

ERWEITERTE EINTRITTSRECHTE

Gemäß geltendem Mietrechtsgesetz besteht unter bestimmten Voraussetzungen (§ 14 MRG) ein Eintrittsrecht im Todesfall für den Ehegatten, den eingetragenen Partner, den Lebensgefährten und für Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder und der Geschwister des bisherigen Bestandnehmers (Nutzungsberechtigten oder Mieters). Weiters besteht unter bestimmten Voraussetzungen (§ 12 MRG) ein Abtretungsrecht unter Lebenden für den Ehegatten, den eingetragenen Partner oder Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder und Geschwister. Um die Rechtsstellung jener unserer Kunden zu verbessern, die ihre Wohnung innerhalb der Familie weitergeben oder auch nur für ihren Ablebensfall vorsorgen wollen, wurde in Ergänzung dieser gesetzlichen Bestimmungen der Kreis der eintrittsberechtigten Personen um die Stiefkinder und den **Lebensgefährten durch Erklärung** erweitert.

Stiefkinder sind nach dieser Regelung alle leiblichen Kinder oder Adoptivkinder des Ehegatten bzw. des Lebensgefährten durch Erklärung. Der Nachweis der Stiefkindschaft kann durch geeignete Behördenakte wie Geburts-, Heirats- oder Adoptionsurkunden, sonstige Standesurkunden und den Vaterschaftsfeststellungsbeschluss geführt werden.

Lebensgefährte durch Erklärung im Sinne der erweiterten Anerkennung von Lebensgemeinschaften ist nach dieser Regelung, wer gemeinsam mit dem Bestandnehmer (Nutzungsberechtigten oder Mieter) in der betreffenden Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt, sofern sich beide Lebensgefährten rechtsverbindlich durch eigene Unterschrift ausdrücklich zu dieser Lebensgemeinschaft bekennen und diese von der gemeinnützigen Bauvereinigung anerkannt wurde (siehe Merkblatt www.sozialbau.at ► Formulare ► Downloads). Die Lebensgemeinschaft durch Erklärung wird von der gemeinnützigen Bauvereinigung in der Regel nach Ablauf von drei Jahren ab dem Zeitpunkt des Einlangens der schriftlichen „Erklärung zur Lebensgemeinschaft“ (Antragsformular www.sozialbau.at ► Formulare ► Downloads) anerkannt (Registrierung).

Anerkennung

Die gemeinnützige Bauvereinigung wird über ausdrücklichen Wunsch des Bestandnehmers gerne die Eintrittsrechte bestimmter, von ihm näher bezeichneter Personen aus dem Kreise der **erweitert eintrittsberechtigten Personen** in Evidenz nehmen und die Anerkennung dieser Eintrittsrechte bestätigen (Antragsformular www.sozialbau.at ► Formulare ► Downloads). Sie verpflichtet sich hierbei zur angemessenen Wahrung des Datengeheimnisses im Sinne des geltenden Datenschutzgesetzes.

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann jedoch weder in die Rechte gesetzlich berechtigter Personen (§§ 12 und 14 MRG, Erben, Legatäre etc.) noch in die Rechte sonstiger zuweisungsberechtigter Dritter (Stadt Wien, Österr. Integrationsfonds etc.) eingreifen, noch kann sie dem Ergebnis eines Verlassenschaftsverfahrens vorgreifen. Im Falle der Geltendmachung von solchen Rechten wird daher die gerichtliche Entscheidung abzuwarten sein.

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann ebenso wenig allfällige Erbstreitigkeiten präjudizieren, weder was die Rechte an der Wohnung noch was die damit verbundenen Rechte an der Eigenleistung gemäß § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) betrifft.

Die gemeinnützige Bauvereinigung wird sich bei fehlender einvernehmlicher Regelung zwischen gesetzlich berechtigten Personen und solchen Personen, die eine von der gemeinnützigen Bauvereinigung über Wunsch des verstorbenen Bestandnehmers ausgestellte Anerkennung der Eintrittsrechte besitzen, an die abgegebene Zusage nicht gebunden erachten, sodass Ansprüche daraus gegenüber der gemeinnützigen Bauvereinigung nicht geltend gemacht werden können. Im Falle der Geltendmachung von solchen Rechten wird in jedem Falle die gerichtliche Entscheidung oder der Erlass eines rechtskräftigen Verlassenschaftsbeschlusses oder dgl. abzuwarten sein. Die Verlassenschaft und der neue Bestandnehmer werden überdies die gemeinnützige Bauvereinigung im Falle erfolgreicher Geltendmachung von Ansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten haben.

Beachten Sie bitte überdies

Die Anerkennung erweiterter Eintrittsrechte ist eine Zusatzleistung Ihrer gemeinnützigen Bauvereinigung und findet sich in dieser Form weder im geltenden Erbrecht noch im Mietrecht - die Zusagen und Erklärungen der gemeinnützigen Bauvereinigung können daher keinesfalls die Rechtswirkungen einer letztwilligen Verfügung (Testament, Kodizill u. Ä.) ersetzen. Letztwillige Erklärungen werden im Sinne der gesetzlichen Vorschriften vom

Bestandnehmer selbst rechtsverbindlich abzugeben sein. Daher wird ausdrücklich die Erstellung einer letztwilligen Verfügung - etwa im Wege eines Testamentes, Kodizills u. Ä. - empfohlen, da andernfalls und ungeachtet der Anerkennung des Wunsches des Bestandnehmers durch die gemeinnützige Bauvereinigung, dennoch allenfalls auftretende eintrittsberechtigte Personen im Sinne des MRG zum Zuge kommen könnten.

