

Informationsblatt Verlassenschaft im Mietverhältnis

Durch den Tod eines Mieters wird das Mietverhältnis nicht automatisch beendet. Im Verlassenschaftsverfahren muss daher u. a. auch die weitere Vorgangsweise hinsichtlich des Mietvertrages geregelt werden.

Kündigung des Mietverhältnisses

- Das Mietverhältnis kann durch den bzw. die Erben **gekündigt** werden. Sollten mehrere Erbberechtigte vorhanden sein, so ist die Zustimmung aller Erben erforderlich.
- Es kommt eine verkürzte **Kündigungsfrist** von 1 Monat jeweils zum Monatsletzen zur Anwendung. (gem. § 1116a ABGB i.v.m. § 560 ZPO)
- Damit die Kündigung rechtsgültig ist, muss die **Vertretungsbefugnis** des/der Erben nachgewiesen werden.
Hierzu kann vom Gerichtskommissär (Notar) vor Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens eine **Amtsbestätigung** ausgestellt werden (Vertretungsbefugnis der Erben für die Verlassenschaft). Nach Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens dient der vom Bezirksgericht ausgestellte **Einantwortungsbeschluss** als Nachweis.
- Die Rücknahme der Wohnung kann erst nach ordnungsgemäßer Kündigung und Einhaltung der Kündigungsfrist erfolgen. Der Mietgegenstand ist geräumt zu übergeben, da andernfalls die dafür anfallenden Kosten vom Finanzierungsbeitrag abgezogen werden.
- Die bis zur ordnungsgemäßen Rückgabe anfallenden Kosten (Miete, Betriebskosten u. s. w.) sind von der Verlassenschaft bzw. den Erben zu tragen.

Sollte die Verlassenschaft **überschuldet** sein, so wird vom Gericht ein **Verlassenschaftskurator** bestellt, der die Kündigung des Mietverhältnisses vornehmen kann.

Sonderrechtsnachfolge

Für die Ehegatten/Lebensgefährten sowie Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder oder Geschwister des bisherigen Mieters sieht der Gesetzgeber ein **Eintrittsrecht in den bestehenden Mietvertrag** vor. Voraussetzung dafür ist, dass der Eintrittsberechtigte mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod im Mietobjekt in einem gemeinsamen Haushalt lebte und ein dringendes Wohnbedürfnis besteht.

Das Eintrittsrecht steht in **keinem Zusammenhang** mit dem geleisteten **Finanzierungsbeitrag**, welcher den rechtmäßigen Erben zusteht und daher ggfs. vom Eintrittsberechtigten den Erben zu ersetzen ist.

Auszahlung Finanzierungsbeitrag

Eine Auszahlung des Finanzierungsbeitrages kann nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

- Kündigung des Mietverhältnisses
- ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes
- keine Forderungsabtretungen bzw. Zahlungsrückstände
- Vorlage des Beschlusses, aus dem hervorgeht, an wen das Guthaben auszuzahlen ist

Die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages erfolgt dann gemäß der gesetzlichen Regelung spätestens acht Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung.