ausgezogenen) Eintrittsberechtigten der Beweis dafür, dass sie – bezogen auf den Aufkündigungszeitpunkt – in nächster Zukunft in die Wohnung zurückkehren werden, liegt nach Rsp des OGH kein dringendes Wohnbedürfnis vor.¹⁹⁾ Bei Weitergabe der gemieteten Wohnung an eine eintrittsberechtigte Person muss diese nach der Rsp des OGH auch ein dringendes Wohnbedürfnis haben, um dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG wirksam entgegenzutreten zu können.²⁰⁾

Wesentliches Kriterium für die Dringlichkeit des Wohnbedürfnisses des nahen Angehörigen an der Wohnung wird sein, ob dieser über eine eigene Wohnung verfügt, die er früher bewohnt hat, oder ob er auf eine andere Wohnung verwiesen werden kann. Zeitlicher Faktor ist, ob der Übernehmer der Wohnung in dem für die Beurteilung des Kündigungsgrunds maßgeblichen Zeitpunkt mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt hat und dessen dringendes Wohnbedürfnis iSd § 14 Abs 3 MRG vorliegt.²¹⁾

Das soeben Angeführte beruht darauf, dass die Weitergabe der Wohnung – auch bei Eintrittsberechtigten – stets nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG als lex spe-

und Zustellstücken. (3) Vertretungshandlungen und Einwilligungen eines Elternteils in Vermögensangelegenheiten bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Zustimmung des anderen Elternteils und der Genehmigung des Gerichtes, sofern die Vermögensangelegenheit nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört. Unter dieser Voraussetzung gehören dazu besonders die Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften, die Gründung, der, auch erbrechtliche, Erwerb die Umwandlung, Veräußerung oder Auflösung sowie die Änderung des Gegenstandes eines Unternehmens, der, auch erbrechtliche, Eintritt in eine oder die Umwandlung einer Gesellschaft oder Genossenschaft, der Verzicht auf ein Erbrecht, die unbedingte Annahme oder die Ausschlagung einer Erbschaft, die Annahme einer mit Belastungen verbundenen Schenkung oder die Ablehnung eines Schenkungsanbors, die Anlegung von Geld mit Ausnahme der in den §§ 230 a und 230 b geregelten Arten sowie die Erhebung einer Klage und alle verfahrensrechtlichen Verfügungen, die den Verfahrensgegenstand an sich betreffen. Dies gilt nicht für die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellstücken. (4) Bedarf ein Rechtsgeschäft der Einwilligung des gesetzlichen Vertreters, der Zustimmung des anderen Elternteils oder der Genehmigung des Pflsgerichts, so ist bei deren Fehlen das volljährig gewordene Kind nur dann daraus wirksam verpflichtet, wenn es schriftlich erklärt, diese Verpflichtungen als rechtswirksam anzuerkennen. Fordert der Gläubiger den volljährig Gewordenen auf, sich nach dem ersten Satz zu erklären, so hat er ihm dafür eine angemessene Frist zu setzen.

17) § 151 Abs 2 ABGB: (2) Nach erreichter Mündigkeit kann es jedoch über Sachen, die ihm zur freien Verfügung überlassen worden sind, und über sein Einkommen aus eigenem Erwerb so weit verfügen und sich verpflichten, als dadurch nicht die Befriedigung seiner Lebensbedürfnisse gefährdet wird.

18) OGH 29. 1. 2001, 3 Ob 14/01g MietSlg 50.288.

19) OGH 21. 9. 2006, 2 Ob 178/06z.

20) OGH 27. 10. 1993, 7 Ob 1633/93; SZ 41/130; MietSlg 37.416; SZ 62/200; MietSlg 41.332.

21) OGH 28. 3. 2000, 1 Ob 305/99f.

9) Medwed, ÖJZ 1971, 376.

10) wobl 1991, 253/156.

11) Iro, RZ 1983, 213; diesem folgend Vonkiltch, wobl 2001, 72/47.

12) § 97 ABGB: Ist ein Ehegatte über die Wohnung, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des anderen Ehegatten dient, verfügungsberechtigt, so hat dieser einen Anspruch darauf, dass der verfügungsberechtigte Ehegatte alles unterlasse und vornehme, damit der auf die Wohnung angewiesene Ehegatte diese nicht verliere. Dies gilt nicht, wenn das Handeln oder Unterlassen des verfügungsberechtigten Ehegatten durch die Umstände erzwungen wird.

13) MietSlg 51.002.

14) OGH 7. 2. 1995, 7 Ob 518/95 MietSlg 47.219.

