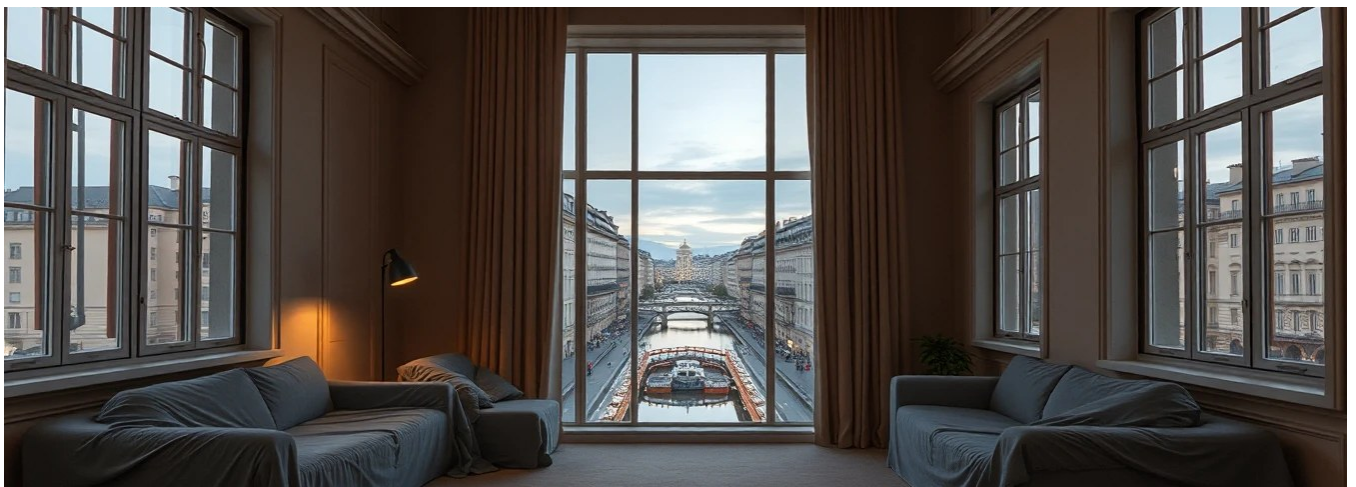


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnung in Wien, deutsches Recht im Vertrag: Rechtswahl und Gerichtsstand getrennt prüfen

Eine ausländische Rechtswahl und ein ausländischer Gerichtsstand lösen unterschiedliche Fragen aus. Vertragswortlaut, Wohnungsort und tatsächlichen Auslandsbezug gemeinsam prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Fragen muss ich vor der Unterschrift klären, wenn der Wiener Mietvertrag deutsches Recht und ein deutsches Gericht nennt?

Im Entwurf für deine dauerhaft gemietete Wiener Wohnung steht, es gelte deutsches Recht; außerdem sollen ausschließlich deutsche Gerichte zuständig sein. Die Vermietung wohnt in Deutschland. Vor der Unterschrift brauchst du zwei getrennte Antworten: Welches materielle Vertragsrecht ist anzuwenden, und in welchem Staat wird ein Mietstreit geführt?

Den Vertrag und den tatsächlichen Bezug zusammenlegen

Markiere beide Klauseln im vollständigen Entwurf. Notiere Wohnungsort, Vertragszweck, geplante Dauer und die tatsächlichen Aufenthalts- beziehungsweise Wohnsitzangaben der Parteien. Ergänze, ob der Entwurf auf frühere Vereinbarungen Bezug nimmt. Die Vertragssprache oder ein deutsches Bankkonto beantwortet die beiden Fragen nicht allein.

Lass den Wortlaut vor der Zusage prüfen. Für ältere Verträge ist auch die zeitliche Anwendung zu klären: Rom I gilt nach Artikel 28 für ab 17. Dezember 2009 geschlossene Verträge. [\[RomI\]](#)

Die Rechtswahl konkret einordnen

Artikel 3 Rom I lässt grundsätzlich eine Rechtswahl zu. Ohne Rechtswahl knüpft Artikel 4 Absatz 1 Buchstabe c Immobilienmiete grundsätzlich an den Belegenheitsstaat an; Buchstabe d enthält eine besondere Ausnahme für bestimmte kurze Privatmieten. [\[RomI\]](#) Der Wiener Wohnungsort ist somit ein wichtiger Anknüpfungspunkt. Eine vorhandene Klausel wird aber weder ungelesen gestrichen noch als vollständiger Ausschluss österreichischer Schutzvorschriften behandelt.

