© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Klage auf Feststellung des Eintritts in ein Mietverhältnis

Vorbemerkungen
Gem § 14 MRG sind beim Tod des Hauptmieters bestimmte Angehörige, insbesondere dessen Kinder, sowie dessen Ehegatte, eingetragener Partner und Lebensgefährte berechtigt, in den Mietvertrag einzutreten, soweit sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Das Vorliegen der Voraussetzungen für den Eintritt kann strittig sein, sodass eine Feststellungsklage angebracht sein kann. Wie dabei im Einzelnen vorzugehen ist, wird im folgenden Muster gezeigt.

Gebühreneinzug:
Über Konto: …
Bei der … Bank

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Schöberl
Universitätsstraße 11, 1010 Wien

per WebERV

An das
Bezirksgericht Döbling
Obersteinergasse 20–22
1190 Wien

Wien, am 27.05.2023

Kläger:	Michael Steiner Weinweggasse 25/7 1190 Wien
Vertreten durch:	Dr. Wolfgang Schöberl Universitätsstraße 11 1010 Wien AVR Code: R… unter Berufung auf die erteilte Vollmacht gem § 30 Abs 2 ZPO
Beklagte:	Gamma 49 Immobilienbesitz GmbH Hauptplatz 4 1010 Wien
Wegen:	Feststellung Streitwert: EUR 2.000,– gem § 10 Z 2 lit a RATG und JN/ EUR 750,– gem GGG

2-fach
4 Beilagen

In umseits rubrizierter Rechtssache hat der Kläger den Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Schöberl, der sich gem § 30 Abs 2 ZPO auf die erteilte Vollmacht beruft, mit seiner Vertretung beauftragt. Durch seinen ausgewiesenen Vertreter erhebt der Kläger die nachstehende

wie folgt:

Zuständigkeit

Gegenstand der Klage ist die Feststellung, dass der Kläger in das Mietverhältnis hinsichtlich der Wohnung Top Nr 7 im Hause Weinweggasse 25, 1190 Wien, eingetreten ist. Es handelt sich sohin – auch bei einer Feststellungsklage hinsichtlich eines Mietverhältnisses – um eine Bestandstreitigkeit, die gem § 49 Abs 2 Z 5 JN in die Eigenzuständigkeit der Bezirksgerichte fällt. Der Mietgegenstand ist im Sprengel des angerufenen Gerichtes gelegen, sodass dieses sachlich und örtlich (§ 83 Abs 1 JN) zuständig ist.

Sachverhalt

Der Vater des Klägers, Herr Siegfried Steiner, hatte die Wohnung Top Nr 7 im Hause Weinweggasse 25, 1190 Wien, bereits mit Mietvertrag vom 01.07.1969 als Hauptmieter angemietet. Beim Haus Weinweggasse 25 handelt es sich um ein im Jahr 1910 errichtetes Zinshaus. Das Mietverhältnis unterliegt daher dem Vollanwendungsbereich des MRG. Die Wohnung ist 140 m² groß und liegt im zweiten Stock des Hauses. Im Lauf der Jahrzehnte hat der Vater des Klägers auf eigene Kosten umfangreiche Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen.

Der im Jahr 1975 geborene Kläger lebt seit seiner Geburt in dieser Wohnung, und zwar im gemeinsamen Haushalt mit seinem Vater. Dieser verstarb am 24.10.2022.

Der Kläger teilte der Beklagten zwei Wochen nach dem Tod seines Vaters mit, dass er das Mietverhältnis fortsetzen wolle, und bezahlt seitdem auch weiterhin Mietzins und Betriebskosten.

Zunächst hörte der Kläger nichts von der Beklagten. Erst Monate später teilte ihm diese – mit Schreiben vom 04.03.2023 – mit, dass sie „Recherchen angestellt hätte“, welche ergeben hätten, dass der Kläger de facto bei seiner Lebensgefährtin im 17. Bezirk wohne, sodass er an der gegenständlichen Wohnung weder ein dringendes Wohnbedürfnis hätte, noch ein gemeinsamer Haushalt mit seinem Vater vorgelegen wäre. Daher stellte die Beklagte eine gerichtliche Aufkündigung in den Raum, bot jedoch „entgegenkommenderweise“ an, mit dem Kläger einen neuen Mietvertrag zu einem „marktkonformen Mietzins“ abzuschließen.