15) MietSlg 9.692; 16.403.

16) § 154 ABGB: (1) Jeder Elternteil ist für sich allein berechtigt und verpflichtet, das Kind zu vertreten; seine Vertretungshandlung ist selbst dann rechtswirksam, wenn der andere Elternteil mit ihr nicht einverstanden ist. (2) Vertretungshandlungen und Einwilligungen eines Elternteils, die die Änderung des Vornamens oder des Familiennamens, den Eintritt in eine Kirche oder Religionsgesellschaft und den Austritt aus einer solchen, die Übergabe in fremde Pflege, den Erwerb einer Staatsangehörigkeit oder den Verzicht auf eine solche, die vorzeitige Lösung eines Lehr-, Ausbildungs- oder Dienstvertrags und die Anerkennung der Vaterschaft zu einem unehelichen Kind betreffen, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Zustimmung des anderen Elternteils. Dies gilt nicht für die Entgegennahme von Willenserklärungen

cialis gegenüber dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG beurteilt wird. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG ist trotz Weitergabe nicht gegeben, wenn der Mieter nachweist, dass er oder „eintrittsberechtigte Personen“ offenbar in naher Zeit einen dringenden Bedarf an dem Gegenstand haben.

Merkmal des Mietrechtsübergangs ist, dass es mit diesem zu einer umfassenden Einzelrechtsnachfolge der Mieterstellung kommt, aber nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses sowie Begründung eines neuen Mietverhältnisses. Es werden daher nicht nur die Rechte, sondern auch die Pflichten übertragen. Daraus folgt, dass sämtliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter, deren Entstehen von der Beendigung des Mietverhältnisses abhängig ist (zB Investitionersatzanspruch, Rückforderung der Kaution), nicht geltend gemacht werden können. Natürlich könnten vertragliche Absprachen zwischen dem ausscheidenden Mieter und dem eintretenden Mieter erfolgen, in denen über die Abgeltung der vom ausscheidenden Mieter durchgeführten Aufwendungen abgesprochen wird.

Aus der Situation des Mieterwechsels heraus resultiert die Pflicht, dass sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der Angehörige, dem die Position aus dem bisherigen Mietvertrag übertragen wurde, dem Vermieter die Änderung in der Mieterposition unverzüglich anzuzeigen haben. Ursprünglich gab es sowohl in der Lehre als auch in der Rsp Meinungsdivergenzen darüber, ob diese Anzeigepflicht lediglich eine Rechtsfolge oder ob diese Obliegenheit nicht vielmehr eine Tatbestandsvoraussetzung für den Vertragsübergang darstellt. Seit dem 3. WÄG ist diese Frage vom Gesetzgeber in Übereinstimmung mit der Lehre und Rsp insofern als geklärt dahingehend anzusehen, dass eine Unterlassung der Anzeige den Vertragsübergang nicht hindert. Das bedeutet, dass die Mitteilungspflicht deklaratorischer Natur ist.²²⁾

Die Folgen einer Unterlassung der Anzeigepflicht können mit einer Schadenersatzpflicht dem Vermieter gegenüber einhergehen. Diese ergibt sich zB dann, wenn dieser in Unkenntnis des Vertragsübergangs den ursprünglichen Mieter – und damit nicht mehr passiv legitimierten – in Anspruch nimmt und ihm aus dem damit verbundenen Prozessverlust Verfahrenskosten erwachsen.²³⁾

Durch die Einzelrechtsnachfolge ergibt sich natürlich auch die Frage, ob für die bisherigen Verbindlichkeiten des ausscheidenden Mieters der Eintretende zu haften hat. Diesbezüglich ist zwischen „Alt-“ und „Neuverschulden“ zu unterscheiden. Es gilt daher zu klären, welche Verbindlichkeiten vor dem Wechsel in der Mieterposition entstanden sind und welche erst nach diesem Zeitpunkt entstanden sind. Dass der eintretende Mieter dem Vermieter gegenüber nicht für Altschulden zu haften hat, ist im Einklang mit der jüngeren Rsp zu sehen.²⁴⁾ Hingegen war die ältere Rsp durchaus der Ansicht, dass eine Haftung des in die Mieterposition Eintretenden anzusehen ist.²⁵⁾

Die überwiegende Begründung dafür wird man in der sonst drohenden, sachlich nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung des Mietvertragsübergangs

gem § 12 MRG gegenüber den Mietvertragsübergängen nach §§ 13 und 14 MRG sehen, bei denen die Altschuldenhaftung des neuen Mieters eine ausdrückliche ist.

