

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vermietete Wohnung zum späteren Selbstwohnen kaufen: Wunsch und tatsächlich geklärte Verfügbarkeit unterscheiden

Prüfe vor dem Kauf einer vermieteten Wohnung in Österreich, worauf ein späterer Selbstbezug tatsächlich beruhen könnte. Eigenbedarf und besondere Kündigungsbeschränkungen werden eng eingeordnet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest eine derzeit vermietete Wohnung kaufen und später selbst dort leben. Ein schöner Grundriss und ein passender Kaufpreis beantworten dann eine wesentliche Frage noch nicht: Wann und auf welcher geklärten Grundlage wäre deine geplante eigene Nutzung tatsächlich möglich? Dieser Beitrag betrifft Österreich und hilft, die Entscheidung vorzubereiten. Er prüft keinen konkreten Kündigungsgrund und ersetzt keine individuelle Beratung des bestehenden Mietverhältnisses.

Den gegenwärtigen Zustand und den eigenen Wunsch trennen

Notiere zunächst den bestätigten Angebotsstand: Die Wohnung ist derzeit bewohnt beziehungsweise vermietet. Daneben steht dein persönlicher Wunsch nach einem bestimmten Einzugstermin. Er wird nicht dadurch zur bestätigten Eigenschaft des Angebots, dass du ihn für deine Lebensplanung dringend benötigst.

Frage, welche konkrete Information einer behaupteten späteren Verfügbarkeit zugrunde liegt. Handelt es sich um einen bloßen Wunsch, eine noch offene Absicht oder um Unterlagen, die fachlich eingeordnet werden können? Vermeide, aus einem beiläufigen Gespräch einen bereits gesicherten Auszug der Bewohner abzuleiten.

Den bestehenden Vertrag vor der eigenen Zeitplanung prüfen lassen

Für die fachliche Einordnung werden die tatsächliche Vertragslage und ihr rechtlicher Rahmen benötigt. Lass erklären, welche Unterlagen und Auskünfte hierfür erforderlich sind. Dazu können der Mietvertrag, relevante Nachträge und andere für genau diese Frage benötigte Informationen gehören. Unnötige persönliche Unterlagen der Mietpartei sind kein Ersatz für einen passenden Nachweis.

Soweit § 2 MRG auf den Fall anwendbar ist, behandelt er unter anderem die Bindung von Rechtsnachfolgern an einen wirksam geschlossenen und übergebenen Hauptmietvertrag. [MRG2] Der Kauf ist daher kein sinnvoller Ausgangspunkt für die ungeprüfte Annahme, der bisherige Mietvertrag sei einfach erledigt. Welche Vorschrift im konkreten Fall gilt und welche Besonderheiten bestehen, muss individuell geklärt werden.

Eigenbedarf ist eine Prüfungsfrage, keine Terminbestätigung

Das österreichische Behördenportal erläutert für den Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG den Kündigungsschutz und weist auf die strenge Prüfung von Eigenbedarf hin. [SCHUTZ] § 30 MRG enthält hierzu konkrete Voraussetzungen und weitere Beschränkungen. [MRG30] Daraus wird hier keine pauschale Zusage, dass dein geplanter Selbstbezug möglich ist oder zu einem bestimmten Datum durchgesetzt werden kann.

Eine konkrete Grenze nennt § 30 Abs3 MRG für ein Miethaus, das der Vermieter durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat: Für eine Kündigung aus dem Grund des Abs2 Z8 müssen zwischen Erwerb und Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. [MRG30] Nach der Rechtsprechung des OGH gilt diese Sperrfrist auch, wenn du eine vermietete Eigentumswohnung kaufst (OGH 8 Ob 75/20t). Sie betrifft nur die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG und greift ausnahmsweise nicht, wenn schon die Voreigentümerseite diesen Eigenbedarf hätte geltend machen können. Vor einer Kaufentscheidung muss deshalb geklärt werden, ob der konkrete Erwerbsgegenstand und die in Betracht kommende Kündigungsgrundlage unter genau diese Beschränkung fallen. Auch nach Ablauf der genannten Zeit sind die übrigen Voraussetzungen nicht automatisch erfüllt.

