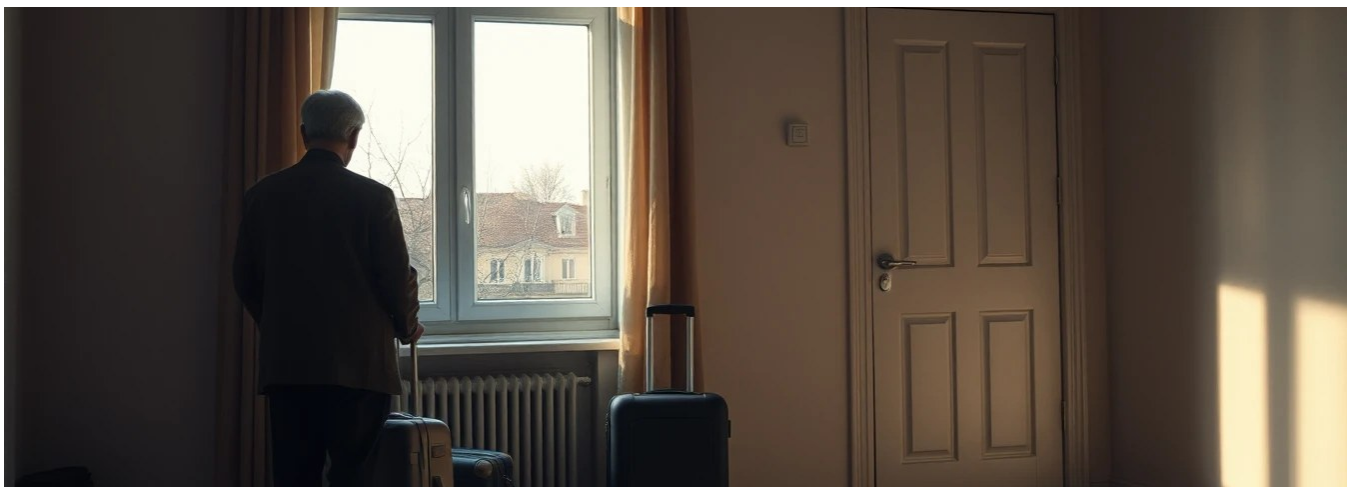


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Ehegatte will die Mietwohnung aufgeben: Den Wohnungserhaltungsanspruch rechtzeitig prüfen

Bei geplanter Aufgabe der Ehwohnung kann ein besonderer Erhaltungsanspruch wichtig werden. Verfügungsrecht, dringenden Wohnbedarf und drohenden Schritt rechtzeitig belegen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Was kann ich klären lassen, wenn ich dringend auf unsere österreichische Ehwohnung angewiesen bin und der verfügungsberechtigte Ehegatte ihre Aufgabe plant?

Dein Ehegatte ist nach dem derzeitigen Vertragsstand allein über die österreichische Mietwohnung verfügungsberechtigt und möchte sie aufgeben. Du bist dringend auf diese Wohnung angewiesen. Jetzt ist vor allem zu klären, ob ein besonderer Wohnungserhaltungsanspruch besteht und ob ein naher rechtlicher Schritt gesichert werden muss.

Der Beitrag behandelt Ehegatten und eine konkret drohende Aufgabe der Wohnung. Eine allgemeine Trennung unverheirateter Partner, die spätere scheidungsrechtliche Aufteilung und eine bereits ausgesprochene Vermieterkündigung werden nicht automatisch nach derselben Vorschrift entschieden.

Den drohenden Schritt genau benennen

Sichere den Mietvertrag, spätere Änderungen und tatsächlich vorhandene Nachrichten zur geplanten Beendigung. Soll gekündigt, eine Aufhebung unterschrieben oder die Wohnung tatsächlich zurückgestellt werden? Ist dies erst angekündigt oder bereits geschehen? Ein vermuteter Plan und eine vorhandene unterschriebene Erklärung sind unterschiedliche Ausgangslagen.

Lege vorhandene Termine offen. Wenn eine Erklärung oder Übergabe unmittelbar bevorsteht, gehört diese Information an den Anfang der rechtlichen Anfrage. Der Artikel gibt keine allgemeine sichere Wartezeit und kein Muster für eine eigenmächtige Vertragsübernahme vor.

