

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Todesfall in der Mietwohnung: Wohnsituation, Eintrittsrecht und Nachlass getrennt klären

Ordne nach einem Todesfall in Österreich Wohnsituation, mögliches mietrechtliches Eintrittsrecht und Verlassenschaft getrennt. Der Beitrag erklärt erste rechtliche Ausgangspunkte und praktische Schritte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einem Todesfall liegen Trauer, Haushaltsfragen und Post aus dem Mietverhältnis oft unmittelbar nebeneinander. Angehörige möchten helfen und wissen zugleich nicht, wer in der Wohnung bleiben kann oder wer überhaupt Erklärungen abgeben darf. Für Österreich ist zunächst wichtig, die tatsächlich bewohnte Situation, ein mögliches mietrechtliches Eintrittsrecht und die Verlassenschaft auseinanderzuhalten. Dieser Beitrag erklärt die Ausgangspunkte und empfiehlt einen geordneten ersten Ablauf; er entscheidet keinen konkreten Eintritts- oder Erbfall.

Der Vertrag ist durch den Todesfall nicht einfach verschwunden

§ 1116a ABGB hält fest, dass der Tod eines Vertragsteils den Bestandvertrag nicht aufhebt. Die Norm nennt bei Wohnungsmieten auch eine Lösungsmöglichkeit unter gesetzlicher Kündigungsfrist; ob und wie sie im konkreten Fall greift, ist unter Berücksichtigung des Mietrechts zu prüfen. [\[ABGB\]](#) Im anwendbaren Bereich regelt § 14 MRG besonders den Eintritt nach dem Tod eines Hauptmieters. [\[MRG\]](#)

Als praktische erste Maßnahme sollten Angehörige daher nicht davon ausgehen, eine Schlüsselabgabe oder das Stoppen eines Dauerauftrags erledige die gesamte Vertragslage. Sammelt den Mietvertrag, erreichbare Kontaktdaten der Vermietungsseite und vorhandene relevante Nachträge. Die Frage, wer handeln darf, gehört früh in die Klärung mit der zuständigen Verlassenschaftsabwicklung beziehungsweise passenden rechtlichen Beratung.

Eintrittsrecht ist eine eigene Frage neben der Erbfolge

§ 14 MRG sieht unter seinen Voraussetzungen einen Eintritt bestimmter nahestehender Personen vor; dazu gehören gemeinsamer Haushalt und dringendes Wohnbedürfnis. Für Lebensgefährten beschreibt die Norm eine besondere Haushaltsgemeinschaft, grundsätzlich über drei Jahre oder bei seinerzeitigem gemeinsamen Bezug. Sie enthält außerdem eine Erklärung binnen 14 Tagen nach dem Tod, wenn Eintrittsberechtigte nicht fortsetzen wollen. Das ist keine allgemeine Frist, binnen der alle Angehörigen beliebig eine Wohnung übernehmen könnten. Der Eintritt kann auch bestehende Mietzinsverbindlichkeiten erfassen; mehrere Eintretende haften gemeinsam. [\[MRG\]](#)

Lass diese Punkte unmittelbar anhand der tatsächlichen Wohn- und Vertragslage prüfen. Die bloße familiäre Nähe beantwortet sie ebenso wenig wie die Annahme, eine erbberechtigte Person müsse automatisch alleinige Mietpartei werden. Der Anwendungsbereich und sämtliche Voraussetzungen bleiben Teil der Einzelfallprüfung.

Beschreibe die tatsächliche Wohnsituation ohne vorweggenommenes Ergebnis

Für ein erstes Beratungsgespräch ist eine klare Beschreibung hilfreicher als die vorschnelle Überschrift „Wohnungsübernahme“. Wer hat tatsächlich in der Wohnung gelebt? Seit wann und in welcher Haushaltskonstellation? Gibt es weitere Vertragspartner? Möchte eine dort wohnende Person bleiben, und worauf beruht ihr Bedarf? Welche Unterlagen lassen sich geordnet bereitstellen?

