

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietende Person ist verstorben: Bestehende Vermietung in Österreich geordnet weiterführen

Nach dem Tod der vermietenden Person bleibt ein laufender Mietalltag zu organisieren. Der Beitrag trennt in Österreich Vertretung, Mietkonto, Kautionsunterlagen und Reparaturfälle von der noch offenen Erbentscheidung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach dem Tod einer vermietenden Person treffen laufende Mietzahlungen, offene Reparaturen und Fragen der Bewohner auf ein noch nicht abgeschlossenes Verlassenschaftsverfahren. Für die Angehörigen ist das eine organisatorische Aufgabe neben einer persönlichen Belastung. Entscheidend ist ein begrenzter, verlässlich abgestimmter Übergang: Bestehendes nachvollziehen, Befugnisse klären und den Mietalltag nicht durch ungeprüfte neue Zusagen verändern. Dieser Beitrag bezieht sich ausschließlich auf Österreich.

Der Mietvertrag verschwindet nicht mit der Person

Nach § 1116a ABGB wird ein Bestandvertrag durch den Tod eines Vertragsteils nicht aufgehoben. [\[MIETE\]](#) Der Todesfall ist deshalb für sich genommen kein Anlass, allen Bewohnern ungeprüft einen neuen Mietvertrag vorzulegen oder eine neue Kautions zu verlangen. Ob später eine Vertragsänderung nötig oder sinnvoll ist, braucht einen eigenständigen Grund und eine passende rechtliche Prüfung.

Für den Übergang bestimmen §§ 546 und 547 ABGB die Rechtsnachfolge: Zunächst setzt die Verlassenschaft als juristische Person die Rechtsposition fort; mit der Einantwortung folgt der Erbe ihrer Rechtsposition nach.

[\[VERLASSENSCHAFT\]](#) [\[NACHFOLGE\]](#) Diese Phasen sollten auch in der Kommunikation richtig bezeichnet werden. Die Erwartung, künftig eine Immobilie zu erhalten, ersetzt keine bereits geklärte heutige Vertretungsbefugnis.

Wer darf jetzt tatsächlich handeln?

§ 810 Absatz 1 ABGB gibt unter seinen Voraussetzungen einem Erben, der bei Antretung sein Erbrecht hinreichend ausweist, Verwaltung und Vertretung, solange das Gericht nichts anderes anordnet. Bei mehreren Berechtigten wird dieses Recht gemeinsam ausgeübt, soweit nichts anderes vereinbart ist. Weitere Absätze betreffen insbesondere Genehmigungen bestimmter Handlungen. [\[VERTRETUNG\]](#)

Unsere praktische Empfehlung ist, mit der zuständigen Verfahrensführung genau die geplanten Aufgaben zu klären: laufende Mietzahlungen zuordnen, einen bereits offenen Reparaturauftrag fortsetzen, Kautionsunterlagen einholen oder gegenüber der mietenden Person eine Erklärung abgeben. Die Antworten müssen zur handelnden Person und zum aktuellen Stand passen. Eine Kontaktperson für Rückfragen darf nicht allein wegen ihrer guten Erreichbarkeit automatisch jede Vertragsentscheidung treffen.

Eine sachliche Bewohnerinformation vorbereiten

Informiere nach geklärter Zuständigkeit knapp über den veränderten Ansprechpartner und den Weg für laufende Anliegen. Private Erbquoten, Streitstände oder Familienunterlagen gehören nicht in einen Rundbrief. Die Information soll erklären, wie eine Reparaturmeldung oder Rückfrage zuverlässig ankommt.

Zahlungsanweisungen brauchen einen besonders nachvollziehbaren Stand. Veranlasse keine Überweisung auf ein privates Angehörigenkonto nur aufgrund einer vermuteten künftigen Erbschaft. Welche Zahlungsadresse und welcher Nachweis im konkreten Fall richtig sind, wird mit der dazu berechtigten Stelle abgestimmt. Bei widersprüchlichen Forderungen darf die mietende Person nicht einfach zwischen Familiennachrichten auswählen müssen; der Konflikt gehört rechtzeitig fachlich geklärt.

