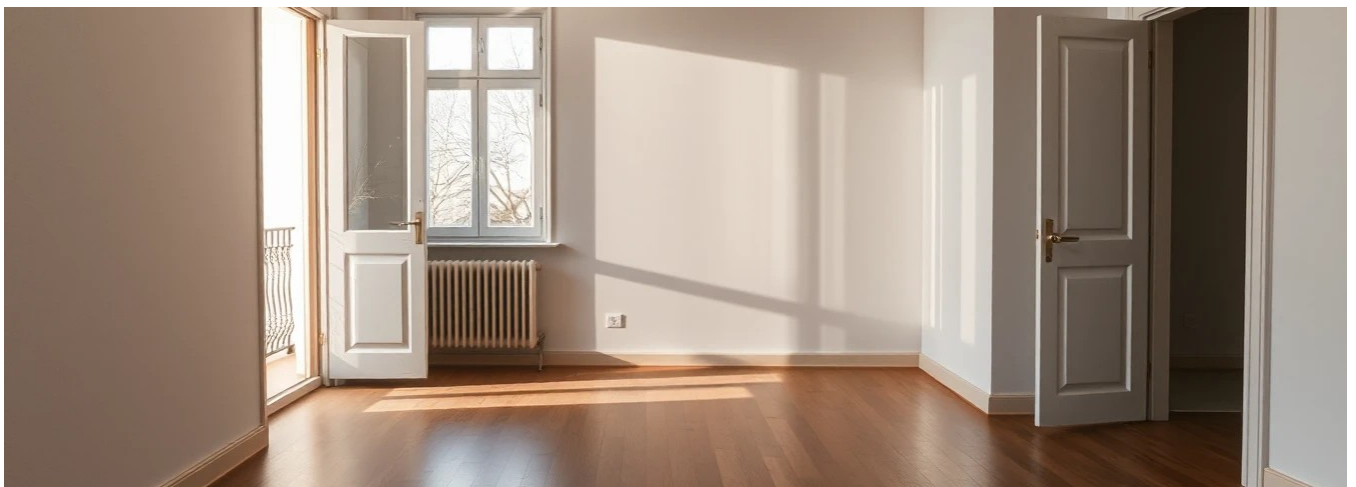


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietanbot unterschrieben: Bist du gebunden und wann kannst du nach § 30a KSchG zurücktreten?

Ein Mietanbot ist keine Reservierung. Wie lange du gebunden bist und wann du nach § 30a KSchG binnen einer Woche zurücktreten kannst.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Bei Besichtigungen wird oft schnell ein Mietanbot vorgelegt - mit dem Hinweis, die Wohnung sei damit „reserviert“. Tatsächlich gibst du mit deiner Unterschrift meist ein verbindliches Angebot ab. Hier erfährst du, wie lange du daran gebunden bist und unter welchen Voraussetzungen dir das Konsumentenschutzgesetz ein Rücktrittsrecht gibt.

Was ein Mietanbot rechtlich bedeutet

Ein unterschriebenes Mietanbot ist in aller Regel ein Vertragsantrag. Nach dem ABGB muss ein Antrag innerhalb der Frist angenommen werden, die du selbst - oder das Formular - festgelegt hast; vor Ablauf dieser Frist kannst du ihn nicht zurücknehmen [S1]. Steht keine Frist im Anbot, gilt eine Frist, die sich nach den Umständen richtet: Wie lange das konkret ist, hängt vom Einzelfall ab [S1]. Nimmt der Vermieter dein Anbot rechtzeitig an, ist der Mietvertrag zu den darin genannten Bedingungen zustande gekommen [S1][S9].

Ist der Vermieter Unternehmer, sind dir gegenüber Klauseln nicht verbindlich, die eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Annahmefrist vorsehen [S2]. Eine Bindung über viele Wochen, während der Vermieter sich frei entscheiden kann, ist daher kritisch zu sehen.

