

Gericht schützt Nachlass

Mietrecht. Wohnung von Verstorbenen darf nur mit gerichtlicher Genehmigung gekündigt werden.

Wien/Graz. Das Landesgericht Graz schützt den Nachlass verstorbener Mieter vor vorschnellen Entscheidungen seiner Verwalter. Um Hinterbliebenen ein potenzielles Recht zum Eintritt in den Mietvertrag zu erhalten, lässt das Gericht die Kündigung im Zeitraum zwischen Tod des Mieters und Einantwortung der Erben nur mit richterlicher Zustimmung zu. Die Entscheidung (5 R 11/13v) ist rechtskräftig.

Nach dem Tod einer Frau und Mieterin war fraglich, ob die Kündigung durch den Verlassenschaftskurator zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehört oder zum außerordentlichen, der eben unter gerichtlicher Aufsicht steht. Seit dem Familien- und Erbrechtsänderungsgesetz 2004 gab es dazu verschiedene Meinungen der Experten.

Anders als das Erstgericht qualifizierte das Landesgericht die Kündigung als Teil der außerordentlichen Verwaltung; das entspricht auch der früheren Judikatur des Obersten Gerichtshofs. Die Aufgabe von Mietrechten, so argumentierte das Landesgericht, stelle eine komplexe Rechtssituation dar und erfordere auch deshalb eine gerichtliche Kontrolle, weil die Erblasser häufig nur über eine Wohnung verfügten. Robert Miklauschina, Partner bei Held Berdnik Astner und Partner Rechtsanwälte, begrüßt die Erhöhung der Rechtssicherheit durch die Entscheidung; bemerkenswert findet er, dass das Gericht nicht darauf abstellte, ob konkret Eintrittsberechtigte vorhanden waren. Die theoretische Möglichkeit reichte schon aus. (kom)