

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Hausverkauf wird eine besondere Nebenabrede bestritten: Die Bindung des Rechtsnachfolgers prüfen

Eine bestrittene Nebenabrede nach einem Hausverkauf braucht eine eigene Prüfung. Vereinbarung, ungewöhnlicher Inhalt und Kenntnis des Rechtsnachfolgers geordnet belegen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Bedeutung hat die Kenntnis einer ungewöhnlichen Nebenabrede für die Bindung des neuen Eigentümers?

Nach dem Verkauf des österreichischen Mietshauses bestreitet die neue Eigentümerseite eine besondere Vereinbarung mit der bisherigen Vermietung. Du nutzt den betreffenden Bereich seit Jahren und möchtest wissen, ob die Zusage weiter gilt. Die bloße Aussage „Der Mietvertrag bleibt bestehen“ beantwortet die besondere Nebenabrede noch nicht vollständig.

Dieser Beitrag setzt voraus, dass der einschlägige MRG-Rahmen und ein Hauptmietverhältnis vorliegen. Die Einordnung einer Leihe, bloßen Gefälligkeit oder eigenständigen weiteren Miete wird nicht aus einer alltäglichen Bezeichnung abgeleitet. [\[MRG1\]](#)[\[MRG2\]](#)

Zuerst die tatsächliche Vereinbarung bestimmen

Sichere den ursprünglichen Vertrag, Nachträge und vorhandene Nachrichten. Welche Nutzung wurde von wem in welcher Rolle zugesagt? Ist sie zeitlich begrenzt, widerruflich oder an eine Bedingung geknüpft? Was wurde tatsächlich praktiziert? Trenne dabei die vereinbarte Leistung von einer später einseitig erweiterten Nutzung.

Eine jahrelange Beobachtung kann eine wichtige Tatsache sein. Sie ersetzt nicht automatisch die Prüfung, ob genau der heute behauptete Inhalt wirksam vereinbart wurde. Markiere deshalb auch Lücken und widersprechende Unterlagen, statt die Zusammenstellung nur auf günstige Nachrichten zu beschränken.

Die besondere Bindungsregel vollständig betrachten

Nach §2 Absatz 1 MRG sind die Rechtsnachfolger der Vermietung ab Übergabe des Mietgegenstands an den Hauptmieter an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag gebunden, auch ohne Eintragung in die öffentlichen Bücher. Für Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts enthält dieselbe Vorschrift eine Einschränkung: Der Rechtsnachfolger ist daran nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen musste. [\[MRG2\]](#)

Ob eine bestimmte Abrede ungewöhnlichen Inhalt hat, wird hier nicht allein anhand des Stichworts „Abstellraum“ oder „Garten“ entschieden. Lege Inhalt, Vertragszusammenhang und tatsächliche Besonderheit rechtlicher Beratung vor. Eine gewöhnliche Vertragsleistung darf nicht ohne Prüfung zur beliebig entfallenden Sonderzusage umbenannt werden. Ebenso sollte eine tatsächlich ungewöhnliche Nebenabrede nicht mit dem allgemeinen Fortbestand des Vertrags als bereits abschließend geklärt gelten.

Kenntnis anhand konkreter Umstände aufarbeiten

Gibt es belegte Hinweise darauf, dass die Abrede der Erwerberseite bekannt war oder bekannt sein musste? Sammle beispielsweise tatsächlich vorhandene Übergabeunterlagen, übermittelte Nachträge, konkrete Rückfragen und dokumentierte Besichtigungsumstände. Beschreibe jeweils nur, was der Beleg zeigt: Eine übersandte Nachricht und eine bestätigte Kenntnisnahme sind nicht dieselbe Beobachtung.

Lass auch zeitlich einordnen, wann welche Information wem vorlag. Eine erst nach dem Streit verschickte Erläuterung wird nicht als Beweis einer bereits früher vorhandenen Kenntnis ausgegeben. Die Norm wird nicht durch eine pauschale Behauptung ersetzt, die neue Eigentümerseite müsse wegen des Kaufs ohnehin alles gewusst haben.

Fiktiver Fall mit einer offenen Beweisfrage

Eine Mietpartei beruft sich auf eine schriftliche besondere Nutzungsabrede. Die Erwerberseite nennt sie unbekannt und ungewöhnlich. Bei der Unterlagenprüfung findet sich eine frühere Nachricht, die einen Nachtrag als Anlage aufführt; die Anlage selbst fehlt zunächst.

Die Mietpartei fordert die vorhandene vollständige Unterlagenfassung an und hält die Lücke offen. Die Beratung prüft Vereinbarungsinhalt, rechtliche Einordnung und Bedeutung der tatsächlichen Übermittlung. Der Artikel verspricht weder Fortbestand noch Wegfall allein aufgrund dieser einen Nachricht.

Bis zur Klärung keine neue Tatsachenlage erzwingen

Beantworte die konkrete Aufforderung mit der belegten bisherigen Vereinbarung und benenne die offene Bindungsfrage. Bei einer nahen Frist oder angekündigten Sperre hole zeitnah individuelle Unterstützung. Weder eine eigenmächtige Erweiterung der Nutzung noch eine vorschnelle Verzichtserklärung hilft bei der Prüfung des bisherigen Rechts. Das brauchbare Ergebnis ist eine nachvollziehbare Position zu genau dieser Abrede und genau diesem Rechtsnachfolger.

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 / Besondere Nebenabrede

Was wurde dir zusätzlich zugesagt, von wem, wann und in welcher Form?

02 / Vertragsunterlagen

Mietvertrag, Nachträge und Nachrichten zur Abrede – mit Datum auflisten.

03 / Tatsächliche Nutzung

Seit wann und wie nutzt du den betroffenen Bereich? Fotos oder Zeugen notieren.

04 / Neue Eigentümerseite

Name, Kontakt und Datum des Eigentümerwechsels, soweit bekannt.

05 / Hinweise auf Kenntnis

Welche Unterlagen zeigen, dass die Erwerberseite die Abrede kannte? Beleg und Datum.

06 / Fehlende Unterlagen

Welche Anlagen oder Dokumente fehlen, und bei wem hast du sie angefordert?

07 / Aufforderung der Gegenseite

Was verlangt die neue Eigentümerseite, mit welchem Datum, und bis wann?

08 / Nächster Schritt

Welche Beratung prüft deine Position, und wann ist der Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG1] MRG § 1 – Fassung 17.10.2026

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

[MRG2] MRG § 2 – 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-P02-0053-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.