Im Innenverhältnis wird die Tragung der Altschulden hingegen – ebenso wie bei § 14 MRG – ausschließlich den scheidenden Mieter treffen, wobei eine vertragliche Überwälzung auf den Neumieter eine beträchtliche Hürde darstellen dürfte.²⁶⁾

Umgekehrt trifft hingegen den bisherigen Mieter grundsätzlich keine Weiterhaftung für die Neuschulden.²⁷⁾

Lediglich wenn die gebotene Anzeige an den Vermieter unterlassen wird, wird auch der bisherige Mieter weiter für Neuschulden aus dem Mietverhältnis solidarisch mit dem neuen Mieter haften.²⁸⁾ Richtig wird eine Haftung schadenersatzrechtlicher Natur wegen Verletzung der Anzeigepflicht sein.²⁹⁾

Mit dem Eintritt in den Mietvertrag stellt sich natürlich letztlich auch die Frage, ob der Vermieter die Möglichkeit hat, den Mietzins anzuheben. Dieser darf nicht erhöht werden, wenn der Ehepartner, der Lebensgefährte oder noch minderjährige Kinder in den Mietvertrag einsteigen; im Übrigen ist diese Personengruppe im Gesetz taxativ aufgezählt, sodass diesbezüglich weder eine extensive Interpretation³⁰⁾ noch eine analoge Anwendung auf andere Personen möglich ist. Eine Anhebung der Miete auf den gültigen Richtwertmietzins bis maximal den Kategorie-A-Mietzins ist allerdings möglich. Zu beachten ist auch, dass, sobald minderjährige Kinder volljährig sind, der Vermieter ebenso berechtigt ist, den Mietzins anzuheben. Bei der Anhebung ist allerdings der Ausstattungsstandard zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags entscheidend und auch ist bei einem Kategoriewechsel zu bedenken, dass der Vermieter eine berechtigte Ablöscforderung des Eintretenden bezahlen muss.³¹⁾

C. Conclusio

Das Eintrittsrecht in einen Hauptmietvertrag steht nach wie vor einem bestimmten Personenkreis, nämlich Ehegatten, Verwandten des Mieters in gerader Linie sowie einschließlich der Wahlkinder, offen. Das Eintrittsrecht erfordert eine Willenseinigung zwischen dem ausscheidenden Mieter und dem Eintretenden (auch mehrere Berechtigte können eintreten). Zu achten ist auf die Mitteilungspflicht/Informati-

22) Iro, RZ 1983, 214 ff; vgl auch SZ 33/30.

23) EvBl 1990/144 – MietSlg 42.223/17 – wobl 1990, 140 – EFSlg 64.223.

24) OGH 8 Ob 2330/96 x.

25) ZBl 1934/234; Schauer, JBl 1995, 264.

26) Vgl versuchte Umlegung des aushaftenden Mietzinses des bisherigen Mieters auf den neuen Mieter – EvBl 2001/39, 184; MietSlg 52.362; Kovanyi, immolex 2001, 44.

27) Vgl Würth/Zingher/Kovanyi²¹ § 12 MRG Rz 4 sowie Schauer, JBl 1985, 262; aA hingegen Iro, ÖRZ 1983, 216 f.

28) MietSlg 16.395; 22.428; 24.377.

29) MietSlg 54.255.

30) Fenyves in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG 304 ff; wobl 1998, 46/18 – MietSlg 49.243.

31) Die Anhebung muss dem eintretenden Mieter ein Monat vor der erstmaligen Vorschreibung mitgeteilt werden.

onspflicht an den Vermieter, denn das Unterlassen dieser kann uU schadenersatzrechtliche Konsequenzen herbeiführen. Allerdings hat die Information an den Vermieter über den Mieterwechsel bloß deklaratorische Wirkung. Ebenso wesentlich ist, dass der Mietzins nur beschränkt angehoben werden kann; nämlich dahingehend, dass eine Anhebung der Miete uU auf den gültigen Richtwertmietzins bis maximal Kategorie-A-Mietzins zulässig ist. Sobald minderjäh-

rige Kinder volljährig sind, ist es dem Vermieter ebenso möglich, den Mietzins anzuheben. Bei der Anhebung ist allerdings der Ausstattungsstandard zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags entscheidend. Auch ist bei einem Kategoriewechsel zu bedenken, dass der Vermieter eine berechnete Ablösesumme des Eintretenden für eine Kategorieverbesserung bezahlen muss, um im Gegenzug dazu einen höheren Richtwertmietzins verlangen zu können.