Teile der Beratung mit, wofür du die Wohnung tatsächlich nutzen möchtest und weshalb der Zeitraum wichtig ist. Die rechtliche Bewertung sollte sich auf deine reale Situation und das konkrete Objekt beziehen, nicht auf einen ähnlichen Fall aus einem Forum.

Beispiel: Der neue Arbeitsplatz beginnt vor der geklärten Verfügbarkeit

Eine kaufinteressierte Person braucht im fiktiven Fall bald eine Wohnung an einem neuen Arbeitsort. Das angebotene Objekt ist vermietet. In einem Gespräch heißt es, die Bewohner würden „wahrscheinlich bald“ ausziehen.

Die Person plant ihren eigenen Wohnungswechsel nicht allein auf diese Aussage. Sie lässt die Grundlage der erwarteten Verfügbarkeit klären und prüft zusätzlich, welche tragfähige Alternative sie hätte, wenn die Wohnung zu ihrem gewünschten Termin nicht frei wäre. Das Beispiel empfiehlt weder einen bestimmten Vertragsvorbehalt noch eine Kündigung; es zeigt die Abhängigkeit zwischen Kaufentscheidung und tatsächlich ungeklärtem Bezug.

Mit unterschiedlichen Zeitverläufen rechnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Erstelle neben dem gewünschten Ablauf eine weitere persönliche Planung, in der der Selbstbezug später oder noch nicht bestimmbar ist. Welche laufenden Verpflichtungen und eigenen Wohnkosten würden dann bestehen? Verwende für tatsächliche Beträge die konkrete Finanzierung und bekannte Kosten; offene Werte bleiben als Annahmen sichtbar.

Lass auch die Möglichkeiten und Grenzen einer vertraglichen Gestaltung in der Kaufabwicklung erklären. Der Beitrag entwirft keine universelle Klausel und verspricht keine einfache Rückabwicklung, falls ein persönlicher Einzugswunsch nicht erfüllt wird.

Bewohnerkontakt und Kaufprüfung respektvoll auseinanderhalten

Anfragen, Besichtigungen und Informationen zur bestehenden Mietpartei werden über die berechtigten, abgestimmten Wege organisiert. Ein Kaufinteresse gibt keinen Anlass, private Auszugszusagen unter Druck einzufordern oder eigenmächtig die Nutzung zu verändern. Welche Handlungen und Erklärungen rechtlich möglich sind, wird fachlich geprüft.

Vor einer verbindlichen Entscheidung solltest du deshalb zwei nachvollziehbare Ergebnisse haben: Die bestehende Mietlage wurde passend eingeordnet, und dein eigener Wohnzeitplan behandelt nur das als gesichert, was tatsächlich geklärt ist. Eine vermietete Wohnung kann ein interessantes Angebot sein. Für deinen geplanten Selbstbezug zählt jedoch die belegte konkrete Situation und nicht die allgemeine Vorstellung, als künftiger Eigentümer werde jede Nutzung sofort frei verfügbar.

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 / Angebotsstand

Wohnung derzeit vermietet oder bewohnt? Was steht dazu im Angebot, von wem bestätigt?

02 / Eigener Wunschtermin

Ab wann willst du selbst einziehen und warum ist dieser Zeitraum wichtig?

03 / Grundlage der Verfügbarkeit

Bloßer Wunsch, offene Absicht oder Unterlagen? Quelle und Datum der Aussage

04 / Mietvertragsunterlagen

Mietvertrag, Nachträge, nötige Auskünfte: was liegt vor, was fehlt noch?

05 / Rechtliche Einordnung

Wer prüft Mietlage und möglichen Eigenbedarf? Name, Termin, Ergebnis

06 / Planung mit späterem Bezug

Laufende Kosten und eigene Wohnkosten, wenn du später oder gar nicht einziehen kannst

07 / Vertragsgestaltung

Welche Möglichkeiten und Grenzen hat man dir für den Kaufvertrag erklärt? Offene Fragen

08 / Kontakt zur Mietpartei

Über welchen abgestimmten Weg laufen Besichtigung und Anfragen? Zuständige Person

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG2] MRG § 2 – Haupt- und Untermiete

RIS. Abruf am 17.10.2026.

[SCHUTZ] Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag

oesterreich.gv.at / Bundesministerium für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[MRG30] MRG § 30 – Kündigungsbeschränkungen

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: WX26-04-AT-007-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.