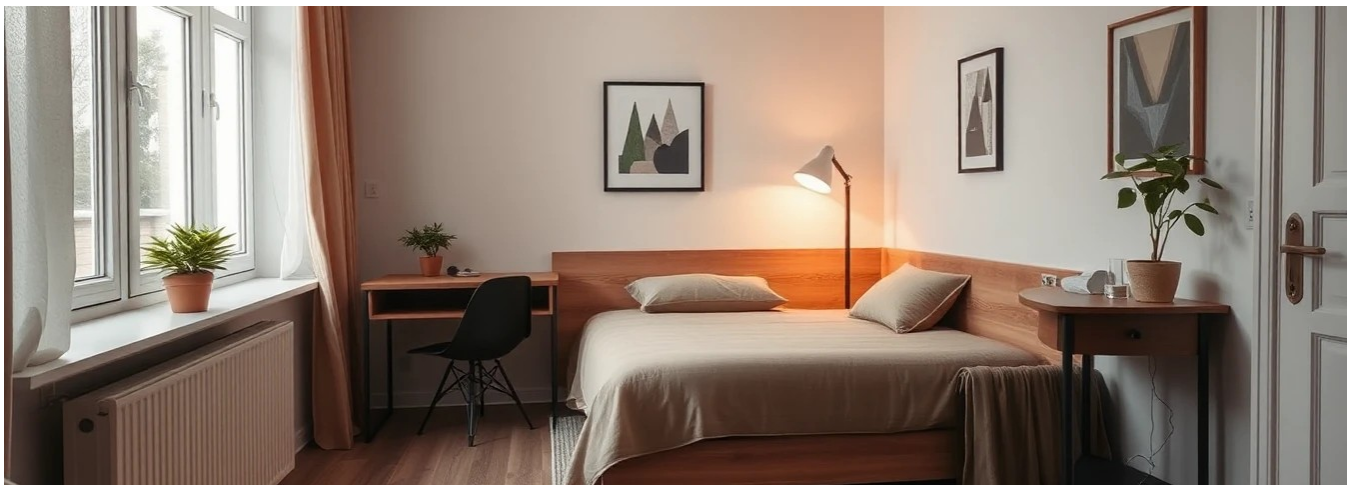


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Untermiete und Untervermietung: Rechte, Grenzen und Risiken für beide Seiten

Wann ein Untervermietungsverbot gilt, wie hoch der Untermietzins sein darf, welches Kündigungsrisiko Hauptmieter tragen und welche Rechte Untermieter haben.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Zimmer an eine Studienkollegin vergeben oder die Wohnung während eines Auslandsjahres weitergeben - Untervermietung ist verbreitet, aber rechtlich heikler, als viele denken. Ob du untervermieten darfst, wie viel du verlangen darfst und welche Rechte eine Untermieterin oder ein Untermieter hat, hängt stark vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ab. Dieser Beitrag gibt dir einen Überblick für beide Seiten.

Hauptmiete oder Untermiete?

Hauptmiete liegt vor, wenn du direkt mit dem Eigentümer, dem Wohnungseigentümer, einem Fruchtnießer oder dem Mieter eines ganzen Hauses abschließt [\[S1\]](#). Mietest du von jemand anderem - typischerweise von einer Hauptmieterin oder einem Hauptmieter -, bist du Untermieter [\[S1\]](#).

Im Vollenwendungsbereich des MRG schützt das Gesetz vor Scheinkonstruktionen: Wurde ein Hauptmietvertrag offensichtlich nur abgeschlossen, um die Wohnung unterzuvermieten und dir so die Rechte als Hauptmieter vorzuenthalten, kannst du verlangen, als Hauptmieter anerkannt zu werden [\[S1\]](#). Vermietet jemand etwa mehr als eine Wohnung im selben Haus zur Gänze unter oder vermietet er eine befristet gemietete Wohnung zur Gänze unter, muss die Gegenseite beweisen, dass keine Umgehung vorliegt [\[S1\]](#).

Darfst du untervermieten? § 11 MRG und seine Grenzen

Viele Mietverträge enthalten ein Untervermietungsverbot. Im Vollenwendungsbereich des MRG kann sich der Vermieter darauf aber nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung spricht [\[S2\]](#). Solche Gründe sind insbesondere:

- die Wohnung soll zur Gänze untervermietet werden,

- der verlangte Untermietzins ist im Vergleich zur eigenen Miete und den eigenen Leistungen unverhältnismäßig hoch,
- es würden mehr Menschen in der Wohnung leben, als sie Wohnräume hat,
- es ist begründet zu befürchten, dass der Untermieter den Hausfrieden stört [S2].