Da die betreffende Wohnung in jedem Falle von der eintrittsberechtigten Person zur Befriedigung ihres alleinigen, dringenden und ständigen Wohnbedarfes genutzt werden muss, wird bei Abschluss eines neuen Bestandvertrages der neue Bestandnehmer überdies innerhalb der förderungsrechtlich vorgegebenen Frist von sechs Monaten ab Vertragsabschluss die Aufgabe des Vorwohnsitzes durch geeignete Unterlagen nachzuweisen haben.

Durch die Schaffung dieser erweiterten Eintrittsrechte und ihre Anerkennung durch die gemeinnützige Bauvereinigung entfällt weitgehend die Notwendigkeit einer Abtretung der Bestandsrechte unter Lebenden zur Sicherung der Wohnungsweitergabe innerhalb der Familie. Eine Vorgangsweise, zu der ohnedies nicht geraten werden kann, da sie ja nur bei gleichzeitiger, tatsächlicher Aufgabe der Wohnung durch den derzeitigen Bestandnehmer möglich wäre.

Eintritt im Todesfall

Die gemeinnützige Bauvereinigung erklärt sich im Falle des Eintrittes in die Bestandsrechte im Todesfall (§ 14 MRG) bei Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen für einen solchen Vertragsabschluss bereit, bei Vorliegen einer einvernehmlichen Regelung zwischen den gesetzlich berechtigten Personen einen neuen Bestandvertrag (Miet- oder Nutzungsvertrag) mit einer vom Bestandnehmer näher bezeichneten Person aus dem Kreise der **erweitert eintrittsberechtigten Personen** abzuschließen.

Sie wird bei dieser Gelegenheit

- soweit der **Ehegatte**, der **eingetragene Partner**, der **Lebensgefährte** oder der **Lebensgefährte durch Erklärung** eintreten, weder die Miete erhöhen noch eine erhöhte Eigenleistung verlangen
- soweit **minderjährige Kinder (Enkel)**, einschließlich **minderjähriger Adoptiv- oder Stiefkinder** eintreten (§ 46 MRG), bis zur Erreichung der Volljährigkeit dieser Personen weder die Miete erhöhen noch eine erhöhte Eigenleistung verlangen, hingegen bei Erreichung der Volljährigkeit dieser Personen nach Maßgabe der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Miete im gesetzlich zulässigen Ausmaß erhöhen
- soweit sonstige erweitert eintrittsberechtigte Personen wie **Verwandte in gerader Linie**, einschließlich der **volljährigen Kinder (Enkel)** sowie der **volljährigen Adoptiv- oder Stiefkinder**, oder die **Geschwister** des Bestandnehmers eintreten, nach Maßgabe der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Miete im gesetzlich zulässigen Ausmaß erhöhen.

Für sämtliche Personen aus dem Kreise der **erweitert eintrittsberechtigten Personen** entfällt im oben genannten Falle der Nachweis des bisherigen gemeinsamen Haushaltes.

Abtretung der Bestandsrechte unter Lebenden

Die gemeinnützige Bauvereinigung erklärt sich im Falle der Abtretung der Bestandsrechte an der Wohnung durch den Bestandnehmer (§ 12 MRG) bei Erfüllung der gesetzlichen und sonst üblichen Voraussetzungen für einen solchen Vertragsabschluss bereit, mit jeder vom Bestandnehmer näher bezeichneten Person aus dem Kreise der **erweitert eintrittsberechtigten Personen** einen neuen Bestandvertrag abzuschließen.

Sie wird bei dieser Gelegenheit

- soweit der **Ehegatte**, der **eingetragene Partner** oder der **Lebensgefährte durch Erklärung** eintreten, weder die Miete erhöhen noch eine erhöhte Eigenleistung verlangen
- soweit **minderjährige Kinder (Enkel)**, einschließlich **minderjähriger Adoptiv- oder Stiefkinder** eintreten (§ 46 MRG), bis zur Erreichung der Volljährigkeit dieser Personen weder die Miete erhöhen noch eine erhöhte Eigenleistung verlangen, hingegen bei Erreichung der Volljährigkeit dieser Personen nach Maßgabe der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Miete im gesetzlich zulässigen Ausmaß erhöhen
- soweit sonstige erweitert eintrittsberechtigte Personen wie **Verwandte in gerader Linie**, einschließlich der **volljährigen Kinder (Enkel)** sowie der **volljährigen Adoptiv- oder Stiefkinder**, oder die **Geschwister** des Bestandnehmers eintreten, nach Maßgabe der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Miete im gesetzlich zulässigen Ausmaß erhöhen.

Für sämtliche Personen aus dem Kreise der **erweitert eintrittsberechtigten Personen** entfällt im oben genannten Falle der Nachweis des bisherigen gemeinsamen Haushaltes.

Die entsprechenden Gesetzestexte können auch im Internet unter <http://www.ris.bka.gv.at/bundesrecht/> abgefragt werden.