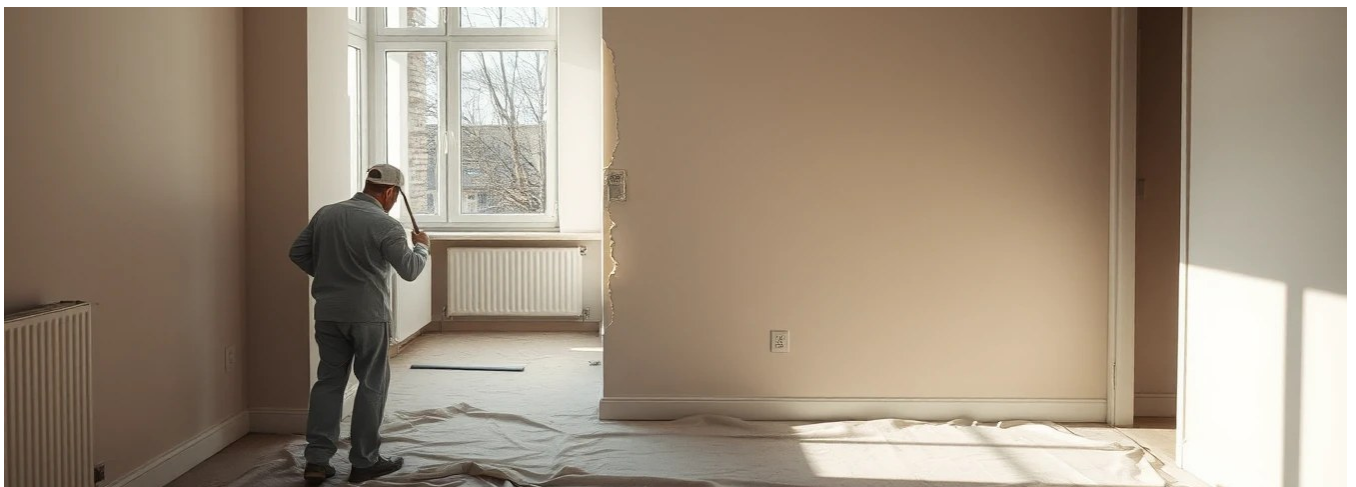


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnung noch nicht übergabefertig: Mietbeginn und tatsächlichen Zustand klar abstimmen

Der Mietbeginn rückt näher, in der Wohnung stehen aber noch Werkzeuge. Für die vermietende Seite ist jetzt nicht nur der nächste Handwerkertermin wichtig.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Mietbeginn rückt näher, in der Wohnung stehen aber noch Werkzeuge. Für die vermietende Seite ist jetzt nicht nur der nächste Handwerkertermin wichtig. Entscheidend ist, welche Nutzung vereinbart ist, was rechtzeitig bereitgestellt werden kann und welche Rückmeldung die künftige Mietpartei braucht.

Den vereinbarten Zustand konkret lesen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Nimm Vertrag, Leistungsbeschreibung und bereits getroffene Ergänzungen zur Hand. Welche Räume und welche Ausstattung sollen bereitgestellt werden? Trenne zugesagte Arbeiten von später besprochenen Wünschen. Der Begriff fertig kann für verschiedene Beteiligte Unterschiedliches bedeuten und sollte nicht die einzige Beschreibung bleiben.

§ 1096 ABGB nennt als Ausgangspunkt die Übergabe in brauchbarem Zustand und den bedungenen Gebrauch. [\[UEBERGABE\]](#) Ob eine konkrete Restarbeit die vereinbarte Nutzung beeinträchtigt und welche Rechtsfolgen entstehen, hängt vom Einzelfall und dem weiteren rechtlichen Rahmen ab. Ein Formularhaken bestätigt die Gebrauchstauglichkeit nicht.