Fiktives Beispiel: Im Anbotsformular steht „Der Mietinteressent hält sich an dieses Anbot gebunden, bis der Eigentümer entscheidet“. Ein solches offenes Ende ist nicht hinreichend bestimmt - bei einem gewerblichen Vermieter wäre eine solche Klausel für dich nicht verbindlich [S2].

Das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG

§ 30a KSchG soll verhindern, dass du direkt bei der ersten Besichtigung eine übereilte Entscheidung triffst [S3][S4]. Du kannst von deiner Erklärung zurücktreten, wenn alle diese Voraussetzungen erfüllt sind [S3]:

- Du handelst als Verbraucherin oder Verbraucher, also privat.
- Es geht um die Miete oder ein anderes Nutzungsrecht an einer Wohnung, um den Erwerb einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses oder um ein Grundstück, das sich für ein Einfamilienhaus eignet.
- Du hast das Anbot am selben Tag unterschrieben, an dem du das Objekt zum ersten Mal besichtigt hast.
- Die Wohnung soll dein dringendes Wohnbedürfnis oder das eines nahen Angehörigen decken - eine reine Ferien- oder Zweitwohnung fällt nicht darunter.

Mit „selber Tag“ ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich der Kalendertag der ersten persönlichen Besichtigung gemeint; nur in besonderen Ausnahmefällen kann auch eine Unterschrift am Folgetag erfasst sein [S5]. Der OGH hat außerdem klargestellt, dass das Rücktrittsrecht auch dann besteht, wenn dir eine Privatperson und nicht ein Unternehmen als Vermieter gegenübersteht [S4].

Wie lange du Zeit hast

Grundsätzlich hast du eine Woche ab deiner Vertragserklärung Zeit [S3]. Diese Frist beginnt aber erst zu laufen, wenn du eine Kopie deiner Erklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hast. Spätestens einen Monat nach dem Tag der ersten Besichtigung erlischt das Recht jedenfalls [S3].

Fiktives Beispiel: Du besichtigst am Dienstag, 3. November 2026, eine Wohnung und unterschreibst noch vor Ort das Anbot. Bekommst du sofort eine Kopie und eine schriftliche Rücktrittsbelehrung, endet die Wochenfrist am Dienstag, 10. November 2026. Erhältst du beides nie, kannst du längstens bis 3. Dezember 2026 zurücktreten. Verlass dich nicht auf den letzten Tag, sondern handle so früh wie möglich.

Form und Absendung des Rücktritts

Der Rücktritt ist an keine bestimmte Form gebunden; die Frist ist gewahrt, wenn du die Erklärung innerhalb der Frist absendest [S6]. Aus Beweisgründen empfiehlt sich trotzdem ein kurzer schriftlicher Rücktritt per Einschreiben, dessen Aufgabeschein du aufbewahrst - das ist eine redaktionelle Empfehlung, keine gesetzliche Pflicht.

War ein Makler beteiligt und richtest du den Rücktritt an ihn, erfasst der Rücktritt auch den Maklervertrag, der zusammen mit dem Anbot geschlossen wurde [S3]. Eine Anzahlung, ein Angeld oder ein Reugeld kann vor Ablauf der Rücktrittsfrist nicht wirksam vereinbart werden [S3].

Wenn kein Rücktrittsrecht nach § 30a besteht

Hast du die Wohnung bereits früher besichtigt und unterschreibst erst später, greift § 30a in der Regel nicht [S3][S5]. Dann bist du an dein Anbot für die Annahmefrist gebunden. Andere Rücktrittsrechte, etwa bei Verträgen im Fernabsatz, bleiben unberührt [S3]; ob ein solches in deinem Fall in Frage kommt, solltest du bei einer Beratungsstelle klären lassen.

