

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die erste Vermietung beginnt vor dem Inserat: Ein verlässlicher Ablauf für Eigentümer

Vor der ersten Vermietung in Österreich: Vertragsgrundlage, Zustand, Zuständigkeiten und laufende Bearbeitung zusammen planen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Wer erstmals eine Wohnung vermietet, denkt häufig zuerst an Fotos, Mietpreis und Besichtigungen. Die langfristig wichtigeren Fragen beginnen früher: Welche Regeln gelten für diese Wohnung, welche Leistungen werden tatsächlich mitvermietet und wer kümmert sich nach dem Einzug um Anfragen? Ein Inserat kann diese Grundlagen beschreiben, aber nicht ersetzen.

Das Objekt braucht eine belastbare Ausgangsbeschreibung

Erfasse, welche Wohnung und welche Nebenflächen zur Nutzung überlassen werden sollen. Halte fest, ob etwa ein Kellerraum, ein Stellplatz oder Geräte dazugehören und welche Teile lediglich mitbenutzt werden dürfen. Gleiche deine Beschreibung mit vorhandenen Unterlagen ab. Ein seit Jahren so genutzter Raum ist nicht allein deshalb rechtlich für jede gewünschte Verwendung geeignet.

Redaktionelle Empfehlung: Führe eine kleine Objektakte mit zwei Spalten: „belegt“ und „noch zu klären“. Ein Plan, eine Rechnung oder eine Aussage der Verwaltung haben unterschiedliche Aussagekraft. Schreibe deshalb die jeweilige Herkunft dazu. So wird aus einer mündlich weitergegebenen Annahme nicht versehentlich eine vertragliche Zusage.

Den rechtlichen Rahmen vor der Preisentscheidung prüfen

In Österreich ist für Rechte und Pflichten wichtig, ob das Mietrechtsgesetz vollständig, teilweise oder nicht anwendbar ist. Die offizielle Mietrechtsinformation nennt diese Unterschiede und empfiehlt eine Klärung vor Vertragsabschluss. Die Einordnung ist keine reine Stilfrage zwischen Altbau und Neubau; das konkrete Objekt und seine Geschichte müssen geprüft werden. [\[AT-MRG\]](#)

Lege für eine fachliche Prüfung die vorhandenen Objekt- und Vertragsunterlagen bereit. Frage nicht nur: „Welchen Preis kann ich verlangen?“, sondern auch: „Welche Informationen fehlen für die rechtliche Einstufung?“ Ein in einem anderen Haus verwendeter Mustervertrag ist kein Beleg, dass dieselben Bestimmungen hier passen. Dieser Artikel liefert keine automatische Einstufung und keine Mietzinsberechnung.

Leistung und Kosten verständlich voneinander trennen

Definiere, welche Beträge wofür vorgesehen sind und welche Versorgung die mietende Person selbst organisieren muss. Stelle einmalige Zahlungen nicht als laufende Einnahme dar. Plane außerdem eigene Ausgaben, die zeitlich vor einem möglichen Zahlungseingang entstehen: Vorbereitung, notwendige Reparaturen oder ein vorübergehender Leerstand.

Beispiel, redaktionell erfunden: Der Kühlschrank soll mitvermietet werden. Vor dem Inserat klärst du seinen Zustand, erfasst ihn in der Inventarliste und hältst fest, an wen eine Störung gemeldet werden soll. Ohne diese Vorbereitung können Anzeige, Vertrag und Übergabeprotokoll später drei verschiedene Vorstellungen vermitteln. Eine präzise Beschreibung ist hier hilfreicher als das Wort „vollausgestattet“.

Der Übergang vom Abschluss zum Alltag

Plane die Übergabe so, dass Zustand, Schlüssel und Zählerstände ohne Zeitdruck dokumentiert werden können. Stimme ab, welche Funktionen gemeinsam ausprobiert werden. Eine sachliche Dokumentation trennt vorhandene Gebrauchsspuren von offenen Arbeiten. Ein noch ausstehender Reparaturtermin sollte mit zuständiger Person und geplantem nächsten Schritt vermerkt werden.

Gib zugleich einen klaren Kontakt für gewöhnliche Meldungen und erläutere, wie bei akuten Gefahren vorzugehen ist. Du brauchst dafür kein großes Verwaltungssystem. Eine eindeutige Fallnummer oder ein gut geführter Ordner genügt häufig, solange Nachrichten wiedergefunden werden und Vertretung möglich bleibt. Persönliche Daten sollten nur für nachvollziehbare Zwecke und zugänglich für die tatsächlich zuständigen Personen verarbeitet werden.

Eine Mängelmeldung als Aufgabe bearbeiten

Wenn eine Nachricht kommt, bestätige ihren Eingang und kläre das Fehlerbild. Trenne die technische Bearbeitung von einer eventuell noch offenen Kostenfrage. Dokumentiere, ob ein Unternehmen beauftragt wurde, wann der Termin stattfindet und ob die meldende Person das Ergebnis kennt. Ein Auftrag ist noch keine Fertigmeldung.

Unsere redaktionelle Empfehlung für den ersten Vermietungsmonat: Prüfe nach kurzer Zeit organisatorisch, ob Abrechnung, Kontaktwege und vereinbarte Restarbeiten geklärt sind. Daraus folgt kein Recht, ohne Anlass oder Abstimmung die Wohnung zu betreten. Die Überprüfung betrifft zunächst deine Unterlagen und die Kommunikation.

Was vor der Veröffentlichung noch offen sein darf

Nicht jede Kleinigkeit muss beim ersten Entwurf feststehen. Entscheidende Angaben über Nutzung, Kosten oder den Zustand dürfen aber nicht als sicher dargestellt werden, wenn sie noch unklar sind. Ein guter Start heißt, belastbare Zusagen machen zu können und verbleibende Fragen sichtbar zu halten. Bei rechtlichen Besonderheiten gehören qualifizierte Beratung und ein passend geprüfter Vertrag zur Vorbereitung.

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 / Wohnung und Nebenflächen

Trag ein, welche Wohnung, Kellerräume, Stellplätze oder Geräte mitvermietet werden.

02 / Belegt oder offen

Liste deine Angaben zum Objekt auf und vermerke je Angabe die Quelle oder dass sie noch zu klären ist.

03 / Rechtliche Einstufung

Notiere, wer die Anwendbarkeit des Mietrechts für deine Wohnung prüft und welche Unterlagen dafür fehlen.

04 / Laufende Beträge

Trag ein, welche monatlichen Beträge wofür vorgesehen sind und was die Mietpartei selbst organisiert.

05 / Ausgaben vor Mietbeginn

Trag Vorbereitung, nötige Reparaturen und möglichen Leerstand mit Betrag ein.

06 / Inventarliste

Liste mitvermietete Geräte und Möbel mit Zustand und Meldeweg bei Störungen auf.

07 / Übergabetermin

Trag Termin, Zählerstände, Schlüsselanzahl und offene Restarbeiten mit Zuständigen ein.

08 / Kontakt für Meldungen

Trag ein, an wen gewöhnliche Meldungen und akute Notfälle gehen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[AT-MRG] Allgemeines zum Mietrecht

Bundesministerium für Justiz / oesterreich.gv.at; abgerufen 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: WR26-AT-03-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.