

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Wegen massiver Wohnmängel vorübergehend ausgezogen: Den Rückkehrplan bei einer Kündigung wegen Nichtbenützung belegen

Vorübergehendes Ausweichen wegen massiver Wohnmängel ist gesondert zu prüfen. Zustand, Ursache der Abwesenheit und tatsächliche Rückkehrplanung nachvollziehbar zusammenführen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

**Leserfrage:** Welche Tatsachen muss ich sichern, wenn ich wegen unzumutbarer Wohnzustände anderswo schlafe und mir Nichtbenützung vorgeworfen wird?

Du schläfst vorübergehend anderswo, weil die Zustände deiner österreichischen Mietwohnung eine weitere Nutzung unzumutbar machen. Nun wird dir vorgeworfen, die Wohnung gar nicht mehr zu brauchen. Für eine Prüfung genügt weder die bloße Zahl deiner Übernachtungen noch der Satz, du wollest irgendwann zurück. Bringe den tatsächlichen Wohnzustand, den Grund des Ausweichens und die Rückkehrplanung zusammen.

## Den Kündigungsvorwurf genau bestimmen

Im entsprechenden MRG-Anwendungsbereich nennt §30 Absatz 2 Ziffer 6 die nicht regelmäßige Verwendung zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses als Kündigungsgrund. Die Norm enthält ausdrücklich Ausnahmen für bestimmte Abwesenheitszwecke. Ob die Vorschrift auf deine Wohnung anwendbar ist und wie der konkrete Vorwurf begründet wird, muss geprüft werden. [\[MRG30\]](#)[\[MRG1\]](#)

Lege deshalb das vollständige Schreiben mit Zugangsdaten und Vertragsunterlagen bereit. Ein informeller Hinweis und eine gerichtliche Aufkündigung haben unterschiedliche Bearbeitungsschritte. Laufende gerichtliche Reaktionsfristen brauchen sofortige konkrete Prüfung; dieser Artikel berechnet sie nicht.

## Ursache und Dauer der Abwesenheit dokumentieren

Erstelle eine kurze Zeitfolge: Welche Zustände bestanden vor dem Ausweichen? Wann wurden sie gemeldet? Seit wann nutzt du die Ausweichunterkunft und weshalb? Welche Arbeiten oder Klärungen sind inzwischen erfolgt? Unterscheide selbst beobachtete Vorgänge von fachlich festgestellten Mängeln.

Bewahre Meldungen, Antworten, Terminmitteilungen und vorhandene Untersuchungen auf. Eine sachliche Zeitleiste kann zeigen, ob du wegen des Zustands ausweichen musstest oder aus anderen Gründen dauerhaft eine andere Wohnlösung gewählt hast. Beschönige widersprechende Tatsachen nicht; gerade sie gehören in die Beratung.

## Was ein konkreter OGH-Fall zeigt

Im Beschluss 7 Ob 42/24 p vom 17. April 2024 ging es um massive Missstände im Haus und eine defekte Heizung. Die Mieterin nächtigte vorübergehend anderswo und plante die Rückkehr nach den Renovierungsarbeiten. Der OGH ließ die gegen die verneinte Kündigung gerichtete außerordentliche Revision nicht zu. [\[OGH724\]](#)

Die Begründung unterscheidet eine der Mietpartei zurechenbare Aufgabe der Nutzung von einem Ausweichen wegen nicht zu vertretender Unbenützbarkeit. Sie bestätigt aber keine allgemeine Erlaubnis, jede Wohnung aus beliebigen Gründen unbegrenzt ungenutzt zu halten. Die festgestellten Zustände und der konkrete Zusammenhang waren maßgeblich. [\[OGH724\]](#)

## Die Rückkehr als tatsächlichen Plan erklären

Notiere, woran deine Rückkehr derzeit hängt: beispielsweise an einer konkret benannten Wiederherstellung und ihrer fachlichen Bestätigung. Welche Auskünfte hast du dazu erhalten? Welche Punkte verhindern noch eine verlässliche Planung? Der Artikel fordert keine Rückkehr in eine ungeklärte Gefahrenlage.

Im fiktiven Fall ist ein Reparaturabschluss angekündigt, ein erforderlicher Nachtermin aber noch offen. Die Mietpartei sichert beide Informationen und fragt nach dem vollständigen Arbeitsstand. Sie ersetzt die fehlende Freigabe nicht durch ein selbst erfundenes Rückkehrdatum.

## Rechte und praktische Unterkunft getrennt klären

Eine alternative Schlafmöglichkeit beweist für sich allein weder eine endgültige Wohnungsaufgabe noch den sicheren Fortbestand sämtlicher Rechte. Lass tatsächlichen Wohnbedarf, Zustandsursache und Verfahrensstand gemeinsam einordnen. Mietzahlung, mögliche Unterkunftskosten und notwendige Arbeiten sind weitere eigene Fragen.

Das Ziel ist eine nachvollziehbare Antwort auf den konkreten Nichtbenutzungsvorwurf. Dein Unterlagenpaket soll erklären, weshalb du ausweichst und wie die betreffende Wohnung weiterhin in deinen tatsächlichen Wohnplan gehört, statt allein eine abstrakte Rückkehrabsicht zu behaupten.

## 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 / Erhaltenes Schreiben**

Art des Schreibens (Brief oder gerichtliche Kündigung), Absender und Datum des Zugangs.

**02 / Zustand der Wohnung**

Welche Mängel bestanden vor deinem Ausweichen? Was ist selbst beobachtet, was fachlich festgestellt?

**03 / Mängelmeldungen**

Datum, Weg und Empfänger jeder Meldung sowie die erhaltenen Antworten.

**04 / Ausweichunterkunft**

Wo übernachtetest du seit wann, und warum gerade dort?

**05 / Belege und Befunde**

Fotos, Berichte, Terminmitteilungen und Untersuchungen mit Datum auflisten.

**06 / Stand der Arbeiten**

Welche Reparaturen sind erledigt, welche noch offen, und wer bestätigt die Benutzbarkeit?

**07 / Voraussetzung für Rückkehr**

Woran hängt deine Rückkehr konkret? Was muss vorher fertig oder bestätigt sein?

**08 / Nächster Schritt**

Welche Beratung prüft das Schreiben, und wann ist der Termin?

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[MRG30] MRG § 30 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[MRG1] MRG § 1 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[OGH724] OGH, Beschluss vom 17.04.2024 – 7 Ob 42/24 p

Oberster Gerichtshof / RIS. Geltung: Österreich. 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-P02-0036-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.