

Rechtsquellen für eine künftige Regelung des Wohnungstausches

1. Mieterschutzgesetz 1923 bis 31.12.1965

§ 30 MSchG

(1) Will der Mieter einer Wohnung die Mieträume einem Dritten im Wege des Tausches überlassen, so kann das Mieteinigungsamt auf Antrag des Mieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der Vermieter dem Verlangen des Mieters aus wichtigen Gründen widerspricht. Bei einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag kann die Einwilligung des Vermieters für einen vor dem Ende der ursprünglichen Mietzeit liegenden Zeitpunkt nur ersetzt werden, wenn der Mieter aus zwingenden Gründen genötigt ist, seine bisherige Wohnung aufzugeben.

(2) Entspricht das Mieteinigungsamt dem Antrag, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem der Mieter die Wohnung räumt.

(3) Der bisherige Mieter haftet für die Verpflichtungen, die während seiner Mietzeit entstanden sind, neben dem neuen Mieter weiter.

(4) Die Wirkungen der Entscheidung, durch die die Erlaubnis des Vermieters ersetzt worden ist, treten nur ein, wenn für jeden am Tausch beteiligten Mieter die Erlaubnis seines Vermieters zum Eintritt eines der Mieter in den Mietvertrag vorliegt.

(5) Verweigert der Vermieter allgemein seine Einwilligung ohne triftigen Grund, so ist die Einwilligung auf Antrag allgemein zu ersetzen und in der Entscheidung zum Ausdruck zu bringen, dass das Recht des Vermieters, im Einzelfall dem Tausch auch wichtigem Grund zu widersprechen, unberührt bleibt. In diesem Falle gilt der Eintritt eines Dritten in den Mietvertrag, unbeschadet der Vorschriften in den Abs. 2 und 4, erst als vollzogen, wenn die Einwilligung des Vermieters hierzu vorliegt.

§ 31 MSchG

(1) Ist ein Mietverhältnis über eine Wohnung beendet und hat der bisherige Mieter die Mieträume noch inne oder steht die Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung bevor, so kann das Mieteinigungsamt dem Mieter auf Antrag gestatten, die Mieträume mit einem Dritten für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses zu tauschen, und die hierzu erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der Vermieter dem Verlangen des Mieters aus wichtigen Gründen widerspricht. Ist der Mieter rechtskräftig zur Räumung verurteilt, so ist es als wichtiger Grund auch anzusehen, wenn der Vermieter eine Wohnung in der selben Gemeinde nachweist, die den Umständen nach für den Mieter ausreicht und an ihn vermietbar ist.

(2) Entspricht das Mieteinigungsamt dem Antrag und wird der Tausch durchgeführt, so gilt die Beendigung des Mietverhältnisses als nicht erfolgt. Die Vorschriften des § 30 Abs. 2 bis 5 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Ist die Verpflichtung zur Herausgabe der Wohnung in einem vollstreckbaren Urteil oder Vergleich ausgesprochen, so kann das Mieteinigungsamt auf Antrag des bisherigen Mieters die Zwangsvollstreckung für die Dauer des Verfahrens über den Wohnungstausch einstellen.

2. Richtlinien zur Förderung des Wohnungswechsels (Wohnungswechsel-Richtlinien - WWRL)

[ABl. 1977, 227; geändert ABl. 1978, 1192]

Vom 25. Januar 1977

1 - Allgemeines

(1) Diese Richtlinien gelten nur für den Wechsel eines Mieters aus einer Sozialwohnung in eine andere freiwerdende Sozialwohnung. Beide Wohnungen müssen dem Wohnungsbestand eines Eigentümers angehören, soweit es sich nicht um einen Wohnungswechsel nach Absatz 2 handelt..

(2) Beabsichtigt ein Mieter, aus seiner großen unterbelegten Wohnung in eine der Raumzahl nach kleinere Wohnung zu wechseln, so ist er nicht auf den Wohnungsbestand seines Eigentümers beschränkt, sondern kann sich bei jedem Verfügungsberechtigten um eine räumlich angemessene Wohnung bewerben. Als unterbelegte große Wohnung gilt, wenn mindestens 2 Wohnräume mehr vorhanden sind, als es der Zahl der Bewohner entspricht.