Der Kläger antwortete darauf – bereits vertreten durch den Klagsvertreter – mit Schreiben vom 02.04.2023, dass er bei seiner Partnerin lediglich fallweise übernachtet, und immer ein gemeinsamer Haushalt mit dem Vater bestand, zumal die Mutter schon sehr früh verstarb, und der Vater in den letzten Jahren auch auf Unterstützung und sogar Pflege durch den Kläger angewiesen war. Weiters führte der Kläger aus, dass seine Partnerin lediglich über eine Ein-Zimmer-Wohnung verfügt, und es ihm daher nicht zumutbar wäre, dort ständig zu wohnen.

Auf dieses Schreiben gab es keine Rückantwort vonseiten der Beklagten mehr, sodass diese den Eintritt des Klägers in das Mietverhältnis auch nach wie vor nicht zustimmend zur Kenntnis nimmt.

Dem Kläger wurde in der Zwischenzeit die Verlassenschaft nach seinem Vater als Alleinerbe eingeantwortet. Dies erfolgte mit Einantwortungsbeschluss des BG Döbling vom 23.3.2023 zur GZ: 4 A 27/17 p.

Beweis: PV des Klägers;
hiemit vorgelegte Urkunden:
Mietvertrag vom 01.07.1969, Schreiben des Klägers vom 07.11.2022, Schreiben der Beklagten vom 04.03.2023, Schreiben des Klagsvertreters vom 02.04.2023, Einantwortungsbeschluss vom 23.03.2023;
Zeugen Carlotta Keiner (Partnerin des Klägers), Kalvarienstraße 54/12, 1170 Wien; Ludmilla Meier, Weinweggasse 25/6, 1190 Wien; Bertha Müller, Weinweggasse 26/8, 1190 Wien (Nachbarinnen des Klägers);
weitere Beweise vorbehalten

Rechtliche Würdigung

Gem § 14 MRG wird der Mietvertrag durch den Tod des Mieters nicht aufgehoben. Vielmehr treten nach dem Tod des Hauptmieters die in § 14 Abs 3 MRG genannten eintrittsberechtigten Personen in den Mietvertrag ein. Dazu gehören insbesondere die Kinder des Hauptmieters, sofern sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter der Wohnung gelebt haben.

Wie vorgebracht und unter Beweis gestellt, liegen diese Voraussetzungen in concreto vor.

Das dringende Wohnbedürfnis wird nämlich im Sinn eines schutzwürdigen Interesses verstanden und nur dann verneint, wenn dem Eintrittsberechtigten eine andere ausreichende, angemessene und rechtlich gleichwertige Unterkunft zur Verfügung steht (RS0069974, RS0068334; vgl auch RS0069957, RS0069802).

Dies ist bei einer Wohnung der Partnerin, in der bloß gelegentlich übernachtet wird, nicht der Fall: Da der Kläger diese Wohnung, wenn überhaupt, nur prekaristisch nutzen kann, liegt keine rechtlich gleichwertige Unterkunft (kein Hauptmietverhältnis) vor. Überdies verfügt die Wohnung der Partnerin hier nur über ein Zimmer und ist daher für zwei Personen weder als ausreichend noch als angemessen zu betrachten.

In eventu wird der Eintritt in das Mietverhältnis aus äußerster prozessualer Vorsicht auch auf den Umstand gestützt, dass der Kläger Alleinerbe nach seinem Vater, dem bisherigen Mieter, ist: Denn das Bestandrecht ist ein vererbliches Vermögensrecht. Abgesehen von der Sonderrechtsnachfolge nach § 14 Abs 2 MRG wird das Mietverhältnis zunächst mit der Verlassenschaft, nach der Einantwortung mit dem Erben fortgesetzt (RIS-Justiz RS0021167 [T4] und [T5]; RS0021182). Der Eintritt des Erben in den Bestandvertrag vollzieht sich ex lege und bedarf keiner Erklärung (5 Ob 8/99h). Selbst wenn der Kläger nicht gem § 14 MRG eintrittsberechtigt sein sollte, so wäre er also als Alleinerbe des bisherigen Mieters in das Mietverhältnis eingetreten.

Ein rechtliches Interesse des Klägers iSd § 228 ZPO an der gerichtlichen Feststellung, dass er in das Mietverhältnis eingetreten ist, liegt vor: Es ist dem Kläger keinesfalls zuzumuten, eine allfällige Aufkündigung durch die Beklagte abzuwarten, und seinen Eintritt erst im Kündigungsverfahren geltend zu machen (abzuleiten ua aus 2 Ob 607/92). Zu bemerken ist auch, dass die Beklagte bei einer Neuvermietung der mehr als 130 m² großen Wohnung tatsächlich berechtigt wäre, den angemessenen Hauptmietzins zu verlangen (§ 16 Abs 1 Z 4 MRG), sodass das wirtschaftliche Risiko des Klägers für den Fall einer gerichtlichen Aufkündigung enorm wäre.

