

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Zimmer untervermieten: Erst den eigenen Mietrahmen und dann die gemeinsame Nutzung klären

Eine teilweise Untervermietung vorbereiten: Anwendungsbereich, Vertragsunterlagen und das tatsächliche Zusammenleben in getrennten Schritten prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein freies Zimmer könnte die Wohnkosten senken oder einer bekannten Person einen Übergang ermöglichen. Daraus sollte aber nicht sofort ein fertiges Angebot entstehen. Vorher ist zu klären, ob du die konkrete Nutzung rechtlich und vertraglich ermöglichen kannst und wie sie praktisch funktionieren soll. Die Benennung als Wohngemeinschaft allein beantwortet weder den Vertragsrahmen noch die Verantwortung für Zahlungen und Schlüssel.

Die eigene Rolle feststellen

Lege deinen vollständigen Mietvertrag einschließlich Nachträgen bereit. Kläre, wer darin Vertragspartei ist und welche Regelungen über die Weitergabe von Wohnraum enthalten sind. Wenn mehrere Personen Hauptmietparteien sind, darf die Vorbereitung nicht allein auf der Entscheidung einer Person beruhen. Frage bei Unklarheiten nach, welche Zustimmung oder weitere Vereinbarung im konkreten Fall notwendig ist.

Dieser Artikel behandelt die Planung einer längerfristigen teilweisen Untervermietung. Touristische Kurzzeitvermietung, gemeinnützige oder besonders gebundene Wohnformen können zusätzliche Regeln auslösen. Eine Information über gewöhnliche Untermiete ist daher kein Nachweis, dass ein Inserat für wechselnde Urlaubsgäste zulässig wäre. Behalte die tatsächlich geplante Nutzung im Blick.

Den Anwendungsbereich vor einer Schlussfolgerung prüfen

§ 11 MRG begrenzt im anwendbaren Bereich die Berufung auf vertragliche Untermietverbote und nennt wichtige Gründe gegen eine Untervermietung. Dazu gehören beispielsweise gänzliche Weitergabe, eine unverhältnismäßige Gegenleistung oder bestimmte Belegungs- und Gemeinschaftsfragen. Diese Vorschrift ist keine allgemeine Erlaubnis für jede Wohnung und jede Vertragskonstellation. [\[MRG11\]](#)

Lass deshalb zuerst klären, ob und in welchem Umfang die maßgebliche Regel auf dein Mietverhältnis anzuwenden ist. Vermeide den verkürzten Schluss, ein einziges weiter selbst genutztes Zimmer sichere jede andere Weitergabe ab. Für eine fachliche Einordnung müssen tatsächliche Nutzung, Vertragsinhalt und die konkrete Wohnform zusammenpassen. Eine Beratung sollte dafür deine Unterlagen und deinen geplanten Ablauf kennen.

Was soll tatsächlich gemeinsam genutzt werden?

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe das vorgesehene Zimmer und die mitbenutzten Bereiche so, dass beide Seiten denselben Alltag erwarten. Dazu gehören Küche, Bad, Abstellmöglichkeiten und gegebenenfalls der Zugang zu Nebenflächen. Eine Raumskizze kann für die Abstimmung hilfreich sein. Sie macht aus ungeklärten baurechtlichen oder vertraglichen Fragen allerdings keine bereits bestätigten Rechte.

Besprich typische Alltagspunkte offen: Arbeitszeiten, Besuche, ruhige Zeiten und gemeinsame Reinigung. Formuliere realistische Absprachen statt einer langen Liste kaum kontrollierbarer Regeln. Werden Kosten geteilt, sollte verständlich sein, wofür welcher Betrag vorgesehen ist. Ein runder monatlicher Geldbetrag erklärt noch nicht, wie spätere Nachzahlungen oder veränderte Ausgaben behandelt werden sollen.

Hauptmietvertrag und Untermietvereinbarung nicht vermischen

Halte unterschiedliche Zahlungspflichten und Kontaktwege getrennt fest. Welche Verpflichtung du gegenüber deiner Vermieterseite hast, wird nicht allein dadurch geändert, dass eine andere Person dir einen Betrag überweist. Welche Vereinbarung zwischen dir und der weiteren Person rechtlich geeignet ist, gehört in eine passende Vertragsprüfung. Eine frei kopierte Internetvorlage kann wichtige Bedingungen deines Ausgangsvertrags übersehen.

Beispiel, frei erfunden: Eine Mieterin möchte ein Zimmer für ein Jahr überlassen, ihr eigener Vertrag endet möglicherweise früher. Vor einer Zusage klärt sie deshalb die tatsächliche Laufzeit ihres Mietverhältnisses und die Folgen für die geplante Nutzung. Sie verspricht keinen Zeitraum, den sie selbst noch gar nicht verlässlich anbieten kann. Eine erwartete Vertragsverlängerung bleibt als Erwartung gekennzeichnet.

Die Übergabe überschaubar dokumentieren

Wenn die rechtlichen und vertraglichen Voraussetzungen geklärt sind, hilft eine sachliche Zustands- und Schlüsseldokumentation. Trenne private Gegenstände von mitbenutzter Ausstattung und halte bekannte Auffälligkeiten fest. Für Mitteilungen und Reparaturmeldungen sollte klar sein, wer welche Nachricht erhält und wer gegenüber der ursprünglichen Vermieterseite handelt.

Plane auch das Ende der Nutzung: Rückgabe, ausstehende Abrechnungen und persönliche Gegenstände müssen sich später zuordnen lassen. Diese organisatorische Vorbereitung ist keine Aussage über zulässige Kündigungsfristen oder Kautionsbedingungen. Solche Fragen sind für die konkrete Vereinbarung zu prüfen. Ein gut geplanter gemeinsamer Alltag beginnt damit, dass keine Seite eine weitergehende Sicherheit verspricht, als tatsächlich geklärt ist.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vertragsparteien Hauptmietvertrag

Trage ein, wer in deinem Mietvertrag als Hauptmietpartei steht und ob Nachträge vorhanden sind.

02 / Regelung zur Weitergabe

Notiere, was dein Vertrag zur Weitergabe von Wohnraum enthält, und welche Zustimmung du noch erfragen willst.

03 / Eigene Vertragslaufzeit

Trage ein, bis wann dein eigenes Mietverhältnis sicher läuft, und markiere erwartete Verlängerungen als offen.

04 / Zimmer und Mitbenutzung

Beschreibe das Zimmer und welche Bereiche mitbenutzt werden, etwa Küche, Bad, Abstellraum oder Nebenflächen.

05 / Kostenaufteilung

Notiere, wofür welcher Anteil gedacht ist und wie spätere Nachzahlungen oder geänderte Ausgaben behandelt werden sollen.

06 / Alltagsabsprachen

Halte Arbeitszeiten, Besuche, ruhige Zeiten und Reinigung fest, auf die ihr euch geeinigt habt.

07 / Schlüssel und Zustand

Trage ausgegebene Schlüssel, Zustand des Zimmers und bekannte Auffälligkeiten bei der Übergabe ein.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wen du mit welcher Frage kontaktierst, etwa Vermieterseite oder Beratung, und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG11] Mietrechtsgesetz §11

Rechtsinformationssystem des Bundes. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WA26-AT-02-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.