(3) Vor Durchführung des Wohnungswechsels ist die schriftliche Zustimmung des Landesamtes für Wohnungswesen einzuholen, wenn

- a) die zu überlassende Wohnung dem Besetzungsrecht Berlins gemäß § 4 Abs. 4 WoBindG bzw. dem Benennungsrecht gemäß § 1 Abs. 1 der Überlassungsverordnung - ÜIVO - unterliegt oder
- b) der umzugswillige Mieter für die angestrebte Wohnung keinen oder keinen passenden Wohnberechtigungsschein hat.

2 - Antragsverfahren

(1) Die Zustimmung zur Durchführung des Wohnungswechsels soll vom Verfügungsberechtigten zugleich mit der Erstattung der Freianzeige beantragt werden. Der Antrag ist vom umzugswilligen Mieter ebenfalls zu unterschreiben. Hierbei ist ein vom Mieter ausgefüllter Antrag auf Wohnberechtigungsschein beizufügen oder unter Angabe der entsprechenden Antragsnummer mitzuteilen, dass der Mieter im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines ist.

(2) Ein nach Erstattung der Freianzeige beantragter Wohnungswechsel ist nicht mehr zu berücksichtigen, wenn das Landesamt für Wohnungswesen bereits mit Benennungsmaßnahmen für die freigemeldete Wohnung begonnen hat.

3 - Räumliche Voraussetzungen für die Zustimmung zum Wohnungswechsel

(1) Der Wechsel in eine der Raumzahl nach, gleichgroße oder größere Wohnung ist nur zuzulassen, wenn der Mieter die Wohnung auslastet. Abweichend hiervon dürfen Alleinstehende aus einer 2-Zimmerwohnung wieder in eine 2-Zimmerwohnung wechseln.

(2) Bei dem Wechsel in eine der Raumzahl nach kleinere Wohnung kann ein Raum mehr zugebilligt werden, als es der Zahl der Haushaltsangehörigen entspricht.

4 - Einkommensmäßige Voraussetzungen

(1) Übersteigt das Einkommen des Mieters die Einkommensgrenze gemäß § 25 Abs. 1 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz - II. WoBauG - um nicht mehr als 40 v. H., ist dem Wohnungswechsel ohne Forderung einer Ausgleichszahlung zuzustimmen, auch wenn die öffentlichen Mittel für die angestrebte Wohnung vor dem 1. Januar 1966 bewilligt worden sind.

(2) Bei einer höheren Überschreitung der in Absatz 1 genannten Einkommensgrenze ist die Zustimmung mit der Auflage zu verbinden, dass vom Mieter eine monatliche Ausgleichszahlung von mindestens 1,- DM/m² Wohnfläche zu leisten ist, die sich um den gleichen Vomhundertsatz steigert, um den die Einkommensgrenze um mehr als 40 % überschritten wird.

5 - Wohnungen mit Besetzungsrecht oder Zweckbindung

(1) Unterliegt die freiwerdende Wohnung einem Besetzungsrecht gemäß § 4 Abs. 4 WoBindG oder einem Benennungsrecht gemäß § 1 Abs. 1 ÜIVO, ist dem Wohnungswechsel auch zuzustimmen, wenn der Mieter nicht die Voraussetzungen für die Anerkennung eines dringenden Wohnbedarfes erfüllt.

(2) Ist die freiwerdende Wohnung gemäß § 4 Abs. 3 WoBindG für einen bestimmten Personenkreis zweckgebunden und gehört der Mieter diesem Personenkreis nicht an oder unterliegt die Wohnung einem Besetzungsrecht gemäß § 4 Abs. 5 WoBindG, hat das Landesamt für Wohnungswesen die Zustimmung zum Wohnungswechsel unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass vom Verfügungsberechtigten die erforderliche Einwilligung der für diesen Personenkreis zuständigen Stelle bzw. des Besetzungsrechtsinhabers eingeholt wird.

