

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietwohnung bei Trennung: Wer darf bleiben und wer muss weiter zahlen?

Wer im Mietvertrag steht, entscheidet viel: was bei Lebensgemeinschaft und Ehe gilt und wie du sicher aus dem Mietvertrag aussteigst.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Trennung ist belastend genug, und die gemeinsame Wohnung macht es oft noch schwieriger. Ob du bleiben darfst und ob du nach dem Auszug noch Miete schuldest, hängt vor allem davon ab, wer im Mietvertrag steht und ob ihr verheiratet seid. Dieser Überblick hilft dir beim Sortieren. Für deinen konkreten Fall ersetzt er keine Beratung.

Erster Schritt: Wer steht im Mietvertrag?

Schau zuerst in den Vertrag. Davon hängt fast alles ab.

- **Ein Name im Vertrag:** Vertragspartner des Vermieters ist nur diese Person. Wer ohne eigenen Vertrag dort wohnt, leitet sein Wohnrecht von ihr ab; endet die Beziehung, endet bei Lebensgefährten in aller Regel auch dieses abgeleitete Recht [\[S1\]](#). Übernehmen kann die Wohnung dann nur, wer sich mit dem Vermieter auf einen eigenen Vertrag einigt [\[S1\]](#).
- **Zwei Namen im Vertrag:** Ihr haftet beide für die Miete. Ein Auszug ändert daran nichts, solange der Vertrag selbst nicht angepasst wird [\[S1\]](#).

Die Rechtslage unterscheidet sich außerdem danach, ob ihr in einer Lebensgemeinschaft lebt oder verheiratet bzw. eingetragen verpartnert seid.

Lebensgemeinschaft: Es zählt, was ihr vereinbart

Für die Trennung von Lebensgefährten gibt es keine eigenen mietrechtlichen Regeln [\[S1\]](#). Auch die Abtretung des Mietrechts beim Auszug nach § 12 MRG gilt nur für Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Geschwister, nicht für Lebensgefährten [\[S2\]](#).

Für zwei Mietparteien, von denen nur eine bleiben will, gibt es zwei Ebenen. Gegenüber dem Vermieter hilft nur ein geänderter Vertrag, in dem die ausziehende Person entlassen wird [S1]. Untereinander könnt ihr zusätzlich regeln, ab welchem Monat wer zahlt und wie Kautions- und Möbelanteile aufgeteilt werden. Diese Abmachung wirkt aber nur zwischen euch beiden: Bleibt die Miete offen, darf sich der Vermieter trotzdem an beide wenden, und die ausgezogene Person muss sich das Geld danach selbst von der anderen holen [S1].

Eigener Tipp: Haltet schon beim Einzug fest, was im Fall einer Trennung mit Wohnung, Kautions- und gemeinsamen Anschaffungen passieren soll. Ein einseitiges, von beiden unterschriebenes Blatt reicht oft, und es erspart später viel Streit.

Ehe und eingetragene Partnerschaft: zusätzliche Möglichkeiten

Bei Ehepaaren gibt es mehr gesetzliche Werkzeuge.

Abtretung beim Auszug: Liegt die Wohnung im Vollarwendungsbereich des MRG und ist nur der ausziehende Ehegatte Hauptmieter, kann er sein Mietrecht an den anderen Ehegatten abtreten. Voraussetzung ist ein gemeinsamer Haushalt in der Wohnung in den letzten zwei Jahren oder seit der Hochzeit [S2]. Beide müssen die Abtretung dem Vermieter unverzüglich anzeigen [S2]. Für eingetragene Partner gilt § 12 MRG sinngemäß [S7].

Aufteilung durch das Gericht: Bei Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung einer Ehe wird das eheliche Gebrauchsvermögen aufgeteilt; die Ehwohnung gehört ausdrücklich dazu [S3]. Hat ein Ehegatte die Wohnung in die Ehe eingebracht, geerbt oder geschenkt bekommen, wird sie nur unter bestimmten Voraussetzungen einbezogen, etwa wenn der andere Ehegatte oder ein gemeinsames Kind auf sie angewiesen ist [S8]. Das Gericht kann dabei anordnen, dass ein Ehegatte anstelle des anderen in das Rechtsverhältnis eintritt, auf dem die Benützung der Ehwohnung beruht, etwa einen Mietvertrag, oder dass ein Ehegatte das bisher gemeinsame Rechtsverhältnis allein fortsetzt. Das geht auch unabhängig davon, was im Vertrag steht [S4]. Tritt jemand auf diesem Weg in einen Hauptmietvertrag ein, der schon am 1. März 1994 bestand, darf der Vermieter deswegen den Hauptmietzins nicht anheben [S5].

Frist beachten: Der Anspruch auf Aufteilung erlischt, wenn er nicht binnen einem Jahr ab Rechtskraft der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung durch Vereinbarung, Vergleich oder gerichtlichen Antrag geltend gemacht wird [S6].

