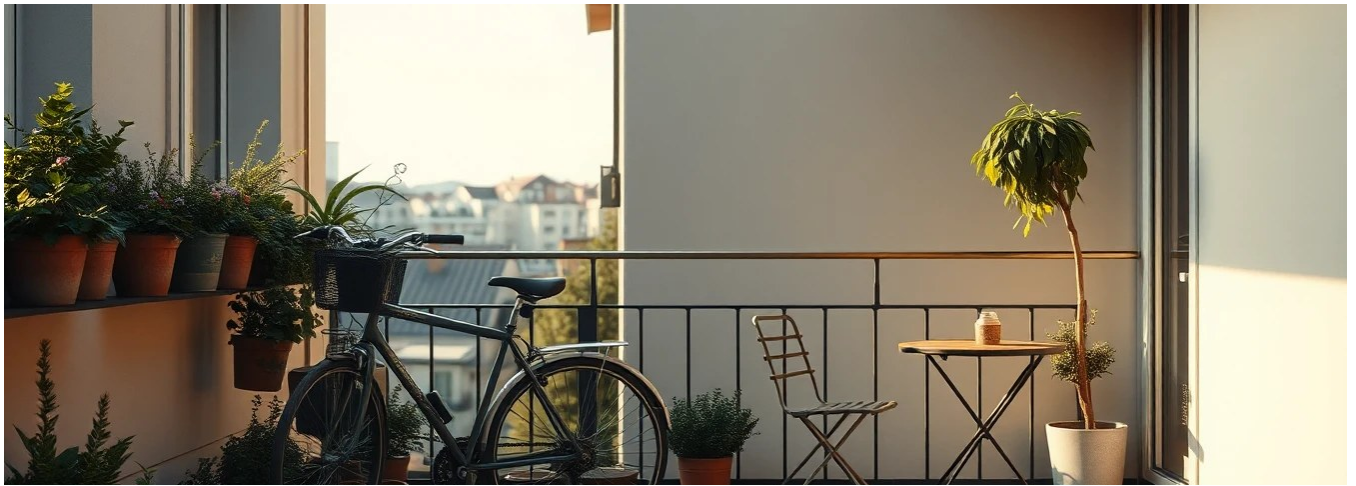


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Mietzinsurteil betrifft nur eine Mitmieterin: Die Reichweite vor der weiteren Durchsetzung prüfen

Ein Urteil gegen eine Mitmieterin entscheidet nicht automatisch über die Einwendungen der anderen. Behalte Entscheidungen, Personen und dieselbe zugrunde liegende Forderung bei der weiteren Bearbeitung auseinander.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei Personen stehen auf Mieterseite. Wegen derselben behaupteten Rückstände läuft die gerichtliche Bearbeitung gegen beide. Gegen eine Person liegt bereits ein Mietzinsurteil vor, während die andere die Forderung weiter bestreitet. Jetzt darf die Akte nicht nur noch den Vermerk „Mietschuld gerichtlich bestätigt“ enthalten. Sie muss zeigen, gegen wen was tatsächlich entschieden wurde.

Gemeinschaftliche Verpflichtung zuerst richtig einordnen

§ 891 ABGB beschreibt die Haftung für das Ganze bei einer entsprechenden Verpflichtung zur ungeteilten Hand. **[SOLIDAR]** Für diesen Beitrag wird vorausgesetzt, dass Vertragsparteien und Art ihrer gemeinsamen Mietschuld fachlich geklärt werden. Bloßes Zusammenwohnen ist dafür keine ausreichende Aktenbeschreibung.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Vertrag, geltend gemachte Monatspositionen und tatsächliche Zahlungen gemeinsam vor. Notiere daneben jede gerichtliche Entscheidung mit den darin bezeichneten Parteien und Ansprüchen. Ein zusammengehöriger Lebenssachverhalt kann unterschiedliche Verfahrensstände einzelner Personen haben.

