

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Wohnung wird zur Untermiete angeboten: Vertragspartner, Rechtsgrundlage und Bestand vor dem Einzug prüfen

Der Vertragstitel allein erklärt noch nicht, ob du Haupt- oder Untermieter wirst. Prüfe die tatsächliche Vertragskette und den geltenden Rechtsrahmen, bevor du eine angebotene Untervermietung als gleichwertigen Ersatz einer Hauptmiete behandelst.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Hauptmiete bedeutet nicht in jedem Fall Vertrag direkt mit dem Eigentümer

§ 2 Absatz 1 MRG nennt die Konstellationen der Hauptmiete. Dazu gehören neben bestimmten Eigentums- und Fruchtnießungsfällen auch Verträge mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses. Wohnungseigentum und dessen erst geplante Begründung sind zusätzlich geregelt. [\[VERTRAG\]](#)

Deshalb wäre die pauschale Schlussfolgerung „Die vermietende Person steht nicht im Grundbuch, also immer Untermiete“ falsch. Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass die tatsächlich behauptete Berechtigung erklären und anhand geeigneter Unterlagen zuordnen. Ein Briefkastename, eine Schlüsselübergabe oder ein professionell wirkendes Formular beweist die Vertragsstellung nicht allein.

Die konkrete Kette aufzeichnen

§ 2 Absatz 2 beschreibt Untermiete bei einem Vertrag mit einer nicht in Absatz 1 genannten Person. [\[VERTRAG\]](#) Für deine Vorbereitung genügt zunächst eine klare Darstellung: Wer hält welches Recht an welchem Objekt und wer bietet dir welchen Raum oder die ganze Wohnung an? Die Beschreibung bleibt sachlich und beansprucht keine abschließende Rechtsprüfung.

Kläre anschließend die vorhandene Nutzungserlaubnis, den tatsächlichen Umfang des Angebots und die einschlägigen Vereinbarungen. Ein Hauptmietvertrag über eine Wohnung und ein Vertrag über das ganze Haus sind keine austauschbaren Belege. Vertrauliche fremde Vertragsdaten müssen dabei nicht ungeordnet an alle Interessenten verteilt werden; entscheidende Angaben dürfen aber auch nicht allein durch eine beruhigende mündliche Erklärung ersetzt bleiben.

Der Fortbestand hängt nicht nur von deinem eigenen Einzug ab

Der Untervermieter muss nach § 2 Absatz 2 über die Auflösung seines Benützungsrechts unverzüglich informieren. [\[VERTRAG\]](#) Daraus folgt keine allgemeine Zusage, dass du bei jeder Beendigung des vorgelagerten Rechts automatisch einen unmittelbaren Vertrag mit dem Eigentümer erhältst.

Unsere praktische Empfehlung: Frage vor der Zusage nach bekannter Laufzeit und bereits besprochenen Veränderungen des vorgelagerten Vertrags. Lass erklären, wie diese mit deiner angebotenen Dauer zusammenpassen. Eine lange gewünschte Untervermietung wird nicht allein dadurch abgesichert, dass der Zwischenvermieter später eine Verlängerung seines eigenen Vertrags erwartet.

Ein fiktives Angebot mit einer offenen Voraussetzung

Im erfundenen Fall bietet eine Person Mira ihre bisherige Wohnung für mehrere Jahre an. Sie ist selbst Wohnungsmieterin und möchte dauerhaft anderswo wohnen. Über ihren eigenen Vertragsstand und eine erforderliche Zustimmung kann sie zunächst keine belastbaren Angaben machen. Mira verwechselt die übergebenen Schlüssel nicht mit der Bestätigung aller Voraussetzungen.

Sie lässt erst den angebotenen Vertragsweg und seine Dauer klären. Wäre die Person stattdessen Mieterin des gesamten Hauses, müsste bereits die Einordnung nach § 2 Absatz 1 anders untersucht werden. Das Beispiel zeigt den Einfluss der konkreten Kette; es entscheidet weder einen realen Vertrag noch eine generelle Erlaubnis zur Weitervermietung.

Preis und mögliche Umgehung gesondert prüfen

Für den entsprechenden Anwendungsbereich enthält § 26 MRG Regeln zum zulässigen Untermietzins, zu Teiluntervermietung, Befristung und Geltendmachung. [\[PREIS\]](#) Es wäre deshalb falsch, den verlangten Gesamtbetrag allein durch einen beliebigen prozentualen Aufschlag auf eine ungeprüfte Zahlung des Zwischenvermieters zu bestätigen. Der geltende Rahmen und die einzelnen Kostenbestandteile müssen zusammenpassen.

§ 2 Absatz 3 behandelt außerdem eine Hauptmietkonstruktion zur Umgehung von Hauptmieterrechten und die mögliche Anerkennung als Hauptmieter unter seinen Voraussetzungen. [\[VERTRAG\]](#) Diese Besonderheit rechtfertigt keinen pauschalen Betrugsvorwurf gegen jede Untervermietung. Bei konkreten Anhaltspunkten braucht es die vollständigen Tatsachen und geeignete Beratung.

Dein Ergebnis vor der Bindung ist eine verstandene Rolle mit geklärter Vertragskette, Dauer und Kostenbasis. Ein Hauptmietvertrag wird nicht bloß durch eine Überschrift erzeugt; eine echte Untermiete sollte umgekehrt nicht unterschrieben werden, als biete sie ohne weitere Prüfung genau denselben rechtlichen Bestand.

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 / Anbietende Person

Trage ein, wer dir die Wohnung anbietet und welche Rolle die Person angibt.

02 / Vertragskette

Zeichne auf, wer welches Recht an welchem Objekt hält und was dir angeboten wird.

03 / Vorgelegte Unterlagen

Notiere, welche Nachweise zur Berechtigung der anbietenden Person du gesehen hast.

04 / Erlaubnis zur Weitergabe

Halte fest, ob eine Zustimmung zur Untervermietung vorliegt und wodurch sie belegt ist.

05 / Laufzeit vorgelagerter Vertrag

Trage ein, wie lange der Vertrag der anbietenden Person läuft und welche Änderungen bekannt sind.

06 / Angebotene Dauer

Notiere, für welchen Zeitraum dir die Wohnung angeboten wird.

07 / Kostenbestandteile

Liste den verlangten Betrag nach Bestandteilen auf und notiere, was dir dazu belegt wurde.

08 / Nächster Schritt

Trage ein, welche Frage vor Zahlung oder Einzug noch geklärt werden muss und mit welcher Beratung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERTRAG] MRG § 2 – Haupt- und Untermiete

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[PREIS] MRG § 26 – Untermietzins

RIS / Bundeskanzleramt. 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-018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.