6 - Zustimmungsverfahren

(1) Bei Vorliegen der Voraussetzungen stimmt das Landesamt für Wohnungswesen dem Wohnungswechsel zu. Der Bescheid ist dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter bekanntzugeben.

(2) Wird die Zustimmung mit der Auflage einer Ausgleichszahlung verbunden, ist die Pflicht zur Zahlung dem Mieter aufzuerlegen.

(3) Die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, dem Landesamt für Wohnungswesen gemäß § 4 Abs. 6 WoBindG die Überlassung der Wohnung anzuzeigen, bleibt unberührt. In den Fällen der Nummer 5 Abs. 2 hat der Verfügungsberechtigte zusammen mit der Erstattung der Überlassungsmitteilung nachzuweisen, dass die erforderliche Einwilligung der zuständigen Stelle vorliegt.

(4) Auf Antrag des Zahlungspflichtigen ist die Auflage zur Entrichtung einer monatlichen Ausgleichszahlung zu widerrufen, wenn dieser nachweist, dass

a) das Einkommen sich auf Dauer vermindert oder

b) die maßgebende Einkommensgrenze sich aus persönlichen Gründen oder infolge von Änderungen der gesetzlichen Vorschriften erhöht hat

und die Einkommensgrenze künftig um nicht mehr als 40 v. H. überschritten wird. Der Widerruf der Auflage wird mit Beginn des auf den Antragsmonat folgenden Monats wirksam.

7 - Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien treten am 1. März 1977 In Kraft. Sie treten mit Ablauf des 28. Februar 1987 außer Kraft.

3. Richtlinien über den Nachweis für den Tausch von Wohnungen (Tauschnachweis-Richtlinien) [ABl. 1978, 1510]

Vom 10. August 1978

Auf Grund des § 6 Abs. 2 Buchst. b AZG wird bestimmt:

1 - Allgemeines

(1) Zur Erleichterung des Wohnungswechsels und zur besseren Auslastung des Wohnungsbestandes in Berlin ist beim Landesamt für Wohnungswesen ein zentraler Wohnungstausch-Nachweis eingerichtet worden.

(2) Diese Einrichtung kann von jedem Wohnungsinhaber, der innerhalb Berlins tauschen will, unentgeltlich in Anspruch genommen werden.

2 - Antrag

Interessenten, die sich des Wohnungstausch-Nachweises bedienen wollen, müssen beim Landesamt für Wohnungswesen unter Verwendung des Vordruckes LAW-I/742 einen Antrag einreichen, auf dem die Daten über die derzeit bewohnte Wohnung (Lage, Größe, Miete usw.) sowie die gewünschte Größe der im Tauschweg angestrebten Wohnung anzugeben sind.

3 - Antragsbearbeitung

(1) Das Landesamt für Wohnungswesen prüft die Anträge auf Vollständigkeit und stellt gleichzeitig fest, ob der angestrebte Wohnungstausch im Hinblick auf die gewünschte Wohnungsgröße wohnungswirtschaftlich vertretbar ist. Wohnungswirtschaftlich vertretbar ist ein Tauschwunsch, solange die Zahl der Wohnräume - ausschließlich Küche - der angestrebten Tauschwohnung die Zahl der Familienmitglieder um nicht mehr als 1 übersteigt.

(2) Erweist sich ein Tauschwunsch im Sinne des Absatzes 1 als wohnungswirtschaftlich nicht vertretbar, hat das Landesamt für Wohnungswesen dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen, dass ein Tauschnachweis in der gewünschten Form nicht möglich ist, statt dessen aber Tauschangebote für Wohnungen angemessener Größe nachgewiesen werden.