Ein Urteil nimmt der anderen Person nicht automatisch ihre Einwendungen

Der OGH erläutert in 1 Ob 96/25m, dass Mitmieter bei einer Mietzinsklage keine notwendige einheitliche Streitpartei bilden. Ein stattgebendes Urteil gegen einen Gesamtschuldner wirkt nicht gegen die anderen und schneidet ihnen keine Einwendungen gegen die Forderung ab. **[URTEIL]**

Verwende deshalb das vorhandene Urteil nicht als vermeintlichen Ersatz für jede noch erforderliche Prüfung gegenüber der weiteren Person. Gib ihrer rechtlichen Bearbeitung den vollständigen Stand: Welche Entscheidung liegt bereits vor, worauf bezog sie sich und welche Einwendungen sind im anderen Verfahren offen? Ein behaupteter Rückstand bleibt mit seinen einzelnen Positionen nachvollziehbar.

Den Zahlungsverfahrensstand nicht auf die Räumung übertragen

Der Beschluss unterscheidet ausdrücklich die Mietzinszahlung vom Kündigungs- oder Räumungsstreit über das gemeinsam begründete Bestandverhältnis. Dort können Mitmieter im Allgemeinen eine einheitliche Streitpartei bilden. [\[URTEIL\]](#) Ein Zahlungsurteil wird daher nicht allein aufgrund seiner Überschrift zur Entscheidung über die Wohnungsrückgabe aller Beteiligten.

Lass anhand der tatsächlichen Entscheidungen klären, welche Person für welchen Anspruch schon gebunden ist und welcher weitere Schritt möglich oder erforderlich bleibt. Dieser Artikel liefert weder einen Vollstreckungsauftrag noch eine Rechtsmittelfrist oder eine Empfehlung, ein laufendes Verfahren selbst zu führen.

Zwei Entscheidungen erzeugen keine doppelte Monatsmiete

Der OGH stellt zugleich klar, dass gesonderte Verurteilungen von Gesamtschuldnern den Schuldinhalt nicht zu einer mehrfach zu erbringenden Leistung machen. [\[URTEIL\]](#) Für die praktische Übersicht bleiben deshalb gemeinsame Forderung und einzelne Entscheidungen miteinander verbunden.

Im fiktiven Beispiel betrifft der streitige Betrag 1.200 Euro. Gegen eine Person liegt bereits ein Urteil vor; später erreicht die Betreuung eine Zahlung von 400 Euro auf genau diese gemeinsam verfolgte Position. Rein rechnerisch bleiben daraus 800 Euro offen. Eine zweite Urteilszeile darf aus dieser einen Beispielposition weder 2.400 Euro noch zwei voneinander unabhängige Restforderungen machen. Kosten, Zinsen und andere Positionen sind in diesem vereinfachten Beispiel nicht enthalten.

Aktualisiere den tatsächlichen Zahlungsstand für alle zuständigen Bearbeitenden. So werden vorhandene Entscheidungen in ihrem richtigen Umfang genutzt, ohne offene Einwendungen zu übergehen oder denselben Mietbetrag durch getrennte Akten mehrfach erscheinen zu lassen.

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 / Mietparteien und Vertrag

Wer steht auf Mieterseite? Vertragsdatum und Ablageort.

02 / Geltend gemachte Positionen

Welche Monatsbeträge werden gefordert? Monat und Betrag je Position.

03 / Entscheidungen je Person

Welche Entscheidung liegt gegen wen vor? Datum, Aktenzeichen und erfasste Ansprüche.

04 / Offene Einwendungen

Welche Person bestreitet welche Position noch, in welchem Verfahren?

05 / Eingegangene Zahlungen

Welche Zahlungen kamen wann, von wem, auf welche Position?

06 / Gemeinsamer Reststand

Wie hoch ist der offene Betrag je Position, einmal gezahlt für alle Mietparteien?

07 / Rechtliche Vertretung

Wer betreut die Verfahren? Kontakt und Datum der letzten Abstimmung.

08 / Nächster Schritt

Wann gibst du allen Bearbeitenden den aktuellen Zahlungs- und Entscheidungsstand weiter?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[URTEIL] OGH 30. September 2025 – 1 Ob 96/25m

. Abruf am 17.10.2026.

[SOLIDAR] ABGB § 891 – Verpflichtung zur ungeteilten Hand, 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-P03-0050-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.