Ob und wie das Gericht die Wohnung zuweist, hängt stark vom Einzelfall ab. Lass dich dazu von einer Familienrechtsberatung, einer Anwältin oder einem Anwalt beraten. Für eingetragene Partnerschaften gelten bei der Auflösung eigene Bestimmungen, die du ebenfalls in einer Beratung klären solltest.

Aus dem Mietvertrag aussteigen: drei Wege und ihre Risiken

Wenn du ausziehst und mit der Wohnung nichts mehr zu tun haben willst, kommen grob diese Wege in Frage:

1. **Vertragsänderung mit dem Vermieter:** Du wirst aus dem Vertrag entlassen, die andere Person bleibt allein Mieterin oder Mieter [S1]. Das ist der sicherste Weg, weil er dich auch gegenüber dem Vermieter freistellt.
2. **Abtretung oder gerichtliche Anordnung:** Abtreten können Ehegatten und eingetragene Partner [S2][S7]; die gerichtliche Zuweisung der Ehwohnung bei einer Scheidung ist oben beschrieben [S4]. Für die Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft gelten eigene Regeln.
3. **Interne Vereinbarung zwischen euch:** Sie regelt, wer zahlt, schützt dich aber nicht davor, dass der Vermieter dich weiter zur Zahlung auffordert [S1].

Eigene Tipps: Kündige nicht vorschnell auf eigene Faust. Ob die Kündigung durch nur eine von zwei Mietparteien überhaupt wirkt und was sie für die andere Person bedeutet, solltest du vorher in einer Mieterberatung oder bei

der Arbeiterkammer klären. Halte Absprachen immer schriftlich fest, mit Datum und Unterschrift beider. Informiere den Vermieter schriftlich, wenn du ausziehst, und bewahre eine Kopie auf.

Fiktives Beispiel: Zwei Namen im Vertrag, nur eine Person bleibt

Ein unverheiratetes Paar hat eine Wohnung gemeinsam gemietet, beide haben unterschrieben. Nach der Trennung zieht er aus, sie bleibt. Die beiden vereinbaren schriftlich, dass sie ab dem nächsten Monat die Miete allein zahlt. Der Vermieter lehnt eine Vertragsänderung vorerst ab. Damit bleibt er auch nach seinem Auszug Mieter. Gerät sie mit der Miete in Rückstand, kann der Vermieter auch von ihm Zahlung verlangen; er kann sich das Geld nur aufgrund der internen Vereinbarung von ihr zurückholen [\[S1\]](#). Sinnvoll wäre, mit dem Vermieter später erneut über eine Vertragsänderung zu sprechen, etwa wenn sie nachweisen kann, dass sie die Miete allein stemmt.

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 / Vertragspartei

Wer steht im Mietvertrag: nur du, nur die andere Person oder ihr beide?

02 / Beziehungsstatus

Lebensgemeinschaft, Ehe oder eingetragene Partnerschaft? Seit wann gemeinsamer Haushalt in der Wohnung?

03 / MRG-Bereich

Gilt das MRG für die Wohnung voll? Baujahr bzw. Baubewilligung, Eigentumswohnung, Förderung

04 / Scheidungsfrist

Bei Scheidung: Datum der Rechtskraft; Aufteilung binnen einem Jahr geltend machen - Fristende eintragen

05 / Vertragsänderung

Beim Vermieter schriftlich angefragt? Datum, Inhalt, Antwort

06 / Interne Vereinbarung

Wer zahlt ab welchem Monat? Aufteilung von Kautions und Möbeln; Datum, Unterschrift beider

07 / Mitteilung an Vermieter

Abtretung (von beiden) oder Auszug schriftlich gemeldet: Datum, Weg, Kopie abgelegt?

08 / Beratung

Vor einer eigenen Kündigung: Stelle (Mieterberatung, AK, Familienrechtsberatung), Datum, Ergebnis

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Arbeiterkammer Wien: Miete bei einer Partnerschaft

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine eigenen Regeln für Lebensgemeinschaften; Stellung der nur mitwohnenden Person; Weiterhaftung beider Mietparteien; Vertragsänderung mit dem Vermieter; Wirkung interner Vereinbarungen; Vereinbarung beim Einzug.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 12

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abtretung an Ehegatten nach zwei Jahren gemeinsamem Haushalt oder seit der Heirat; kein Abtretungsrecht an Lebensgefährten; unverzügliche Anzeige.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Ehegesetz § 81

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens einschließlich Ehwohnung.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Ehegesetz § 87

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: gerichtliche Anordnung, dass ein Ehegatte in das Rechtsverhältnis eintritt oder es allein fortsetzt.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 46

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine Mietzinsanhebung bei Eintritt aufgrund einer Anordnung nach § 87 Abs 2 EheG in vor dem 1.3.1994 bestehende Hauptmietverträge.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Ehegesetz § 95

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Frist von einem Jahr für den Aufteilungsanspruch.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Eingetragene Partnerschaft-Gesetz § 43

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: sinngemäße Anwendung von § 12 MRG auf eingetragene Partner.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Ehegesetz § 82

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: eingebrachte, geerbte oder geschenkte Ehwohnung nur unter bestimmten Voraussetzungen in der Aufteilung (Abs. 2).

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-026-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.