4 - Tauschnachweis

(1) Jedem Tauschinteressenten werden nach Maßgabe der Tauschangebote in zeitlichen Abständen 4 Listen mit Wohnungen der gewünschten Größe übersandt, deren Inhaber ihrerseits eine Wohnung in der Größe der vom Tauschinteressenten angebotenen suchen. Die Listen enthalten außerdem weitere Angaben über Lage, Ausstattung und Mietpreis der Wohnungen sowie die Namen der tauschwilligen Wohnungsinhaber, so dass die Empfänger in der Lage sind, eine Auswahl zu treffen und sich mit den Wohnungsinhabern in Verbindung zu setzen. Für die in den Listen enthaltenen Angaben - insbesondere über die Höhe der Miete - übernimmt das Landesamt für Wohnungswesen keine Gewähr.

(2) Haben Tauschinteressenten Einigung über den Wohnungstausch erzielt, ist dies dem Landesamt für Wohnungswesen mitzuteilen, damit die Listen entsprechend berichtigt werden können.

(3) Sofern ein Tauschinteressent nicht bereits vorher auf weitere Tauschangebote verzichtet hat, endet der Tauschnachweis nach der Übersendung der 4. Liste, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres. Der Antrag auf Tauschnachweis kann wiederholt werden.

5 - Durchführung des Wohnungstausches

(1) Die vom Landesamt für Wohnungswesen übersandte Liste ersetzt nicht die zur Durchführung eines Wohnungstausches erforderlichen privatrechtlichen und/oder öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(2) Bezüglich der beim Tausch in eine Sozialwohnung erforderlichen Tauschgenehmigung des Landesamtes für Wohnungswesen wird auf die Wohnungstausch-Richtlinien vom 15. März 1974 (ABl. S. 523 - DB1. VI/1974 Nr. 38), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 27. August 1975 (ABl. S. 1629 - DB1. VI/1975 Nr. 54), verwiesen.

6 - Statistik

Das Landesamt für Wohnungswesen erfasst monatlich die eingehenden Anträge auf Tauschnachweis, die Zahl der übersandten Listen und die von Tauschinteressenten erstatteten Erfolgsmeldungen (vgl. Nummer 4 Abs. 2).

7 - Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten am 15. September 1978 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 14. September 1988 außer Kraft.

4. Richtlinien zur Durchführung von Wohnungstauschen (Wohnungstausch-Richtlinien - WTRL) [ABl. 1980, 150]

Vom 15. Januar 1980

Auf Grund des § 6 Abs. 2 Buchstabe b AZG wird bestimmt:

1 - Allgemeines

(1) Diese Richtlinien gelten für den Tausch von Mietwohnungen, von denen mindestens eine mit öffentlichen Mitteln gefördert (Sozialwohnung) sein muss.

(2) Tausch ist das gegenseitige Wechseln von zwei oder mehreren Wohnungsinhabern in die jeweils andere Wohnung.

(3) Durch eine Genehmigung nach diesen Richtlinien wird die zur Durchführung des Wohnungstausches erforderliche privatrechtliche Einwilligung des Vermieters nicht ersetzt.

2 - Antragsverfahren

(1) Grundsätzlich darf eine Sozialwohnung - auch im Tauschwege - nur an einen Wohnberechtigten im Sinne des § 5 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) überlassen werden. Als Nachweis für die Wohnberechtigung gilt der Wohnberechtigungsschein, der auf Antrag vom Landesamt für Wohnungswesen erteilt wird, wenn die im WoBindG genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Von Tauschpartnern, die keinen Wohnberechtigungsschein besitzen, sind zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse entsprechende Erklärungen unter Verwendung des Vordruckes LAW - 1/210 abzugeben. Der in die Sozialwohnung Tauschende hat außerdem die erforderlichen Einkommensnachweise beizufügen.

(3) Von den am Tausch beteiligten Wohnungsinhabern ist unter Verwendung des Vordruckes LAW - 1/743 ein gemeinsamer Antrag auf Erteilung einer Tauschgenehmigung beim Landesamt für Wohnungswesen zu stellen. Dem Antrag sind Wohnberechtigungsscheine oder - soweit Wohnberechtigungsscheine noch nicht erteilt sind - die in Absatz 2 genannten Unterlagen beizufügen. Der Antrag bedarf der Zustimmung der Vermieter. Die Zustimmung umfasst auch die Richtigkeit der Angaben zur Wohnung.

