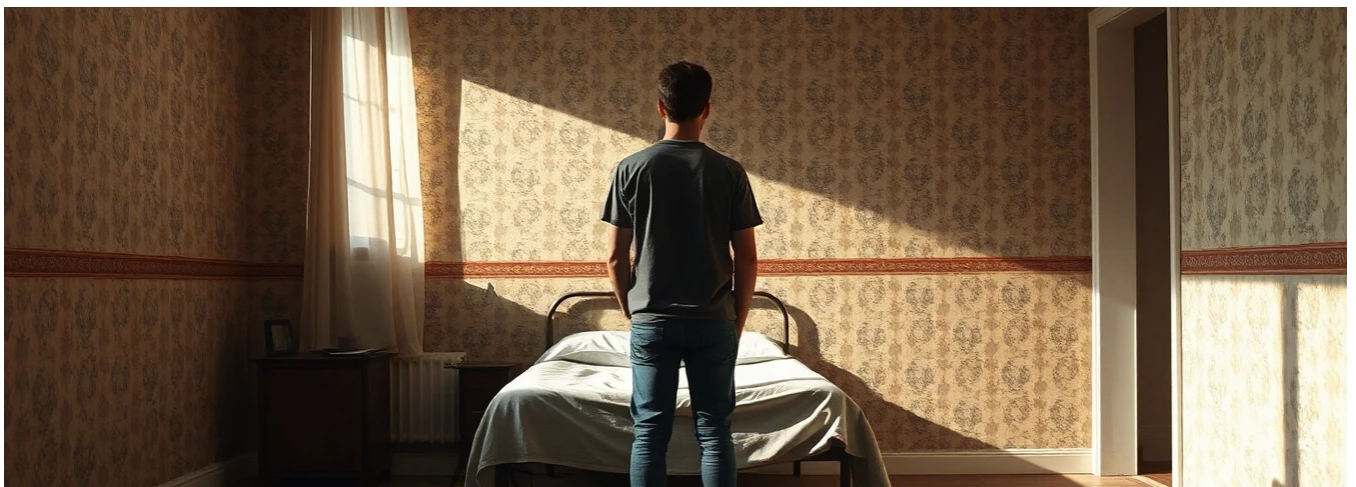


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das jüngere Kind wird volljährig: Eine Mietzinsanhebung nach früherem Eintritt in den Altvertrag prüfen

Ein früher geschützter Mietrechtseintritt garantiert nicht in jeder Konstellation denselben Mietzins auf Dauer. Spätere Volljährigkeit und dauerhaftes Verlassen gesondert prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Kann nach dem früheren Eintritt in einen alten Mietvertrag der spätere Wegfall einer privilegierten Person eine neue Mietzinsprüfung auslösen?

Nach dem Tod des Vaters sind seine beiden Kinder in den österreichischen Wohnungsmietvertrag eingetreten. Damals blieb der Hauptmietzins im Wesentlichen unverändert. Jahre später wird das jüngere Kind volljährig. Die Vermietung fordert nun eine Erhöhung. Die damalige Eintrittsprüfung allein beantwortet diesen neuen Anlass noch nicht.

§46 MRG regelt besondere Mietzinsfolgen für einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung. [\[MRG46\]](#) Der Beitrag setzt einen bereits geklärten wirksamen Eintritt und den passenden Anwendungsbereich voraus. Er berechnet keinen neuen Mietzins für einen ungeprüften Altvertrag.

Den ursprünglichen Eintritt festhalten

Lege den historischen Vertrag, Unterlagen zum Eintritt und damalige Vorschriften bereit. Wer ist wann eingetreten? Welche Personen gehörten zu diesem Zeitpunkt zu den gesetzlich genannten Gruppen? Eine heute im Haushalt lebende Person muss nicht automatisch damals dieselbe mietrechtliche Stellung erlangt haben.

Absatz 1 nennt Ehegatten, Lebensgefährten und minderjährige Kinder des bisherigen Hauptmieters, allein oder gemeinsam mit weiteren Angehörigen. Für diese Konstellation wird zunächst der Hauptmietzins geschützt, der ohne Eintritt verlangt werden dürfte. [\[MRG46\]](#) „Alle Angehörigen zahlen immer dauerhaft unverändert“ wäre deshalb keine genaue Zusammenfassung.