Beachte auch die Maklerprovision: Mit dir als Wohnungssuchendem darf ein Makler seit 1. Juli 2023 nur dann eine Provision vereinbaren, wenn du ihn als Erste oder Erster beauftragt hast [S7]. Vor Abschluss des Maklervertrags muss dir der Makler schriftlich darlegen, welche Kosten voraussichtlich auf dich zukommen [S8].

Checkliste vor der Unterschrift (redaktionelle Empfehlung)

- Lies das Anbot vollständig und frage nach, wenn dir Begriffe unklar sind.
- Achte darauf, dass Mietdauer, Mietzins, Betriebskosten, Kaution, Einzugstermin und mitvermietete Einrichtung schriftlich festgehalten sind.
- Lass mündliche Zusagen ins Anbot aufnehmen.

- Prüfe die Annahmefrist und lass offene oder sehr lange Fristen streichen.
- Unterschreibe nicht mehrere verbindliche Angebote gleichzeitig.
- Verlange eine Kopie und hebe sie auf.

Bei Unsicherheit helfen die Arbeiterkammer, Mieterorganisationen und Konsumentenberatungsstellen weiter [\[S9\]](#)[\[S10\]](#).

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Erste Besichtigung

Datum der ersten persönlichen Besichtigung, Adresse der Wohnung

02 / Anbot unterschrieben

Datum der Unterschrift - am selben Tag wie die erste Besichtigung? Bei wem (Vermieter, Makler)?

03 / Annahmefrist

Welche Frist steht im Anbot: konkretes Datum, offenes Ende oder keine? Vermieter Unternehmer oder privat?

04 / Kopie und Belehrung

Kopie des Anbots erhalten am ...? Schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten am ...?

05 / Voraussetzungen

Privat gemietet? Für dein dringendes Wohnbedürfnis oder das naher Angehöriger, keine Ferien- oder Zweitwohnung?

06 / Fristende

Eine Woche ab Erhalt von Kopie und Belehrung, spätestens ein Monat nach der ersten Besichtigung: Datum eintragen

07 / Rücktritt abgeschickt

Datum, Empfänger (Vermieter oder Makler), Weg, Aufgabeschein aufbewahrt?

08 / Makler und Zahlungen

Wer hat den Makler zuerst beauftragt? Kostenübersicht erhalten? Anzahlung, Angeld oder Reugeld verlangt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): ABGB § 862](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Annahmefrist eines Antrags; keine Rücknahme vor Fristablauf.

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Konsumentenschutzgesetz § 6](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unverbindlichkeit unangemessen langer oder unbestimmter Annahmefristen (§ 6 Abs 1 Z 1).

[S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Konsumentenschutzgesetz § 30a](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voraussetzungen, Wochenfrist, Fristbeginn, Erlöschen nach einem Monat, Erstreckung auf Maklervertrag, Verbot von Angeld und Anzahlung, andere Rücktrittsrechte.

[S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\), Judikatur: OGH RS0128134 \(2 Ob 1/12d; 8 Ob 130/12v\)](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rücktrittsrecht auch gegenüber Verbrauchern als Vertragspartner; Schutz vor Überrumpelung.

[S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\), Judikatur: OGH RS0124951 \(4 Ob 45/09k\)](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Auslegung „am selben Tag“.

[S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Konsumentenschutzgesetz § 3](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Formfreiheit des Rücktritts; Fristwahrung durch Absendung (§ 3 Abs 4).

[S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Maklergesetz § 17a](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Provision mit Wohnungssuchenden nur bei Erstauftrag; in Kraft seit 1.7.2023.

[S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Konsumentenschutzgesetz § 30b](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: schriftliche Kostenübersicht des Immobilienmaklers.

[S9 / Arbeiterkammer Wien: Vorsicht bei Miet- und Kaufanbot](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Praxis rund um Anbotsformulare, Bindung und Rücktritt.

[S10 / konsumentenfragen.at: Maklerbüros](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anbotsfrist und Rücktritt nach § 30a KSchG im Überblick.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-020-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.