Das Mietkonto ohne Neuanfang übernehmen

Sammele Vertrag, Nachträge, bisherige Vorschreibung, Zahlungseingänge und nachvollziehbare offene Positionen je Einheit. Frühere Guthaben und Rückstände werden nicht durch eine neue Kontaktperson rechnerisch gelöscht. Unklare Buchungen bleiben als konkrete Rückfrage erkennbar.

Die Kautions ist eine eigene Spur. Frage nach vorhandener Dokumentation, Verwahrung und bisherigen Änderungen. Der bloße Kontostand einer verstorbenen Person erklärt noch nicht, welche Beträge welchem Mietverhältnis zuzuordnen sind. Dieser Artikel bestimmt keine Verwahrungsform im Einzelfall, sondern empfiehlt eine belegte Zuordnung, bevor mit Geld disponiert wird.

Reparaturen und Übergabetermine weiterbearbeiten

Erstelle eine kurze Liste laufender Fälle: Problem, bereits beauftragte Leistung, Ansprechpartner, nächster Termin und zuständige Entscheidung. Eine bloß offene Meldung darf nicht als bereits erteilter Auftrag behandelt werden. Umgekehrt sollte ein bestätigter Termin nicht deshalb im Kalender verschwinden, weil die bisherige Kontaktperson verstorben ist.

Dringende Situationen brauchen eine ihrer Bedeutung entsprechende sichere Bearbeitung und nötigenfalls fachliche Hilfe. Dieser Beitrag ist keine Anweisung zu technischen Eigenmaßnahmen. Für vertragliche Erklärungen, Neuvermietung oder größere Änderungen klärst du gesondert, wer handeln darf und welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Eine vorläufig organisierte Betreuung wird nicht stillschweigend zur unbegrenzten Vollmacht.

Ein fiktiver Übergangsfall

Eine Angehörige findet Unterlagen zu drei vermieteten Wohnungen. Für eine Einheit ist ein Installateurtermin bestätigt, bei einer zweiten fehlen Kautionsbelege, bei der dritten ist eine Zahlung nicht zugeordnet. Sie beginnt nicht mit drei neuen Verträgen. Zuerst lässt sie ihre Aufgaben und die Vertretung klären; anschließend sammelt sie pro Fall die fehlenden Informationen.

Die Bewohner erhalten einen abgestimmten Kontaktweg. Ein neues Zahlungskonto wird erst nach belastbarer Klärung mitgeteilt. Nach der Einantwortung werden Zuständigkeit und Unterlagenstand erneut abgeglichen. Das Ziel ist ein nachvollziehbarer Übergang der bestehenden Vermietung. Die Erbentscheidung und mögliche spätere Veränderung der Immobilie bleiben davon getrennte Aufgaben.

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 / Vermietete Einheiten

Trag alle vermieteten Wohnungen mit Mietpartei und Vertragsdatum ein.

02 / Stand des Verfahrens

Notiere den Stand der Verlassenschaft, die zuständige Verfahrensführung und Aktenzahl.

03 / Befugnis zum Handeln

Trag ein, wer derzeit Verwaltung und Vertretung ausüben darf und wie das belegt ist.

04 / Zahlungskonto für Mieten

Notiere, auf welches Konto Mieten gehen und wer das neue Konto bestätigt hat.

05 / Mietkonto je Einheit

Trag je Einheit Vorschreibung, Zahlungseingänge, Guthaben und Rückstände ein.

06 / Kautionen je Einheit

Notiere je Einheit Kautionsnachweise, Verwahrung und fehlende Belege.

07 / Laufende Reparaturen

Liste je Fall Problem, beauftragte Leistung, Ansprechpartner und nächsten Termin auf.

08 / Bewohnerinformation

Trag Datum und Inhalt der Information über neuen Ansprechpartner und Meldeweg ein.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MIETE\] ABGB § 1116a – Tod eines Vertragsteils](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERLASSENSCHAFT\] ABGB § 546 – Verlassenschaft als juristische Person](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[NACHFOLGE\] ABGB § 547 – Gesamtrechtsnachfolge](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERTRETUNG\] ABGB § 810 – Verwaltung vor Einantwortung](#)

RIS / Bundeskanzleramt 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: WX26-03-AT-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.