Verfügungsrecht und dringenden Wohnbedarf zusammen prüfen

§97 ABGB knüpft daran an, dass ein Ehegatte über die Wohnung verfügt und diese dem dringenden Wohnbedürfnis des anderen dient. Dann besteht ein Anspruch darauf, dass der verfügungsberechtigte Ehegatte alles unterlässt und vorkehrt, damit der angewiesene Ehegatte die Wohnung nicht verliert. Die Norm enthält eine Ausnahme für durch die Umstände erzwungenes Handeln oder Unterlassen. [\[ABGB97\]](#)

Beschreibe deshalb beide Voraussetzungen mit tatsächlichen Angaben. Welche rechtliche Stellung ergibt sich aus dem Vertrag? Wie wird die Wohnung genutzt und welche reale andere Wohnmöglichkeit besteht gegebenenfalls? Die Prüfung wird nicht allein durch den Namen auf dem Klingelschild oder einen allgemeinen familiären Konflikt ersetzt.

Eine mögliche Eilsicherung gezielt ansprechen

Der aktuelle §382j EO regelt die gerichtliche Sicherung des dringenden Wohnbedürfnisses eines Ehegatten. Er enthält besondere Verfahrens- und Zeitvorgaben. [\[EO382j\]](#) Frage bei drohender Aufgabe daher ausdrücklich, ob eine einstweilige Sicherung für den konkreten Anspruch erforderlich und möglich ist.

Das bloße Bestehen einer gesetzlichen Vorschrift wird nicht als bereits erlassener Gerichtsbeschluss behandelt. Die konkrete Sicherung, nötige Tatsachengrundlage, Zuständigkeit und Reichweite müssen fachlich geprüft werden. Eine privat versandte Bitte an die andere Person ersetzt nicht jeden erforderlichen gerichtlichen Schritt.

Fiktiver Fall mit noch nicht unterzeichneter Aufhebung

Im erfundenen Fall kündigt der allein berechtigte Ehegatte an, in wenigen Tagen eine Aufhebung mit der Vermietung zu unterzeichnen. Die andere Person wohnt dort weiterhin und hat nach den vorhandenen Informationen keine gesicherte Alternative.

Sie legt Vertrag, konkrete Nachricht und ihre tatsächliche Wohnsituation unverzüglich zur Beratung vor. Dort werden Anspruchsvoraussetzungen, mögliche Ausnahme und nötige Sicherung geprüft. Die Beratung erhält auch widersprechende Angaben. Der Fall bestätigt weder einen Anspruch noch eine bereits automatisch unwirksame Aufhebung.

Die verschiedenen Ergebnisse auseinanderhalten

Eine gesicherte vorläufige Position, eine endgültige Entscheidung und eine Änderung des Mietvertrags sind unterschiedliche Ergebnisse. Halte den tatsächlich erreichten Stand mit seinem Zeitraum und Umfang fest. Ein allgemeiner Hinweis auf familiären Wohnungsschutz wird nicht als fertiger Hauptmietvertrag eingetragen.

Wenn der befürchtete Schritt bereits erfolgt ist, muss dies sofort mitgeteilt und der mögliche weitere Weg geprüft werden. Vorbeugende Sicherung und nachträgliche Klärung brauchen unterschiedliche tatsächliche Grundlagen. Entscheidend ist, den konkreten Wohnungsverlust rechtzeitig zum Prüfgegenstand zu machen.

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 / Mietvertrag

Vertragsdatum und wer als Mieter im Vertrag steht.

02 / Geplanter Schritt

Kündigung, Aufhebung oder Rückgabe? Was ist angekündigt, was schon unterschrieben?

03 / Bekannter Termin

Wann soll die Erklärung abgegeben oder die Wohnung zurückgegeben werden?

04 / Nachrichten dazu

Welche Nachrichten oder Schreiben belegen den Plan? Datum und Absender.

05 / Deine Wohnsituation

Seit wann wohnst du dort, mit wem, und gibt es eine andere gesicherte Wohnmöglichkeit?

06 / Gründe der Gegenseite

Welche Gründe nennt dein Ehegatte für die Aufgabe der Wohnung?

07 / Erreichter Stand

Was wurde bisher gesichert oder entschieden? Datum, Art und Umfang.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung legst du den Fall sofort vor? Termin eintragen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB97\] ABGB § 97 – Fassung 17.10.2026](#)

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

[\[EO382j\] Exekutionsordnung §382j – Fassung 17.10.2026](#)

RIS / Bundeskanzleramt. 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-P02-0061-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.