3 - Voraussetzungen

(1) Die Tauschgenehmigung kann unbeschadet des Vorliegens der sonstigen Voraussetzungen (Absätze 2 bis 5, Nummer 4) nur erteilt werden, wenn

a) die Tauschpartner tatsächlich ihre Wohnungen gegenseitig wechseln wollen und
b) kein Tauschpartner durch den Wohnungstausch die Voraussetzungen für die Anerkennung eines dringenden Wohnbedarfes gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 4 Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes erfüllt.

(2) Das Einkommen des in die Sozialwohnung Tauschenden darf die Einkommensgrenze gemäß § 25 Abs. 1 in Verbindung mit § 116 Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) um nicht mehr als 40 v. H. übersteigen. Der Vorbehalt zugunsten geringer Verdienender bei Sozialwohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1966 bewilligt worden sind, ist im Rahmen des Wohnungstausches unbeachtlich.

(3) Sind in den Tausch Wohnungen einbezogen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel einem bestimmten Personenkreis vorbehalten worden sind (§4 Abs. 3 WoBindG) oder die einem Besetzungsrecht nach §4 Abs. 5 WoBindG unterliegen, kann das Landesamt für Wohnungswesen den Tausch auch genehmigen, wenn die Tauschpartner nicht dem Personenkreis angehören, für den die Wohnungen vorbehalten sind. In diesen Fällen ist die Wirksamkeit der Genehmigung jedoch abhängig zu machen von der Zustimmung

- des Ausgleichsamtes beim Tausch einer mit LAG-Mitteln geförderten Wohnung,
- der Schwerbeschädigtenfürsorge beim Tausch einer mit Darlehen nach § 27 a BVG geförderten Wohnung,
- des örtlich zuständigen Sozialamtes beim Tausch einer mit Darlehen nach § 56 BSHG geförderten Wohnung,
- des Betriebsinhabers für Betriebs- und Werkwohnungen,
- des Inhabers von Besetzungsrechten im Sinne des § 4 Abs. 5 WoBindG.

(4) Der Tausch in eine dem Besetzungsrecht Berlins unterliegende Wohnung (§4 Abs. 4 WoBindG) ist zu genehmigen, wenn für den diese Wohnung begehrenden Tauschpartner ein dringender Wohnbedarf anerkannt wurde. Der Tausch kann für einen Tauschpartner ohne anerkannt dringenden Wohnbedarf genehmigt werden, wenn

a) dadurch ein wohnungswirtschaftlich sinnvolles Ergebnis erzielt wird oder
b) schwerwiegende persönliche Gründe der Tauschpartner an der Durchführung des Wohnungstausches bestehen und das öffentliche Interesse nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(5) Im Rahmen der Entscheidung über die angemessene Wohnungsgröße kann das Landesamt für Wohnungswesen einen Wohnraum mehr zulassen, als die Zahl der zum Haushalt gehörenden Fami-

lienmitglieder beträgt, wenn durch den Tausch ein wohnungswirtschaftlich sinnvolles Ergebnis erzielt wird oder schwerwiegende persönliche Gründe der Tauschpartner an der Durchführung des Wohnungstausches bestehen.

4 - Weitere Ausnahme von der Einkommensgrenze

(1) Besteht an der Durchführung eines Wohnungstausches ein besonderes wohnungswirtschaftliches Interesse, kann die Tauschgenehmigung auch bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 40 v. H. im Wege einer Freistellung nach § 7 WoBindG erteilt werden.