Frage ausdrücklich, welche zwingenden Vorschriften trotz der Klausel relevant bleiben. Artikel 3 Absatz 3 schützt nicht abdingbare Regeln, wenn alle übrigen Elemente in einem anderen Staat liegen; Artikel 9 behandelt Eingriffsnormen. Welche konkrete österreichische Vorschrift darunter fällt, muss gesondert geprüft werden. [\[RomI\]](#)

Verbraucherschutz nicht mit einer pauschalen Länderregel ersetzen

Eine privat genutzte Wohnung bedeutet nicht automatisch, dass die allgemeine Verbrauchervertragsregel des Artikels 6 die Rechtswahlfrage erledigt. Artikel 6 Absatz 4 Buchstabe c enthält für Immobilienmiete eine Ausnahme; Teilzeitnutzungsrechte sind dort wiederum gesondert behandelt. [\[RomI\]](#) Der vorliegende Beitrag betrifft die normale Wohnungsmiete.

Bitte die Beratung um eine begründete Einordnung der konkreten Klausel und der verbleibenden Schutzregeln. Eine Liste mit einzelnen deutschen Vorschriften ohne diese Vorprüfung wäre keine belastbare Vertragsbewertung.

Den Gerichtsstand unabhängig prüfen

Artikel 24 Nummer 1 Brüssel Ia sieht für Verfahren über Immobilienmiete grundsätzlich die ausschließliche Zuständigkeit im Belegenheitsstaat vor. Für bestimmte höchstens sechsmonatige vorübergehende Privatmieten besteht eine zusätzliche besondere Zuständigkeit. Eine Gerichtsstandsvereinbarung verdrängt die ausschließliche Zuständigkeit nach Artikel 24 nicht; das regelt Artikel 25 Absatz 4. [\[Bruessella\]](#)

Im erfundenen Fall wird die Wiener Wohnung auf Dauer bezogen. Die Partei lässt deshalb die deutsche Gerichtsklausel unabhängig von der Rechtswahl prüfen. Daraus folgt keine vollständige Entscheidung über einen späteren konkreten Anspruch oder den örtlich zuständigen Spruchkörper.

Das Ergebnis als Vertragsentscheidung festhalten

Halte fest, welche Klausel geändert wird, welche rechtliche Frage offen bleibt und auf welcher Grundlage du den Vertrag beurteilst. Lass die endgültige Fassung erneut mit der geprüften Version abgleichen. Kommt später Gerichtspost, wird sie unabhängig von der eigenen Einschätzung der Klausel unverzüglich fachlich geprüft. Ein zweifelhafter Gerichtsstand ist kein Grund, ein laufendes Verfahren unbeachtet zu lassen.

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 / Vertragsentwurf

Datum und Fassung des Entwurfs, den du erhalten hast.

02 / Klausel zum Recht

Wortlaut der Klausel, die das anwendbare Recht festlegt.

03 / Klausel zum Gericht

Wortlaut der Klausel, die das zuständige Gericht festlegt.

04 / Wohnung und Mietdauer

Lage der Wohnung, Vertragszweck und geplante Dauer der Miete.

05 / Wohnsitze der Parteien

Wo wohnen du und die Vermietung? Wie im Entwurf angegeben.

06 / Fragen an Beratung

Welche Schutzregeln und Zuständigkeitsfragen sollen vor der Unterschrift geklärt werden?

07 / Vereinbarte Änderungen

Welche Klauseln werden geändert? Abgleich der Endfassung mit der geprüften Version.

08 / Nächster Schritt

Wann ist der Beratungstermin, und bis wann soll unterschrieben werden?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[RomI\] Rom-I-Verordnung \(EG\) Nr. 593/2008](#)

Europäische Union / EUR-Lex. Geltung: EU; hier Österreich mit Deutschlandbezug. Abruf am 17.10.2026.

[\[Bruessella\] Brüssel-Ia-Verordnung \(EU\) Nr. 1215/2012](#)

Europäische Union / EUR-Lex. Geltung: EU; hier Österreich mit Deutschlandbezug. 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-P02-0062-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.