

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Schon eingezogen, aber kein unterschriebenes Mietpapier: Den bestehenden Stand klären, bevor du einen neuen Entwurf bestätigst

Ein fehlendes unterschriebenes Blatt beantwortet noch nicht, ob ein Mietverhältnis besteht. Trenne die Dokumentation einer bisherigen Vereinbarung von später vorgeschlagenen Änderungen und prüfe eine behauptete Befristung im passenden österreichischen Rechtsrahmen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Fall ist erfunden. Die Schritte sind redaktionelle Empfehlungen zur Vorbereitung einer konkreten Prüfung; sie bescheinigen weder einen bestimmten Vertragsinhalt noch ein individuelles Recht auf einen bestimmten Mietzins oder Verbleib.

Fehlendes Papier und fehlender Vertrag sind verschiedene Fragen

§ 883 ABGB lässt Verträge grundsätzlich auch mündlich zu, soweit nicht eine gesetzliche Ausnahme eingreift.

[FORM] Ein fehlendes unterschriebenes Blatt bedeutet deshalb nicht automatisch, dass bislang kein Mietverhältnis bestehen kann. Umgekehrt beweist eine einzelne Überweisung noch nicht jeden behaupteten Inhalt einer Vereinbarung.

Nora versucht daher zunächst nicht, selbst ein rückdatiertes Dokument zu erzeugen. Sie hält fest, was tatsächlich besprochen und erklärt wurde, welche Unterlagen existieren und welche Punkte gerade streitig oder unklar sind. Ein offen gebliebener Punkt wird als offen bezeichnet, statt durch eine heute erwünschte Erinnerung ersetzt zu werden.

Den bisherigen Ablauf nachvollziehbar aufschreiben

Für die Beratung hilft eine zeitliche Darstellung: erste konkrete Zusage, Zugang zur Wohnung, vereinbarter Zahlungsbeginn und spätere Mitteilungen. Zugeordnet werden die vorhandenen Nachrichten, Entwürfe und Zahlungsbelege. Auch eine tatsächlich vereinbarte Nebenfläche oder Ausstattung sollte aus den Unterlagen möglichst erkennbar werden.

Die praktische Liste dient als Sachverhaltsübersicht und ist kein zusätzlicher Vertrag. Nora behauptet darin nicht, jeder nie ausdrücklich angesprochene Punkt sei automatisch zu ihren Gunsten entschieden. Wenn sie etwas nur aus einer Aussage einer Nachbarin kennt, trennt sie dies von einer eigenen Vereinbarung mit der vermietenden Seite.

Eine Befristung gesondert einordnen

Für die Beendigung durch Zeitablauf verlangt § 29 MRG im einschlägigen Anwendungsbereich unter anderem eine schriftliche Ablaufvereinbarung. Nicht durchsetzbare Befristungen können nach den dortigen Regeln zu einem unbefristeten Bestand führen. [BEFRISTUNG] Das ist keine Aussage, dass jeder österreichische Mietfall denselben Regeln unterliegt.

§ 1 MRG enthält Voll-, Teil- und Ausnahmefälle; auch im gesetzlichen Teilanwendungsbereich kann § 29 gelten. [RAHMEN] Objekt, bisherige Vereinbarung und zeitlicher Rechtsstand müssen deshalb passend zugeordnet werden. Eine pauschale Annahme „In Österreich sind es immer drei Jahre“ wird nicht verwendet; die aktuelle Fassung unterscheidet bei Wohnungsbefristungen weiter.

Im Fall wird daher ausdrücklich gefragt, ob bereits eine wirksame Befristung vereinbart war und welche Bedeutung das nun vorgeschlagene Enddatum hätte. Diese Frage lässt sich nicht allein mit der Überschrift „Nachtrag“ oder „Bestätigung“ beantworten.

Den neuen Entwurf auf Änderungen lesen

Nora vergleicht den vollständigen Entwurf mit dem bislang belegten Stand. Sie achtet nicht nur auf das Enddatum, sondern auch auf Betrag, Mietgegenstand, beteiligte Personen, zusätzliche Zahlungen und neue Anlagen. Dabei markiert sie tatsächliche Unterschiede und noch ungeklärte Formulierungen.

Eine Unterschrift soll nicht nur deshalb erfolgen, weil das Dokument als Formalität bezeichnet wird. Die rechtliche Bedeutung einer Bestätigung oder neuen Vereinbarung wird vor einer Bindung erklärt. Ebenso garantiert der Artikel nicht, dass Nora jede gewünschte Dokumentation ablehnen könnte, ohne ihre konkreten Pflichten zu betrachten.

Mit einer präzisen Frage weitergehen

Eine brauchbare Rückfrage lautet etwa: „Welche Punkte sollen ausschließlich unsere bisherige Vereinbarung wiedergeben und welche sollen neu vereinbart werden?“ Dazu kommen die Unterlagen, anhand derer die bisherige Lage geprüft werden kann. Die Frage ist hilfreicher als ein pauschales „Ist mein Vertrag überhaupt gültig?“ ohne Kontext.

Bis zur Klärung werden laufende Zahlungen und Pflichten nicht eigenständig nach einer Vermutung verändert. Gibt es bereits eine Aufforderung zum Auszug oder eine kurze Frist, muss diese bei der Beratung sofort genannt werden.

Nora erhält so einen nachvollziehbaren Ausgangspunkt: belegter bisheriger Ablauf, rechtlich zu prüfender Mietbestand und klar bezeichnete Vorschläge für die Zukunft. Erst danach lässt sich entscheiden, welches schriftliche Dokument sie tatsächlich bestätigen oder neu vereinbaren möchte.

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 / Erste konkrete Zusage

Trage Datum und Inhalt der ersten Zusage zur Wohnung ein, mit Beleg oder Nachricht.

02 / Einzug und Schlüssel

Notiere, wann du Schlüssel erhalten hast und eingezogen bist.

03 / Besprochene Bedingungen

Halte fest, was zu Betrag, Mietgegenstand, Nebenflächen und Dauer vereinbart wurde und wodurch es belegt ist.

04 / Zahlungen bisher

Liste deine Zahlungen mit Datum, Betrag und Verwendungszweck auf.

05 / Unklare oder strittige Punkte

Notiere, welche Punkte nie ausdrücklich besprochen wurden oder jetzt umstritten sind.

06 / Änderungen im Entwurf

Trage ein, worin der neue Entwurf vom bisherigen Stand abweicht: Enddatum, Betrag, Personen, Anlagen.

07 / Rückfrage an Vermieterseite

Formuliere, welche Punkte nur den bisherigen Stand wiedergeben und welche neu vereinbart werden sollen.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann und mit welchen Unterlagen du Beratung einholst, bevor du etwas unterschreibst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[FORM\] ABGB § 883](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[BEFRISTUNG\] MRG § 29](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[RAHMEN\] MRG § 1](#)

RIS / Bundeskanzleramt. 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: WX26-02-AT-013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.