(2) In diesem Fall ist von dem/den Mehrverdiener(n) für die Dauer des Mietverhältnisses eine laufende Ausgleichszahlung an das Landesamt für Wohnungswesen zu entrichten. Die Ausgleichszahlung beträgt mindestens 1,- DM monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche und steigert sich jeweils um den gleichen Vorhundertersatz, um den die Einkommensgrenze um mehr als 40 v. H. überschritten wird. Die auf diese Weise ermittelte Ausgleichszahlung für die im Tauschweg zu beziehende Wohnung ist auf volle DM abzurunden (Beispiel: Einkommensgrenze wird um 49,7 %: überschritten. Ausgleichszahlung beträgt 1,- DM zuzüglich 9 % = 1,09 DM/monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche. Tauschwohnung ist 72,4 m² groß. Die festzusetzende Ausgleichszahlung beträgt daher 72,4 x 1,09 = 78,91 DM, abgerundet = 78,- DM).

5 - Genehmigungsverfahren

(1) Bei Vorliegen der Voraussetzungen erteilt das Landesamt für Wohnungswesen jedem in eine Sozialwohnung tauschenden Mieter eine Tauschgenehmigung. Die Vermieter erhalten je 2 Ausfertigungen der Tauschgenehmigung, die gleichzeitig die Genehmigungen zur Überlassung der Wohnungen beinhalten.

(2) Unberührt bleibt die Verpflichtung des Vermieters nach § 4 Abs. 6 WoBindG, die Überlassung der Wohnung dem Landesamt für Wohnungswesen anzuzeigen.

(3) Im Falle eines Tausches zwischen Sozialwohnung und sonstiger Wohnung (Altbau, mietverbilligter steuerbegünstigter, steuerbegünstigter oder freifinanzierter Neubau) unterrichtet das Landesamt für Wohnungswesen den Vermieter der sonstigen Wohnung und den in diese Wohnung tauschenden Mieter lediglich über die nach Absatz 1 erteilte Tauschgenehmigung. Gleichzeitig ist dem Vermieter aufzugeben, den Einzug des Tauschpartners in seine Wohnung dem Landesamt für Wohnungswesen mitzuteilen. Hierbei hat er auf Verlangen des Landesamtes für Wohnungswesen den Mietvertrag vorzulegen.

(4) Auf Antrag des Zahlungspflichtigen ist die Auflage zur Entrichtung einer monatlichen Ausgleichszahlung zu widerrufen, wenn dieser nachweist, dass

- a) das Einkommen sich auf Dauer vermindert oder
 - b) die maßgebende Einkommensgrenze sich aus persönlichen Gründen oder Infolge von Änderungen der gesetzlichen Vorschriften erhöht hat
- und die Einkommensgrenze künftig um nicht mehr als 40 v. H. überschritten wird. Der Widerruf der Auflage wird mit Beginn des auf den Antragsmonat folgenden Monats wirksam.

6 - Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien treten am 1. Februar 1980 in Kraft Sie treten mit Ablauf des 31. Januar 1990 außer Kraft.

5. Wohnungstausch-Gesetz – Österreich (April 2011)

Tausch von Wohnungen – § 13 MRG

(1) Stimmt der Vermieter dem von seinem Hauptmieter, der die Wohnung vor mehr als fünf Jahren gemietet hat, aus wichtigen, besonders sozialen, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen mit einem Dritten geschlossenen Vertrag über den Tausch ihrer im selben Gemeindegebiet befindlichen Mietwohnungen zur angemessenen Befriedigung des beiderseitigen Wohnbedürfnisses nicht zu, obwohl ihm der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Hauptmieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters zu ersetzen, sofern im Zeitpunkt der Antragstellung gegen den Hauptmieter weder eine gerichtliche Kündigung noch eine Klage auf Räumung der Wohnung anhängig ist.

(2) Gibt das Gericht dem Antrag Folge, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem er dem Vermieter den Bezug der Wohnung anzeigt. Die Entscheidung verliert ihre Rechtswirksamkeit, wenn

1. der Mieter vor dem Eintritt des Dritten in den Mietvertrag rechtskräftig zur Räumung der Wohnung verurteilt wird
2. der Dritte die Einwilligung seines Vermieters zum Wohnungstausch nicht unverzüglich einholt oder
3. der von ihm gestellte Antrag rechtskräftig abgewiesen wird.