Für bestimmte Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen gilt diese Einschränkung nicht [S2]. Gilt das MRG für deine Wohnung nur teilweise oder gar nicht, ist § 11 nicht anwendbar [S3]. Dann gilt das ABGB: Untervermieten ist erlaubt, wenn es dem Eigentümer nicht schadet und der Vertrag es nicht ausdrücklich verbietet [S4]. Ein vertragliches Verbot ist dort also grundsätzlich wirksam.

Das Kündigungsrisiko für Hauptmieter

Wer untervermietet, riskiert unter Umständen den eigenen Mietvertrag. Nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG kann der Vermieter kündigen, wenn du die Wohnung ganz weitergegeben hast und sie offenbar in naher Zeit nicht für dich oder eintrittsberechtigte Angehörige dringend brauchst [S5]. Ein Kündigungsgrund liegt auch vor, wenn du die Wohnung - selbst nur teilweise - gegen eine im Vergleich zu deiner eigenen Miete unverhältnismäßig hohe Gegenleistung an Dritte überlässt [S5]. Eine teilweise Weitergabe zählt wie eine gänzliche, wenn du die übrigen Räume nicht regelmäßig für dein eigenes Wohnen nutzt [S5]. Diese Regel gilt im Voll- und im Teilanwendungsbereich des MRG [S3].

Fiktives Beispiel: Ein Hauptmieter zieht für zwei Jahre zu seiner Partnerin, vermietet seine Altbauwohnung komplett an zwei Studierende und verlangt deutlich mehr, als er selbst zahlt. Hier treffen gleich zwei Kündungsrisiken zusammen: gänzliche Weitergabe und überhöhte Gegenleistung.

Was die Untermiete höchstens kosten darf

Im Vollanwendungsbereich ist der Untermietzins begrenzt [S6]. Bei gänzlicher Untervermietung darf er den Hauptmietzins, den du zulässigerweise zahlst, um höchstens 50 Prozent übersteigen. Dazu kommen die anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, besondere Aufwendungen, ein angemessenes Entgelt für mitvermietete Einrichtung und die Umsatzsteuer [S6]. Eigene Verbesserungen der Wohnung, die dem Untermieter objektiv nützen, dürfen angemessen berücksichtigt werden [S6]. Vermietest du nur einen Teil der Wohnung unter, darf nur ein diesem Teil entsprechender angemessener Betrag verlangt werden [S6].

Ist der Untermietvertrag befristet, verringert sich der Höchstbetrag um 25 Prozent; ausgenommen sind die weiterverrechneten Betriebskosten, Abgaben und besonderen Aufwendungen [S6].

Fiktives Beispiel: Du zahlst einen zulässigen Hauptmietzins von 500 Euro und vermietest die ganze Wohnung unbefristet unter. Der Hauptmietzins-Anteil im Untermietzins darf dann höchstens 750 Euro betragen, zuzüglich Betriebskosten und den anderen genannten Bestandteilen.

Wurde zu viel vereinbart, ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Als Untermieter musst du das innerhalb von drei Jahren bei Gericht oder, wo vorhanden, bei der Schlichtungsstelle geltend machen; bei befristeten Untermietverträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach dem Vertragsende oder der Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag, und die Verjährungsfrist beträgt dann zehn Jahre [S6][S7].

Die Stellung der Untermieterin oder des Untermieters

Auch als Untermieter hast du Kündigungsschutz, sofern das MRG auf deine Wohnung anwendbar ist: Die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG gelten dann grundsätzlich auch für dich [S3][S5]. Zusätzlich kann der Untervermieter kündigen, wenn eine Fortsetzung seine wichtigen Interessen verletzt, etwa weil er die Räume selbst dringend braucht oder ihm das Zusammenwohnen nicht mehr zumutbar ist [S5].

Eine Befristung muss auch im Untermietvertrag schriftlich vereinbart sein. Für Untermietverträge über Wohnungen, die ab 1. Jänner 2026 geschlossen oder erneuert werden, beträgt die Mindestdauer fünf Jahre, wenn der Vermieter Unternehmer ist, sonst drei Jahre; für frühere Befristungen gilt die bisherige Rechtslage weiter [\[S8\]](#)[\[S9\]](#). Einen befristeten Untermietvertrag über eine Wohnung kannst du nach einem Jahr mit drei Monaten Frist zum Monatsletzten kündigen [\[S8\]](#).