Fortschritt und Freigabe nicht gleichsetzen

Erstelle für die noch ausstehenden Punkte eine knappe Übersicht mit Aufgabe, verantwortlichem Unternehmen und tatsächlich bestätigtem Termin. Ein geplanter Abschluss ist etwas anderes als eine ausgeführte und gegebenenfalls fachlich geprüfte Leistung. Gib keine Sicherheitserklärung für Elektro-, Gas- oder andere Anlagen ab, die du nicht fachlich beurteilen kannst.

Kommuniziere eine absehbare Verzögerung früh mit ihrem derzeit bekannten Umfang. Die künftige Mietpartei muss beispielsweise unterscheiden können, ob eine optische Nacharbeit oder eine wesentliche Nutzungsfrage offen ist. Vermeide die pauschale Zusage, bis zum Einzug werde sicher alles erledigt, wenn dafür noch keine belastbare Grundlage besteht.

Eine neue Vereinbarung ausdrücklich behandeln

Wenn sich die Parteien über einen anderen Übergabe- oder Mietbeginn verständigen wollen, sollte die konkrete Gestaltung fachlich passend formuliert werden. Ein verlegter Schlüsseltermin beantwortet nicht automatisch alle Fragen zu Zahlung, Nutzung, bereits entstandenen Kosten oder verbliebenen Arbeiten.

§ 1096 ABGB enthält auch Regeln zur Zinsbefreiung bei entsprechend beeinträchtigtem Gebrauch. [\[UEBERGABE\]](#) Dieser Beitrag legt für eine bestimmte Baustellensituation weder einen Prozentsatz noch eine pauschale Mietfreiheit fest. Strittige oder wirtschaftlich wichtige Folgen gehören in die individuelle Prüfung, bevor eine Erklärung als endgültige Abgeltung verwendet wird.

Beispiel: Der Flur ist fertig, ein Raum bleibt offen

In einer zur Vermietung vorbereiteten Wohnung fehlt im vorgesehenen Schlafzimmer noch ein Bodenabschluss. Die vermietende Person meldet den tatsächlichen Stand mit Foto nach Abstimmung und benennt die noch offene fachliche Rückmeldung. Die Parteien besprechen, welche Nutzung und welcher Termin realistisch vereinbart werden können. Sie behandeln den bloßen Besitz eines Wohnungsschlüssels nicht als Beweis, dass alle zugesagten Leistungen erbracht sind.

Die Übergabe an den aktuellen Stand anpassen

Beim Termin dokumentiert ihr den tatsächlichen Zustand und klar bezeichnete Restpunkte. Haltet fest, was eine Unterschrift bestätigen soll; eine Tatsachenaufnahme darf nicht unbemerkt zur umfassenden Verzichtserklärung werden. Ein bestätigter Folgetermin wird gesondert aufgenommen. Das Ergebnis ist ein verständlicher gemeinsamer Arbeitsstand, ohne rechtlich offene Folgen mit einer voreiligen Erledigungsformel zu verdecken.

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 / Vereinbarter Mietbeginn

Trag den Mietbeginn und Übergabetermin laut Vertrag ein.

02 / Zugesagter Zustand

Notiere, welche Räume, Ausstattung und Arbeiten laut Vertrag und Ergänzungen zugesagt sind.

03 / Offene Arbeiten

Liste jede ausstehende Arbeit mit Unternehmen und bestätigtem Termin auf.

04 / Auswirkung auf Nutzung

Vermerke je offenem Punkt, ob es eine optische Nacharbeit oder eine wesentliche Nutzungsfrage ist.

05 / Information an Mietpartei

Trag ein, wann und wie du die Mietpartei über den aktuellen Stand informiert hast.

06 / Neue Vereinbarung

Notiere, ob ein anderer Beginn oder Übergabetermin besprochen ist und wer die Vereinbarung formuliert.

07 / Übergabeprotokoll

Trag Zustand, Restpunkte und Folgetermine ein und was eine Unterschrift bestätigen soll.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer strittige oder wirtschaftlich wichtige Folgen für dich prüft und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[UEBERGABE] ABGB § 1096 – Überlassung und Erhaltung

RIS. 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: WV26-01-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.