(3) Wird der Eintritt des Dritten in den Mietvertrag vollzogen, so haften für die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des bisherigen Mieters entstanden sind, der bisherige Mieter und der neue Mieter zur ungeteilten Hand. Ist der Hauptmietzins, den der tauschende Hauptmieter bisher für die Wohnung entrichtet hat, niedriger als der Betrag, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung des § 16 Abs. 2 und der Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Wohnungstausches errechnet, so darf der Vermieter ab dem auf den Eintritt des Tauschpartners folgenden Zinstermin eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf den so berechneten Betrag begehren. Aus Anlass des Wohnungstausches kann gegen den Vermieter ein Ersatz von Aufwendungen auf die Wohnung nach § 10 nicht geltend gemacht werden.

(4) Die vorstehenden Absätze gelten nicht für eine Wohnung, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Gemeinde zum Zweck der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen oder Heimatvertriebenen errichtet und an einen Flüchtling oder Heimatvertriebenen vermietet oder zur Nutzung überlassen worden ist. Sie gelten für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung mit der Einschränkung, dass auch der Tauschpartner diesem Personenkreis angehören muss.

6. „analoge“ Vorschriften des derzeit geltenden BGB

§ 553

Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 563

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner.

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

§ 1568 a Ehwohnung

(1) Ein Ehegatte kann verlangen, dass ihm der andere Ehegatte anlässlich der Scheidung die Ehwohnung überlässt, wenn er auf deren Nutzung unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten in stärkerem Maße angewiesen ist als der andere Ehegatte oder die Überlassung aus anderen Gründen der Billigkeit entspricht.

(2) Ist einer der Ehegatten allein oder gemeinsam mit einem Dritten Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich die Ehwohnung befindet, oder steht einem Ehegatten allein oder gemeinsam mit einem Dritten ein Nießbrauch, das Erbbaurecht oder ein dingliches Wohnrecht an dem Grundstück zu, so kann der andere Ehegatte die Überlassung nur verlangen, wenn dies notwendig ist, um eine unbillige Härte zu vermeiden. Entsprechendes gilt für das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht.

(3) Der Ehegatte, dem die Wohnung überlassen wird, tritt

1. zum Zeitpunkt des Zugangs der Mitteilung der Ehegatten über die Überlassung an den Vermieter oder

2. mit Rechtskraft der Endentscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren an Stelle des zur Überlassung verpflichteten Ehegatten in ein von diesem eingegangenes Mietverhältnis ein oder setzt ein von beiden eingegangenes Mietverhältnis allein fort. § 563 Absatz 4 gilt entsprechend.

(4) Ein Ehegatte kann die Begründung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung, die die Ehegatten auf Grund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses innehaben, das zwischen einem von ihnen und einem Dritten besteht, nur verlangen, wenn der Dritte einverstanden oder dies notwendig ist, um eine schwere Härte zu vermeiden.

(5) Besteht kein Mietverhältnis über die Ehemwohnung, so kann sowohl der Ehegatte, der Anspruch auf deren Überlassung hat, als auch die zur Vermietung berechtigte Person die Begründung eines Mietverhältnisses zu ortsüblichen Bedingungen verlangen. Unter den Voraussetzungen des § 575 Absatz 1 oder wenn die Begründung eines unbefristeten Mietverhältnisses unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters unbillig ist, kann der Vermieter eine angemessene Befristung des Mietverhältnisses verlangen. Kommt eine Einigung über die Höhe der Miete nicht zustande, kann der Vermieter eine angemessene Miete, im Zweifel die ortsübliche Vergleichsmiete, verlangen.

(6) In den Fällen der Absätze 3 und 5 erlischt der Anspruch auf Eintritt in ein Mietverhältnis oder auf seine Begründung ein Jahr nach Rechtskraft der Endentscheidung in der Scheidungssache, wenn er nicht vorher rechtshängig gemacht worden ist.