

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietvertrag übernehmen: Wann Angehörige in deine Mietwohnung eintreten dürfen

Auszug oder Todesfall: wer den Mietvertrag nach §§ 12 und 14 MRG übernehmen kann, welche Fristen gelten und wann die Miete steigen darf.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Mietvertrag endet nicht automatisch, wenn die Person, die ihn unterschrieben hat, auszieht oder stirbt. Das Mietrechtsgesetz (MRG) erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen, dass nahe Angehörige den Vertrag übernehmen, und zwar oft zu den bisherigen Bedingungen. Hier erfährst du, welche Wege es gibt, wer davon profitiert und was ihr dem Vermieter mitteilen müsst.

Zwei Wege: Auszug oder Todesfall

Das Gesetz trennt zwei Situationen. Zieht die Hauptmieterin oder der Hauptmieter aus, geht es um die **Abtretung des Mietrechts** nach § 12 MRG [\[S1\]](#). Stirbt die Hauptmieterin oder der Hauptmieter, regelt § 14 MRG den **Eintritt von Todes wegen** [\[S2\]](#).

Wichtig ist, welcher Teil des MRG für deine Wohnung gilt. Die Abtretung nach § 12 MRG ist nur im sogenannten Vollanwendungsbereich vorgesehen. Für den Teilanwendungsbereich (zum Beispiel viele frei finanzierte Neubauwohnungen oder vermietete Eigentumswohnungen in Häusern mit Baubewilligung nach 1945) zählt § 1 Abs 4 MRG nur einzelne Bestimmungen auf; darunter sind der Eintritt im Todesfall und die Mietzinsregel bei Eintritt, nicht aber die Abtretung [\[S4\]](#). Dort ist eine Weitergabe beim Auszug praktisch nur mit Zustimmung des Vermieters möglich [\[S8\]](#).

Fällt die Wohnung ganz aus dem MRG heraus, etwa in einem Haus mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen, gilt das ABGB. Der Vertrag bleibt beim Tod zwar bestehen, Erben und Vermieter können eine Wohnungsmiete dann aber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, auch wenn eine längere Dauer vereinbart war [\[S5\]](#).

Abtretung beim Auszug: wer, wie lange, was zu tun ist

Wer die Wohnung verlässt, darf seine Hauptmietrechte an folgende Personen abtreten [S1]:

- Ehegattin oder Ehegatte (sinngemäß auch eingetragene Partnerin oder eingetragener Partner [S6]),
- Verwandte in gerader Linie, also etwa Kinder, Enkel, Eltern und Großeltern, einschließlich Wahlkinder,
- Geschwister.

Voraussetzung ist ein gemeinsamer Haushalt in dieser Wohnung: bei Ehegatten und Verwandten in gerader Linie zumindest in den letzten zwei Jahren, bei Geschwistern in den letzten fünf Jahren [S1]. Kürzer darf es sein, wenn die Person die Wohnung seinerzeit gemeinsam mit dem Mieter bezogen hat; bei Ehegatten reicht das Wohnen seit der Hochzeit, bei Kindern das Wohnen seit der Geburt [S1].

Lebensgefährtinnen und Lebensgefährten sind bei der Abtretung unter Lebenden nicht genannt [S1]. Für sie bleibt beim Auszug nur eine Vereinbarung mit dem Vermieter.

Eine Zustimmung des Vermieters braucht es für die Abtretung nicht. Beide Seiten, also bisherige Mieterin oder bisheriger Mieter und übernehmende Person, müssen die Abtretung aber **unverzüglich anzeigen** [S1]. Treten mehrere Angehörige gemeinsam ein, haften sie für den Mietzins gemeinsam für den vollen Betrag [S1]. Für Seniorenwohnungen mit vereinbarter Grundversorgung gibt es eine Sonderregel: Dort ist die Abtretung an Kinder und Enkel ausgeschlossen, wenn die Mieterin oder der Mieter bei Vertragsabschluss mindestens 60 Jahre alt war [S1].

Eintritt nach einem Todesfall

Der Tod einer Vertragspartei beendet den Mietvertrag nicht [S2]. Im Voll- und im Teilanwendungsbereich treten bestimmte Personen kraft Gesetzes in den Vertrag ein [S2][S4]:

- Ehegatte oder Ehegattin (sinngemäß auch eingetragene Partner [S6]),
- Lebensgefährtin oder Lebensgefährte,
- Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder,
- Geschwister.

Bei Seniorenwohnungen mit vereinbarter Grundversorgung, deren Mieterin oder Mieter bei Vertragsabschluss mindestens 60 Jahre alt war, sind Kinder und Enkel auch im Todesfall nicht eintrittsberechtigt [S2].

Alle müssen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher mit der verstorbenen Person im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt haben [S2]. Für Lebensgefährten verlangt das Gesetz zusätzlich eine wirtschaftlich wie in einer Ehe geführte Haushaltsgemeinschaft von mindestens drei Jahren bis zum Tod; gleichgestellt ist, wer die Wohnung gemeinsam mit der verstorbenen Person bezogen hat [S2].

Wer nicht in den Vertrag eintreten möchte, muss das dem Vermieter **binnen 14 Tagen nach dem Tod** mitteilen [S2]. Wer schweigt, wird Mieterin oder Mieter und haftet für den Mietzins sowie für Schulden, die während der Mietzeit der verstorbenen Person entstanden sind [S2]. Mehrere Eintrittsberechtigte treten gemeinsam ein und haften gemeinsam [S2]. Diese Haftung ist ein guter Grund, rasch nach offenen Mietzahlungen zu fragen.