Die Bewertung des Klagebegehrens gem RATG erfolgt nach § 10 Z 2 lit a RATG, da die Wohnung größer als 90 m² ist. Die Bewertung gem GGG mit EUR 750,– erfolgt gem § 16 Abs 1 Z 1 GGG, da es sich um eine Bestandstreitigkeit handelt, in welcher kein Geldbetrag Gegenstand der Klage ist.

Klagebegehren

Auf Grundlage der obigen Ausführungen wird beantragt zu erlassen das nachstehende

Urteil:

1. Es wird mit Wirkung zwischen den Streitteilen festgestellt, dass der Kläger in die Mietrechte des verstorbenen Herrn Siegfried Steiner an der Wohnung Weinweggasse 25/7, 1190 Wien, eingetreten ist.
2. Die Beklagte ist schuldig, die Kosten dieses Rechtsstreits binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu Handen des Klagsvertreters unter Anwendung des § 19 a RAO zu bezahlen.

Anmerkungen:

1
Gem § 14 MRG sind nach dem Tod des Hauptmieters bestimmte Personen berechtigt, in den Mietvertrag einzutreten. Dabei handelt es sich insbesondere um dessen Ehegatten, eingetragenen Partner oder Lebensgefährten sowie um nahe Verwandte, insbesondere Kinder. Voraussetzung für den Eintritt ist weiters, dass die betreffende Person ein dringendes Wohnbedürfnis hat, und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Hauptmieter gelebt hat. Das Mietverhältnis geht unverändert auf den Eintrittsberechtigten über; insbesondere ist der Vermieter (abgesehen von einigen Ausnahmefällen) nicht zu einer Anhebung des Mietzinses berechtigt. § 14 MRG gilt sowohl im Vollanwendungsbereich wie auch im Teilanwendungsbereich des MRG.

2
Das Schicksal des Mietverhältnisses nach dem Tod des Mieters ist aber auch im allgemeinen Zivilrecht geregelt: Es wird durch den Tod des Mieters (wie auch des Vermieters) nicht aufgehoben, sondern zunächst mit der Verlassenschaft und nach der Einantwortung mit dem Erben fortgesetzt (§ 1116a ABGB). Wie § 1116a ABGB weiter anordnet, können Wohnungsmieten beim Tod des Mieters ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters wie auch vom Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aufgelöst werden. Dies wird freilich bei Mietverhältnissen, die dem MRG unterliegen, dadurch eingeschränkt, dass (zusätzlich) ein im MRG normierter Kündigungsgrund vorliegen muss.

3
§ 14 MRG geht den soeben dargestellten allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen vor. Mit anderen Worten fallen Mietrechte, soweit eintrittsberechtigte Personen vorhanden sind und diese das Eintrittsrecht ausüben, auch nicht in die Verlassenschaft. Es kann aber durchaus die besondere Konstellation bestehen, dass der gem § 14 MRG Eintrittsberechtigte auch der Alleinerbe des Mieters ist, wie dies im Musterbeispiel der Fall ist.

4
Auch bei einer mietrechtlichen Feststellungsklage handelt es sich um eine Bestandsstreitigkeit, sodass sowohl die Bestimmungen der JN zur örtlichen und sachlichen Zuständigkeit (§§ 49 Abs 2 Z 5 iVm 83 Abs 1 JN – zuständig ist jenes Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich der Bestandgegenstand befindet) als auch die Bestimmungen des RATG und des GGG zur Bewertung anzuwenden sind. Nach der JN kann der Streitgegenstand hingegen frei bewertet werden. Die Bewertung nach der JN ist jedoch hier kaum von praktischer Bedeutung, weil bei Streitigkeiten um das Bestehen oder Nichtbestehen eines Bestandverhältnisses, worunter auch die gegenständliche Feststellungsklage zu subsumieren ist, sowohl die volle Berufung als auch die Revision an den OGH (bei Vorliegen einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung) ungeachtet des Streitwerts zulässig ist.

5
Eine derartige Feststellungsklage könnte – spiegelbildlich – auch vom Vermieter eingebracht werden, der ein rechtliches Interesse an der Feststellung hat, dass die Voraussetzungen für den Eintritt in das Bestandverhältnis gem § 14 MRG bei einem Angehörigen des verstorbenen Mieters, der dies behauptet, nicht vorliegen. Ebenso ist eine Feststellungsklage denkbar, wenn die Voraussetzungen für die Abtretung des Mietrechtes an nahe Angehörige unter Lebenden (§ 12 MRG) strittig sind.