Das spätere Ereignis gesondert untersuchen

Absatz 2 erlaubt in den Fällen des Absatz 1 eine entsprechende Anhebung ab dem Zinstermin, zu dem alle dort genannten Eintretenden die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. [\[MRG46\]](#)

Erstelle daher eine Zeitleiste der betreffenden Personen. Ist noch eine privilegierte Person mit entsprechender Stellung vorhanden? Handelt es sich wirklich um dauerhaftes Verlassen oder nur eine vorübergehende Abwesenheit? Ist das entscheidende Datum belegt? Eine pauschale Mitteilung „Die Kinder sind inzwischen groß“ sollte diese Fragen nicht ersetzen.

Fiktiver Fall mit zwei Geschwistern

Für den Lernfall sei geklärt, dass zwei Kinder nach dem Tod ihres Vaters gemeinsam in dessen bereits 1990 bestehenden Hauptmietvertrag eingetreten sind. Das jüngere war damals minderjährig, das ältere bereits volljährig. Nun erreicht auch das jüngere die Volljährigkeit; andere privilegierte Eintretende sind im angenommenen Fall nicht vorhanden.

Die damalige Privilegierung wird jetzt mit dem späteren Ereignis zusammen betrachtet. Aus dem neuen Anlass kann eine gesetzlich begrenzte Anhebungsprüfung folgen. Die Vermietung erhält damit aber keine hier bestätigte Berechtigung, ohne weitere Berechnung irgendeine heutige Angebotsmiete zu verlangen. Die Geschichte setzt die früheren Eintrittsvoraussetzungen voraus und bestätigt keinen realen Anspruch.

Anlass und Höhe bleiben zwei Prüfungen

§46 Absatz 2 begrenzt die mögliche Anhebung durch den nach den bezeichneten Mietzinsregeln zulässigen Betrag und einen valorisierten Höchstbetrag; außerdem muss der bisherige Hauptmietzins niedriger sein. [\[MRG46\]](#) Der bloße historische Euro-Grundbetrag im Normtext darf nicht als ungeprüfter heutiger Betrag in eine Rechnung kopiert werden.

Lass dir deshalb Ausgangsmiete, Nutzfläche, Anwendungsgrundlage und maßgeblichen zulässigen Betrag nachvollziehbar darstellen. Eine richtige persönliche Einordnung macht einen falschen Quadratmeterwert nicht richtig. Umgekehrt widerlegt ein Rechenfehler nicht automatisch das zugrunde liegende spätere Ereignis.

Weitere Grenzen und Fristbeginn mitprüfen

Die Norm enthält eine besondere Sperre bei bestimmten noch geltend gemachten Ersatzansprüchen für vor März 1994 getätigte Aufwendungen. Eine aus der Anhebung folgende Unwirksamkeit ist nach den verwiesenen Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich beziehungsweise im einschlägigen Gemeindeweg geltend zu machen.

[\[MRG46\]](#)

Sichere deshalb das vollständige Begehren samt Zugang und lasse die konkrete Frist zeitnah berechnen. Dein Ergebnis ist eine getrennte Prüfung des späteren Auslösers und der verlangten Höhe. Eine frühere unveränderte Vorschreibung wird dabei ebenso wenig zum ewigen Preisversprechen wie ein Geburtstag zur Freigabe jeder beliebigen neuen Miete.

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 / Ursprünglicher Mietvertrag

Datum des alten Hauptmietvertrags und ursprünglicher Hauptmieter.

02 / Eintritt in den Vertrag

Wer ist wann eingetreten? Unterlagen zum Eintritt auflisten.

03 / Personen beim Eintritt

Welche Eingetretenen waren damals minderjährig oder Ehegatte bzw. Lebensgefährte?

04 / Auslösendes Ereignis

Wer ist wann volljährig geworden oder dauerhaft ausgezogen? Mit Beleg.

05 / Bisherige Hauptmiete

Aktueller Betrag laut letzter Vorschreibung und Nutzfläche der Wohnung.

06 / Erhaltenes Anhebungsbegehren

Datum des Zugangs, verlangter Betrag, Beginn und genannte Berechnung.

07 / Offene Ersatzansprüche

Gibt es noch Ansprüche aus früheren eigenen Investitionen in die Wohnung?

08 / Nächster Schritt

Wer prüft Anlass, Höhe und Fristen für dich? Termin eintragen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG46] MRG § 46 – 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-P02-0048-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.