Die Liste dient der Vorbereitung. Sie ist kein selbst entwickelter Rechtsbeweis und verlangt keine wahllose Sammlung höchstpersönlicher Informationen. Frage die zuständige Beratung, welche Angaben für die konkrete Prüfung benötigt werden und wer sie übermitteln soll.

Beispiel: Die Tochter organisiert, der Partner wohnt dort

Im fiktiven Fall hat eine verstorbene Hauptmieterin mit ihrem Partner in der Wohnung gelebt. Die erwachsene Tochter wohnt anderswo und kümmert sich um Termine. Es wäre voreilig, wenn die Tochter allein aus ihrer Organisationsrolle den Mietvertrag als erledigt behandeln oder dem Partner einen endgültigen Anspruch zusagen würde.

Stattdessen hält sie fest, wer tatsächlich dort wohnt, welche Vertragsunterlagen vorhanden sind und welche dringenden Fragen bestehen. Partner und zuständige Beratung klären das mögliche Eintrittsrecht. Parallel wird geklärt, wer in der Verlassenschaft für welche Erklärungen zuständig ist. Die Tochter unterstützt die Abstimmung, ohne ihre Hilfe mit einer bereits nachgewiesenen Vertretungsbefugnis gleichzusetzen.

Alltagsversorgung sichern, ohne die Rechtsklärung zu überholen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Führt eine kurze gemeinsame Vorgangsliste. Darin stehen der zuständige Kontakt, eingegangene Schreiben, offene Fristfragen und die nächste abgestimmte Handlung. So werden wichtige Nachrichten nicht zwischen mehreren hilfsbereiten Personen aufgeteilt und anschließend übersehen.

Räumung, Vertragsbeendigung, Verwertung von Gegenständen und Rückgabe werden nicht allein aus einem unverbindlichen Wunsch heraus umgesetzt. Klärt zuerst die Berechtigung und die Auswirkungen. Für dringende praktische Probleme sollte die zuständige Stelle früh angesprochen werden; eine saubere Dokumentation ist kein Anlass, notwendige Hilfe aufzuschieben.

Der nächste Schritt hängt vom geklärten Fall ab

Das Ergebnis kann unterschiedliche weitere Aufgaben auslösen: Fortsetzung des Wohnens, Klärung offener Verpflichtungen oder eine geregelte Beendigung und Rückgabe. Dieser Beitrag empfiehlt keine universelle Erklärung und keine eigenständig berechnete Kündigungsfrist. Sein Ziel ist, dass Trauernde nicht versehentlich drei verschiedene Aufgaben vermischen: Unterstützung im Alltag, mietrechtliche Stellung und Abwicklung der Verlassenschaft.

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 / Vertragsunterlagen

Trage ein, wo Mietvertrag und Nachträge liegen und wer sie gerade hat.

02 / Kontakt Vermietungsseite

Notiere Name der Verwaltung oder Vermietungsseite, Kontaktweg und erste Rückmeldung.

03 / Tatsächlich dort wohnend

Halte fest, wer in der Wohnung gelebt hat, seit wann und in welcher Haushaltskonstellation.

04 / Weitere Vertragspartner

Notiere, ob weitere Personen im Mietvertrag stehen.

05 / Wunsch zu bleiben

Trage ein, ob eine dort wohnende Person bleiben möchte und worauf ihr Wohnbedarf beruht.

06 / Zuständig für Verlassenschaft

Notiere, wer die Verlassenschaft abwickelt und wer welche Erklärungen abgeben darf.

07 / Eingegangene Schreiben

Liste Post zum Mietverhältnis mit Datum und offener Frage auf.

08 / Nächste abgestimmte Handlung

Trage ein, welcher Schritt mit welcher Beratung oder Stelle als Nächstes geklärt wird.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ABGB] ABGB § 1116a – Tod eines Vertragsteils

Rechtsinformationssystem des Bundes / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[MRG] MRG § 14 – Mietrecht im Todesfall

Rechtsinformationssystem des Bundes / Republik Österreich. 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: WX26-02-AT-008-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.