Miete nach dem Eintritt und ein Beispiel aus dem Alltag

Für Hauptmietverträge, die schon am 1. März 1994 bestanden haben, enthält § 46 MRG eine eigene Regel [S3]:

- Treten Ehegatte, Lebensgefährte oder minderjährige Kinder ein, bleibt es beim bisher zulässigen Hauptmietzins [S3]. Für eingetragene Partner gilt das sinngemäß [S6].

- Treten nur andere Personen ein, etwa volljährige Kinder oder Geschwister, darf der Vermieter ab dem folgenden Zinstermin eine Anhebung verlangen, höchstens bis zur Grenze nach § 16 Abs 2 bis 6 MRG und zusätzlich bis zu einem gesetzlichen Höchstbetrag je Quadratmeter, der laufend angepasst wird [\[S3\]](#).
- Sind solche bevorzugten Personen eingetreten, ist eine Anhebung erst ab dem Zinstermin möglich, zu dem alle von ihnen die Wohnung dauerhaft verlassen haben oder volljährig geworden sind [\[S3\]](#).

Solange die eintretende Person berechnete Ersatzansprüche für Investitionen aus der Zeit vor dem 1. März 1994 geltend macht und der Vermieter diese nicht erfüllt, ist eine Anhebung nicht zulässig [\[S3\]](#). Hältst du eine Anhebung für unwirksam, gelten für die Überprüfung Fristen; hier lohnt sich eine frühe Beratung [\[S3\]](#).

Fiktives Beispiel: Eine Mutter lebt seit vielen Jahren in einer Altbauwohnung im Vollarwendungsbereich. Ihre 24-jährige Tochter wohnt seit drei Jahren wieder bei ihr. Die Mutter zieht dauerhaft zu ihrem neuen Partner und tritt den Mietvertrag an die Tochter ab. Weil der gemeinsame Haushalt länger als zwei Jahre bestand, ist die Abtretung möglich [\[S1\]](#). Mutter und Tochter schicken dem Vermieter getrennt oder gemeinsam eine schriftliche Mitteilung [\[S1\]](#). Stammt der Vertrag aus der Zeit vor März 1994, kann der Vermieter von der volljährigen Tochter unter den Voraussetzungen des § 46 MRG eine höhere Miete verlangen, sofern die bisherige Miete unter der zulässigen Grenze liegt [\[S3\]](#).

Eigene Tipps für die Praxis: Schick die Anzeige eingeschrieben oder per E-Mail mit Lesebestätigung, damit du den Zeitpunkt belegen kannst. Heb Meldebestätigungen und andere Nachweise über den gemeinsamen Haushalt auf. Ob deine Wohnung im Voll- oder Teilarwendungsbereich liegt, klärt eine Mieterberatung oder die Arbeiterkammer in deinem Bundesland [\[S7\]](#).

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 / Anlass

Auszug der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters (Abtretung) oder Todesfall (Eintritt)? Datum

02 / MRG-Bereich

Vollanwendung, Teilanwendung oder außerhalb des MRG? Baujahr bzw. Baubewilligung, Eigentumswohnung

03 / Verhältnis

Wie bist du verbunden: Ehe, eingetragene Partnerschaft, Lebensgemeinschaft, Kind, Elternteil, Geschwister?

04 / Gemeinsamer Haushalt

Seit wann wohnt ihr gemeinsam in der Wohnung? Gemeinsam eingezogen? Belege wie Meldebestätigungen

05 / Wohnbedürfnis

Im Todesfall: Warum brauchst du die Wohnung dringend? Kurz begründen

06 / Anzeige und Frist

Abtretung unverzüglich anzeigen; Ablehnung eines Eintritts binnen 14 Tagen nach dem Tod: Datum, Weg, Zustellnachweis

07 / Offene Beträge

Mietrückstände beim Vermieter schriftlich erfragt? Datum, Antwort, Betrag

08 / Vertragsbeginn und Miete

Vertrag vor oder nach dem 1. März 1994? Angekündigte Anhebung: Betrag, ab wann, Beratung

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 12

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abtretung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder und Geschwister; zwei bzw. fünf Jahre gemeinsamer Haushalt; Ausnahmen bei gemeinsamem Bezug, seit Heirat, seit Geburt; unverzügliche Anzeige; gemeinsame Haftung; Sonderregel Seniorenwohnung.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 14

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Tod beendet Vertrag nicht; eintrittsberechtigte Personen; dringendes Wohnbedürfnis und gemeinsamer Haushalt; drei Jahre bzw. gemeinsamer Bezug bei Lebensgefährten; Erklärung binnen 14 Tagen; Haftung.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 46

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Hauptmietzins bei Eintritt in vor dem 1.3.1994 bestehende Verträge; bevorzugte Eintrittspersonen; Anhebung und Höchstgrenze; Sperre bei offenen Investitionersatzansprüchen; Fristen.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Teilanwendungsbereich (§ 1 Abs 4) mit Geltung von §§ 14 und 46, nicht von § 12; Vollaussnahme für Häuser mit höchstens zwei Wohnungen.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1116a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vertrag bleibt beim Tod bestehen; Kündigungsrecht von Erben und Vermieter bei Wohnungsmiete.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Eingetragene Partnerschaft-Gesetz § 43

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: sinngemäße Anwendung der §§ 12, 14 und 46 MRG auf eingetragene Partner.

S7 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick Abtretung, Todesfall und Hauptmietzins bei Eintritt.

S8 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Weitergabe des Mietrechtes

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abtretung außerhalb des Vollenwendungsbereichs nur mit Zustimmung des Vermieters.

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-025-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.