

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nur auf dem Papier Untermiete? Eine Anerkennung als Hauptmieter wegen Umgehung gezielt prüfen

Eine echte Untermiete und eine Umgehung von Hauptmieterrechten sind verschiedene Fälle. Konkrete Anhaltspunkte, gesetzliche Beweisregel und Anerkennungsverfahren vorbereiten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche konkreten Anhaltspunkte und Unterlagen braucht die Prüfung, ob ich nach §2 Absatz 3 MRG als Hauptmieter anerkannt werden kann?

Du wohnst in Österreich mit einem als Untermiete bezeichneten Vertrag. Nun gibt es konkrete Hinweise, dass eine Zwischenperson nur eingesetzt wurde, um die Rechte unmittelbarer Hauptmieter zu umgehen. In dieser Lage ist eine gewöhnliche Bitte um Untervermietungserlaubnis nicht die passende Frage. §2 Absatz 3 MRG eröffnet unter seinen Voraussetzungen eine Anerkennung als Hauptmieter. [\[MRG2\]](#)

Die Vertragskette bleibt der erste Prüfpunkt

Nicht jeder Vertrag mit einer anderen Person als dem Eigentümer ist Untermiete. §2 Absatz 1 nennt weitere Hauptmietkonstellationen, darunter die Vermietung durch Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses. Absatz 2 bestimmt die übrige Untermietkategorie. [\[MRG2\]](#)

Lege daher deinen Vertrag, bekannte vorgelagerte Rechtsverhältnisse und die tatsächlich angebotenen Räume nebeneinander. Halte fest, welche Angaben belegt sind. Ein ähnlicher Familienname, ein gemeinsames Büro oder ein ungewöhnlich hoher Preis beweist für sich noch keine bestimmte Umgehungs konstruktion.

Die gesetzliche Frage konkret formulieren

§2 Absatz 3 knüpft daran an, dass bei Betrachtung aller Umstände kein vernünftiger Zweifel verbleibt, der Hauptmietvertrag sei nur zur Untervermietung und zur Umgehung der Hauptmieterrechte geschlossen worden. Er ermöglicht dem Untermieter das Begehren auf Anerkennung mit den gesetzlichen Rechten und Pflichten. [\[MRG2\]](#)

Der angestrebte Status ist daher mehr als ein günstigerer Preis für unverändert angenommene Untermiete. Lass zunächst Anwendungsbereich und tatsächliche Voraussetzungen prüfen. Ein vermuteter Missstand wird nicht durch eine private Änderung der Vertragsüberschrift beseitigt.

Welche Anhaltspunkte sind gesetzlich hervorgehoben?

Die Norm nennt insbesondere zwei Konstellationen: Der Hauptmieter vermietet mehr als eine Wohnung im selben Gebäude vollständig unter oder er vermietet bei einem befristeten Hauptmietvertrag die Wohnung vollständig unter. Liegen konkrete Umgehungsanhaltspunkte vor, muss nach der gesetzlichen Regel der Antragsgegner das Fehlen der Umgehungsabsicht beweisen. [\[MRG2\]](#)

Unsere Vorbereitungsempfehlung: Ordne belegbare Angaben zu genau diesen Fragen. Wie viele Wohnungen, welches Gebäude, ganze Wohnung oder Teil und welche bekannte Hauptvertragsdauer? Beschreibe die Herkunft jeder Angabe. Fremde Wohnungen werden dafür nicht eigenmächtig betreten und fehlende Verträge nicht als vermeintlich gesichert nacherzählt.

Fiktiver Fall mit einer gezielten Belegfrage

Eine Bewohnerin besitzt einen Vertrag über die gesamte Wohnung. Aus vorhandener Korrespondenz ergibt sich, dass die Zwischenperson mehrere ganze Wohnungen im Haus anbietet. Zur Dauer ihres vorgelagerten Vertrags fehlen zuverlässige Angaben.

Die Bewohnerin hält diesen Unterschied fest: Das Mehrwohnungsindiz wird mit vorhandenen Dokumenten zur Prüfung gebracht, die unbekannte Befristung bleibt unbekannt. Sie behauptet nicht, sämtliche Wohnungen gehörten der Zwischenperson, und sie entscheidet den Anerkennungsanspruch nicht selbst. Die Beratung kann nun konkrete Anhaltspunkte und die dazugehörige Beweisregel prüfen.

Das richtige Begehren zum passenden Verfahren bringen

§37 Absatz 1 Ziffer 1 führt die Anerkennung nach §2 Absatz 3 als eigene Angelegenheit vor dem örtlich zuständigen Bezirksgericht an. Ein nach §39 einschlägiger vorgeschalteter Gemeindegeweg muss mitgeprüft werden.

[\[MRG37\]](#)[\[MRG39\]](#) Eine unverbindliche Anfrage an eine beliebige Hausverwaltung ist deshalb nicht schon der förmliche Anerkennungsantrag.

Lass insbesondere Beteiligte, Antrag, verfügbare Belege und den richtigen Einbringungsweg klären. Bis zur Entscheidung bleibt auch die laufende Zahlung ein gesonderter Beratungsgegenstand. Der Artikel bestätigt keinen eigenmächtigen Wechsel des Zahlungsempfängers oder Zahlungsstopps. Er führt von einem bloßen Verdacht zu einem klar bestimmten Statusbegehren mit überprüfbaren Tatsachen.

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 / Dein Vertrag

Datum, Vertragspartner, Bezeichnung des Vertrags und vereinbarte Räume.

02 / Bekannte Vertragskette

Wer ist Eigentümer, wer Hauptmieter? Woher stammen diese Angaben?

03 / Weitere untervermietete Wohnungen

Welche anderen Wohnungen im Haus vermietet dieselbe Person ganz weiter? Belege dazu.

04 / Befristung des Hauptvertrags

Was ist über die Dauer des vorgelagerten Vertrags bekannt, und was ist unbekannt?

05 / Belegte Anhaltspunkte

Korrespondenz, Inserate, Zahlungsbelege – Dokument und Herkunft je Zeile.

06 / Laufende Zahlungen

An wen zahlst du derzeit wie viel, und seit wann?

07 / Nächster Schritt

Welche Beratung prüft Antrag und Einbringungsweg, und wann ist der Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MRG2\] MRG § 2 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG37\] MRG § 37 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG39\] MRG § 39 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: 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-P02-0045-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.