

sms.law.bites | Real Estate: Tod des Mieters – Was hat der Vermieter zu tun?

Ein Beitrag von sms.law Partner Markus Dax und sms.law Paralegal Tobias Falb

Der Tod eines Mieters stellt Vermieter vor verschiedene rechtliche Herausforderungen. Viele wissen nicht, was mit dem Mietvertrag geschieht, wer für offene Zahlungen haftet und welche Fristen zu beachten sind. Die rechtlichen Regelungen sind komplex und unterscheiden sich je nach Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erheblich.

👉 Mietvertrag wird nicht automatisch aufgelöst

Ein weit verbreiteter Irrtum ist die Annahme, dass der Mietvertrag durch den Tod des Mieters automatisch endet. Das Gegenteil ist der Fall: Das Mietverhältnis besteht grundsätzlich fort.

👉 Unterschiede je nach MRG-Anwendungsbereich

Die wesentliche Unterscheidung erfolgt über den Anwendungsbereich des MRG:

- ◆ Im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG greift § 14 MRG mit seinem besonderen Eintrittsrecht. Berechtigte Personen treten automatisch in den Mietvertrag ein. Möchten sie den Mietvertrag nicht fortsetzen, müssen sie dies dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach dem Tod des Mieters schriftlich mitteilen. Erfolgt keine Erklärung, gilt das Eintrittsrecht als ausgeübt. Der Vermieter kann nicht ohne Weiteres kündigen, sondern nur, wenn die Kündigungsgründe des § 30 MRG vorliegen.
- ◆ Bei Mietverhältnissen im Vollausnahmebereich des MRG kommt § 1116a ABGB zur Anwendung. Der Mietvertrag geht auf die Erben über, wobei sowohl diese als auch der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht haben. Das bedeutet, dass sowohl die Erben als auch der Vermieter den Mietvertrag ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen können.

👉 Wer kann in den Mietvertrag gemäß § 14 MRG eintreten?

Das Eintrittsrecht nach § 14 MRG steht einem klar definierten Personenkreis zu:

- ◆ Ehegatte oder eingetragener Partner des Verstorbenen
- ◆ Lebensgefährte (mindestens drei Jahre gemeinsamer Haushalt oder gemeinsamer Wohnungsbezug)
- ◆ Verwandte in gerader Linie (z.B. Kinder, Enkel, Eltern), einschließlich Wahlkinder
- ◆ Geschwister des verstorbenen Mieters

Voraussetzung ist in allen Fällen, dass die Person zum Todeszeitpunkt im gemeinsamen Haushalt gelebt hat und ein dringendes Wohnbedürfnis besteht.

👉 **Finanzielle Folgen bei Eintritt in den Mietvertrag**

Die Eintrittsberechtigten oder Erben übernehmen nicht nur die laufende Miete, sondern haften auch für alle Verbindlichkeiten aus der Mietzeit des Verstorbenen, sohin zB für:

- ◆ Rückstände von Mietzins und Betriebskosten
- ◆ allfällige Schadenersatzforderungen.

Bei mehreren eintrittsberechtigten Personen treten diese gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand für alle Verbindlichkeiten. Erben haben die Möglichkeit einer bedingten Erbantrittserklärung. Dabei haften sie nur bis zum Wert des Nachlasses.

👉 **Nachweis über den Todesfall und über die Berechtigungen**

Der Vermieter kann zur Klarstellung der Umstände die Vorlage der Sterbeurkunde verlangen und sollte zunächst klären, wer in den Mietvertrag eingetreten ist oder diesen übernommen hat. Bei unklaren Verhältnissen empfiehlt sich eine Anfrage beim zuständigen Verlassenschaftsgericht und die Kontaktaufnahme mit dem Gerichtskommissär. Falls Eintrittsberechtigte bekannt sind, sollte der Vermieter prüfen bzw sich schriftlich bestätigen lassen, ob sie die Voraussetzungen der Eintrittsberechtigung erfüllen. Bei Erben empfiehlt sich eine Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts zu verlangen, um rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden. Gibt es keine Eintrittsberechtigten oder keine Erben, haftet die Verlassenschaft für die Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis. Reichen die Aktiven der Verlassenschaft nicht aus, erhalten die Vermieter die Verbindlichkeiten leider nicht (vollständig) ersetzt.

👉 **Umgang mit offenen Forderungen und Kaution**

Mietzinsrückstände und andere ausstehende Zahlungen sollten rasch beim Verlassenschaftsgericht bzw dem Gerichtskommissär angemeldet werden, um als Vermieter im Verlassenschaftsverfahren als Gläubiger berücksichtigt zu werden. Die Mietkaution zählt zur Verlassenschaft und darf erst nach rechtswirksamer Beendigung des Mietverhältnisses sowie ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe verrechnet oder ausbezahlt werden.

👉 **Empfehlungen für die Praxis**

Nach Bekanntwerden eines Todesfalls sollten Vermieter zeitnah und mit Fingerspitzengefühl Kontakt zu den Angehörigen aufzunehmen. Keinesfalls sollten Vermieter die Wohnungen gleich betreten oder an Dritte vermieten, weil der Tod des Mieters das Mietverhältnis nicht beendet. Erst nachdem das Mietverhältnis beendet ist (zB weil Eintrittsberechtigte oder Erben das Mietverhältnis kündigen, weil eine einvernehmliche Auflösung erfolgt, weil der Vermieter das Mietverhältnis kündigt, etc.) darf die Wohnung an einen neuen Mieter vermietet werden.