

Mit
den besten
Empfehlungen.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

Wenn der Mieter geht und keiner die Wohnung haben will

Was passiert mit dem Mietvertrag, wenn der Mieter stirbt? Müssen die Erben kündigen? Ein Rechtsanwalt und ein Notar wissen die Antworten. VON URSULA HORVATH

Mit
den besten
Empfehlungen.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne
von Ulla Grünbacher



Kompakt

In Zeiten steigender Wohnungspreise und sinkender Einkommen sind leistbare Wohnungen Mangelware. Abstriche bei der Wohnungsgröße sind eine Variante. Ohne Verlust der Wohnqualität gelingt das kaum, gute Planung kann das einigermaßen ausgleichen.

Dabei geht es nicht nur um das Ausnutzen jedes Zentimeters und den Einsatz multifunktionaler Einrichtung, die auf Knopfdruck verschwindet: versenkbare Betten, ausklappbare Schreibtische.

Denn klein ist relativ. In London und Paris haben kleine Wohnungen 20 Quadratmeter, davon kann in Österreich keine Rede sein. In Wien ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 25 m² in den 1970er-Jahren auf 40 m² im Jahr 2010 gestiegen.

Heute geht es darum, Wohnungen anzubieten, die kompakt und damit günstiger sind. Im Wiener Sonnwendviertel kommen 2-Zimmer-Wohnungen mit 55 m² aus. Wenn schon klein, dann mit ein paar Extras: Französische Fenster bis zum Boden, Abstellbereich vor der Wohnungstür, Gemeinschaftsräume. Wenn die Wohnbudgets steigen, ist auch wieder Zeit für mehr Komfort.

ulla.gruenbacher@kurier.at

Immer wieder fragen Anrufer beim KURIER-Wohntelefon, ob sie nach dem Tod des Partners in der Wohnung bleiben können. „Stirbt der Hauptmieter einer Wohnung, treten im Voll- und im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes die sogenannten eintrittsberechtigten Personen in den Mietvertrag ein“, sagt Rechts-

anwalt und Wohnrechtsexperte Peter Hauswirth. Zu ihnen zählen Ehegatten, Lebensgefährten, Kinder und Geschwister – sofern sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und bereits bisher mit dem verstorbenen Mieter in einem gemeinsamen Haushalt gewohnt haben. Bei Lebensgefährten wird vorausgesetzt, dass sie über drei

Jahre mit dem Mieter in einer eheähnlichen Gemeinschaft gewohnt oder die Wohnung gemeinsam bezogen haben.

WAS GESCHIEHT ABER, wenn die eintrittsberechtigten Personen gar nicht in der Wohnung bleiben wollen oder wenn es keine solchen Personen gibt? „Wollen die ein-

trittsberechtigten Personen den Mietvertrag nicht übernehmen, so haben sie dies innerhalb von 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter – am besten schriftlich – bekanntzugeben“, erklärt Hauswirth. Wenn es keine eintrittsberechtigten Personen gibt, sind die Erben am Zug. Sie können unter Einhaltung der ge-

setzlichen Kündigungsfrist den Mietvertrag kündigen – denn dieser endet nicht automatisch durch den Tod des Hauptmieters. „Sollte die vertragliche Kündigungsfrist länger oder kürzer sein, so ist dies grundsätzlich unbeachtlich. Es gilt immer die gesetzliche Frist. Und die beträgt bei klassischen Wohnungsmieten einen Monat.

hat sich auch um die Kündigung und die Räumung zu kümmern. Gibt es keine Nachlassmittel, hat der Vermieter Pech. Er bekommt dann die Wohnung so zurück, wie sie ist“, sagt der Wiener Notar Markus Kaspar.

STIRBT EIN WOHNUNGSEIGENTÜMER, tritt die gesetzliche Erbfolge in

Zahlungspflichten an den Nachlass verbunden. Diese errechnen sich aus dem Verkehrswert der Wohnung (also dem tatsächlichen Wert) und hängen davon ab, ob der Partner ein pflichtteilsberechtigter Erbe ist oder nicht. Zu dieser Personengruppe gehören die Ehepartner, die Kinder und – falls es keine Kinder gibt – die Eltern. Sie zahlen – wenn sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben – nichts an die Verlassenschaft. Gibt es aber andere pflichtteilsberechtigte Personen, ist an diese ein Viertel des Verkehrswertes zu bezahlen. Lebensgefährten sind nicht pflichtteilsberechtigt und müssen daher die Hälfte des Verkehrswertes der Wohnung in den Nachlass zahlen. Kann der überlebende Partner der Zahlungspflicht nicht nachkommen, kann er auch auf die Wohnungshälfte verzichten. Das bedeutet aber, dass er die gesamte Wohnung verliert. Denn dann wird das Objekt zwangsversteigert und der Erlös wird zwischen dem Nachlass und dem überlebenden Partner zu je 50 Prozent aufgeteilt. □

Wer auszieht, muss die Wohnung geräumt zurückgeben. Stirbt der Mieter, sind dafür die Erben zuständig.

Eine Kündigung ist jeweils zum Ende des Kalendermonats möglich“, erklärt Hauswirth. Diese Bestimmungen gelten grundsätzlich auch für die meisten Genossenschaftswohnungen.

WER AUSZIEHT, muss die Wohnung in der Regel geräumt zurückgeben. Stirbt der Mieter, sind auch dafür die Erben zuständig. „Wenn es keine Erben gibt, wird ein Verlassenschaftskurator bestellt. Der

Kraft (siehe Kasten). Ein wenig anders ist die Situation im Fall einer Eigentümerpartnerschaft, wenn also zwei Personen (egal, ob Lebensgefährten, Geschwister oder Freunde) gemeinsam eine Wohnung gekauft haben und beide im Grundbuch eingetragen wurden. Hier gilt folgendes: Stirbt einer der beiden Eigentümer, dann bekommt automatisch der überlebende Partner dessen Wohnungsanteil. Mit diesem Recht sind aber



FOTO: FOTOLIA/DARCASTUDIO

TESTAMENT ODER GESETZLICHE ERBFOLGE?

Lebensgefährten gehen beim Tod des Partner leer aus – es sein denn, es gibt ein Testament:

- Gibt es kein Testament, tritt die gesetzliche Erbfolge in Kraft: Demnach erben die Kinder zwei Drittel und der Ehepartner ein Drittel. Hat der Verstorbene keine Kinder oder Enkelkinder, kommen die Eltern, manchmal die Geschwister und die Nichten oder Neffen zum Zug. Lebensgefährten gehen leer aus. Das bedeutet: Ist nur einer der Lebensgefährten Eigentümer der gemeinsam genutzten Wohnung, müsste der andere ausziehen. Um das zu verhindern, kann man ein Testament machen und die Wohnung vererben oder eine Schenkung auf den Todesfall vereinbaren.
- Wer möchte, dass zwar die eigenen Kinder erben, der Partner aber auch weiterhin ein Dach über dem Kopf hat, kann die Wohnung oder das Haus den Kindern vermachen und dem Lebensgefährten ein lebenslanges Wohnrecht einräumen.
- Auch bei Ehepaaren kann es sinnvoll sein, dass gleich die Kinder erben und der überlebende Partner ein lebenslanges Wohnrecht bekommt. Die Kinder würden irgendwann ohnehin erben und so kann man ein Mal die Grunderwerbssteuer sparen.
- Rund 300 Euro muss man für ein einfaches Testament budgetieren. Sind die Umstände sehr kompliziert, kann es auch teurer werden. Eine erste Rechtsauskunft ist bei jedem Notar kostenlos.

www.notar.at