Dein Vertrag besteht nur mit dem Hauptmieter. Endet dessen Benützungsrecht, muss er dich unverzüglich informieren [\[S1\]](#). Rechte, die das MRG nur Hauptmietern gibt - etwa der Ersatz eigener Investitionen nach § 10 MRG oder Anträge auf Erhaltungsarbeiten gegenüber dem Vermieter -, stehen dir als Untermieter nicht direkt zu [\[S10\]](#)[\[S11\]](#). Investitionen solltest du daher vorab schriftlich mit dem Untervermieter regeln (redaktionelle Empfehlung).

Checkliste für beide Seiten (redaktionelle Empfehlung)

- Prüft gemeinsam, ob das MRG für die Wohnung voll, teilweise oder gar nicht gilt.
- Lest den Hauptmietvertrag auf ein Untervermietungsverbot.
- Haltet Räume, Mitbenützung von Küche und Bad, Miete und Dauer schriftlich fest.
- Rechnet den Untermietzins nachvollziehbar aus der eigenen Miete heraus.
- Klärt, was passiert, wenn der Hauptmietvertrag endet.

Bei Fragen helfen die Arbeiterkammer, Mieterorganisationen und - in Wien - die Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten weiter [\[S12\]](#)[\[S13\]](#).

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Deine Rolle

Hauptmieter/in, die untervermietet, oder Untermieter/in? Vertragspartner, Datum des Vertrags

02 / MRG-Bereich

Gilt das MRG für die Wohnung voll, teilweise oder gar nicht? Baujahr bzw. Baubewilligung, Eigentumswohnung

03 / Untervermietungsverbot

Verbot im Hauptmietvertrag? Vertragsstelle; spricht ein wichtiger Grund dagegen oder gibt es eine Zustimmung?

04 / Räume und Nutzung

Ganze Wohnung oder Teil? Welche Räume, Mitbenützung von Küche und Bad; nutzt der Hauptmieter den Rest selbst?

05 / Untermietzins

Zulässiger eigener Hauptmietzins, verlangter Untermietzins, Betriebskosten, Einrichtung: Berechnung nachvollziehbar?

06 / Dauer und Befristung

Unbefristet oder befristet? Beginn, Ende, schriftlich vereinbart? Bei Befristung Abschlag berücksichtigt?

07 / Hauptmietvertrag

Ist er befristet, wann endet er? Untermieter darüber informiert am ...?

08 / Investitionen und Belege

Investitionen des Untermieters schriftlich geregelt? Zahlungsbelege beider Seiten aufbewahrt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 2

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abgrenzung Haupt- und Untermiete, Informationspflicht des Untervermieters, Anerkennung als Hauptmieter bei Umgehung samt Beweislastregel.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 11

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vertragliches Untervermietungsverbot nur bei wichtigem Grund; Gründe Z 1 bis 4; Ausnahme für bestimmte GBV-Wohnungen.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: im Teilanwendungsbereich geltende Bestimmungen (§§ 29 bis 36, nicht §§ 2, 10, 11, 26).

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1098

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Untervermietung nach ABGB.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 30

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigungsbeschränkungen, Kündigungsgründe Abs 2 Z 4 und Z 12.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 26

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Höchstgrenzen des Untermietzinses, Befristungsabschlag 25 Prozent, Teilunwirksamkeit und Fristen.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokumente.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=37>) und [Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verfahren über die Angemessenheit des Untermietzinses (§ 37 Abs 1 Z 8); Schlichtungsstelle der Gemeinde, wo eingerichtet.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 29

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Befristung von Haupt- und Untermietverträgen, Mindestdauer fünf bzw. drei Jahre, Kündigungsrecht nach einem Jahr.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 49k

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Übergangsregel zur Neufassung des § 29 ab 1.1.2026.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 10

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Investitionersatz für Hauptmieter einer Wohnung.

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Antragsrecht der Hauptmieter auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten.

S12 / Arbeiterkammer Wien: Untervermietung

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bestandteile des höchstzulässigen Untermietzinses, teilweise und befristete Untervermietung.

S13 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Recht des Hauptmieters zur Untervermietung](https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/3/2/Seite.210218) und [Rechtliche Stellung des Untermieters

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick zu Untervermietungsverbot, Kündigung und Stellung des Untermieters.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-024-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.