

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Wohnung an einen Miteigentümer vermieten: Die Zustimmung nicht aus seiner Anteilsmehrheit ableiten

Ein Miteigentümer soll zugleich Mieter werden. Prüfe vor dem Vertragsabschluss die Verwaltungsbefugnis und Zustimmung; die allgemeine Mehrheitsregel beantwortet diese besondere Vermietung nicht allein.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Haus steht im schlichten Miteigentum mehrerer Personen. Eine freie Wohnung soll künftig einer dieser Personen vermietet werden. Sie hält einen großen Anteil und meint, damit sei die erforderliche Zustimmung gesichert. Bevor der Vertrag vorbereitet oder die Wohnung verbindlich zugesagt wird, braucht diese Rollenverbindung eine eigene Prüfung.

Den vermietenden Verband und die mietende Person auseinanderhalten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Eigentumsanteile, bestehende Verwaltungsvereinbarungen und die geplanten Vertragsparteien auf einer Seite gegenüber. Wer soll die Wohnung mieten? Wer soll für die Gemeinschaft handeln? Welche Person stimmt tatsächlich zu, welche widerspricht und welche wurde noch nicht einbezogen?

Beschreibe auch den Mietgegenstand und die bisherige Nutzung. Eine schon vorhandene Benützungsregelung wird nicht stillschweigend als neuer Mietvertrag behandelt. Umgekehrt ist ein Anteil am Haus keine pauschale Ermächtigung, jede darin gelegene Wohnung mit einer beliebigen Bindung zu übernehmen. Die rechtliche Einordnung erfolgt anhand der konkreten Unterlagen.

Die Mehrheitsregel hat einen bestimmten Anwendungsbereich

§ 833 ABGB sieht für die ordentliche Verwaltung eine Mehrheit nach dem Verhältnis der Anteile vor. Eine einfache Zählung der beteiligten Personen wäre daher bereits als Rechenmethode falsch. [\[MEHRHEIT\]](#) Die Quote beantwortet aber noch nicht, ob die geplante Vermietung überhaupt zu diesem Bereich gehört.

Der OGH unterscheidet ausdrücklich: Eine Vermietung an einen Miteigentümer ist eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme. Eine Vermietung zu ortsüblichen Bedingungen und auf ortsübliche Zeit an einen Dritten kann dagegen ordentliche Verwaltung sein; auch eine verwandte Person ist nicht allein wegen dieser Beziehung automatisch selbst Miteigentümer. [\[MIETE\]](#)

Zustimmung vor dem fertigen Mietvertrag klären

Für die wichtige Veränderung behandelt der OGH Einstimmigkeit oder eine entsprechende rechtsgestaltende Entscheidung des Außerstreitrichters als erforderlichen Weg. [\[MIETE\]](#) § 835 ABGB enthält den gesetzlichen Entscheidungsrahmen bei den dort bezeichneten Uneinigkeiten. [\[GERICHT\]](#) Daraus entsteht keine garantierte Genehmigung eines gewünschten Mietvertrags.

Lass vor einer Bindung klären, welche Zustimmung und gegebenenfalls welcher gerichtliche Schritt erforderlich sind. Lege dabei die vorgesehene Miete, Laufzeit, zusätzliche Rechte und Auswirkungen auf die übrigen Teilhaber offen. Ein wirtschaftlich plausibler Vorschlag und eine wirksame gemeinschaftliche Entscheidung sind zwei Fragen, die zusammen beantwortet werden müssen.

Ein fiktiver Mehrheitswunsch bleibt zunächst ein Vorschlag

Drei Personen halten unterschiedliche Anteile an einem Haus. Der größte Teilhaber möchte die frei gewordene Wohnung für sich mieten. Eine weitere Person unterstützt ihn; die dritte widerspricht. Die Beteiligten legen zunächst nur ihre Quoten zusammen und nennen das Ergebnis einen fertigen Mehrheitsbeschluss.

Bei der Vertragsprüfung erkennen sie, dass die spezielle Vermietung an den eigenen Teilhaber eingeordnet werden muss. Sie lassen den passenden Zustimmungsweg klären und beurteilen die Konditionen anhand der gemeinschaftlichen Interessen. Ein noch ungeklärter Entwurf wird währenddessen nicht als sicher beschlossene Neuvermietung weitergegeben.

Der Artikel entscheidet weder über einen vorhandenen Besitzanspruch noch über einen konkreten Räumungsweg. Sein Ergebnis ist eine geprüfte Grundlage vor der neuen Vermietungsbindung. Die gewünschte Wohnung, die wirtschaftlichen Konditionen und die tatsächliche Befugnis müssen zusammenpassen; eine Anteilsaddition allein stellt diesen Zustand nicht her.

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 / Miteigentümer und Anteile

Wer ist Miteigentümer, mit welchem Anteil? Laut aktuellem Grundbuchauszug.

02 / Verwaltungsvereinbarungen

Welche Vereinbarungen oder Benützungsregelungen bestehen? Datum und Ablageort.

03 / Betroffene Wohnung

Welche Wohnung soll vermietet werden, und wie wurde sie bisher genutzt?

04 / Geplante Vertragsparteien

Wer soll mieten, und wer soll für die Gemeinschaft handeln?

05 / Haltung der Teilhaber

Wer stimmt zu, wer widerspricht, wer wurde noch nicht einbezogen? Datum je Rückmeldung.

06 / Geplante Konditionen

Vorgesehene Miete, Laufzeit und zusätzliche Rechte des mietenden Teilhabers.

07 / Rechtliche Prüfung

Wer klärt den erforderlichen Zustimmungsweg? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Was legst du allen Teilhabern wann vor, bevor ein Entwurf weitergegeben wird?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MEHRHEIT] ABGB § 833 – Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache, Fassung 17.10.2026

. Abruf am 17.10.2026.

[MIETE] OGH 23. Februar 1999 – 1 Ob 242/98i

. Abruf am 17.10.2026.

[GERICHT] ABGB § 835 – Entscheidung bei Uneinigkeit, Fassung 17.10.2026

. 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-P03-0048-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.