

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Für fünf Monate beruflich am anderen Ort: Die österreichische Halbjahresausnahme vor der Vermietung prüfen

Fünf Monate Mietdauer allein tragen die MRG-Ausnahme nicht. Prüfe Wohnungsqualität, tatsächlichen Zweitwohnungszweck und schriftliche Vereinbarung zusammen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Person fragt deine Wohnung für fünf Monate an. Sie soll vorübergehend an einem anderen Arbeitsort eingesetzt werden und danach zurückkehren. Du hast gehört, unter sechs Monaten gelte das Mietrechtsgesetz nicht. Bevor daraus eine Vertragsentscheidung wird, müssen die weiteren Voraussetzungen der konkreten Ausnahme geprüft werden.

Den tatsächlichen Zweck vor der Vertragsüberschrift verstehen

Frage nach dem vorgesehenen Wohnbedarf und Zeitraum. Geht es tatsächlich um eine wegen Erwerbstätigkeit vorübergehend benötigte Zweitwohnung oder sucht die Person ihren gewöhnlichen dauerhaften Haushalt? Eine kurze gewünschte Aufenthaltsdauer und ein möbliertes Angebot beantworten das nicht allein.

Halte nur die Informationen fest, die für die konkrete Prüfung benötigt werden. Der Beitrag empfiehlt keine unbegrenzte Sammlung privater Arbeits- oder Haushaltsunterlagen. Bei offenen Voraussetzungen wird fachlich geklärt, welcher Nachweis erforderlich und angemessen ist.

Die gesetzliche Ausnahme vollständig betrachten

§ 1 Absatz 2 Ziffer 3 MRG beschreibt eine Ausnahme für bestimmte Verträge, die durch Zeitablauf ohne Kündigung erlöschen und deren ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt. Bei Wohnungen verlangt die Regel eine Ausstattungskategorie A oder B und den schriftlich vereinbarten Zweck als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels. Der anschließende Text grenzt die Zweitwohnung über einen daneben bestehenden gewöhnlichen Aufenthalt ab.

[AUSNAHME]

Es handelt sich also um mehrere zusammengehörende Voraussetzungen. Die Zahl fünf im Terminkalender ersetzt weder die Wohnungseinstufung noch den tatsächlichen Zweck. Ebenso wenig schafft die bloße Überschrift Projektwohnung einen bereits gesicherten Ausnahmetatbestand.

Objekt und Vertrag vor einer Zusage prüfen lassen

Lege vorhandene Angaben zur Ausstattung und zur Wohnung der fachlichen Prüfung vor. Eine werbliche Bezeichnung wie gehoben ist keine festgestellte gesetzliche Kategorie. Ist der Zustand ungeklärt, bleibt auch diese Voraussetzung ungeklärt.

Stelle zugleich die tatsächlich beabsichtigte Vertragsdauer und den Zweck zusammen. Eine spätere Verlängerung muss vor ihrer Vereinbarung erneut in die Prüfung; sie wird nicht nur als organisatorische Verschiebung des Auszugstermins behandelt. Der Artikel entwickelt kein Modell, um längere Nutzung durch wiederholte kurze Papierverträge anders darzustellen.

Fiktiver Fall: Der Berufseinsatz verändert sich

Eine Interessentin plant einen fünfmonatigen Einsatz. Noch vor Abschluss wird klar, dass ihr bisheriger Haushalt aufgegeben werden soll und die Rückkehr nicht mehr geplant ist. Die Vermietungsseite verwendet den zuvor vorbereiteten Zweitwohnungsentwurf nicht einfach unverändert.

Die tatsächlichen Voraussetzungen werden neu eingeordnet. Möglicherweise passt der zunächst angenommene Ausnahmerahmen nicht mehr; welches Vertragsmodell stattdessen zulässig ist, wird konkret geklärt. Das Beispiel liefert keine Einstufung einer realen Wohnung und keine verbindliche Vertragsdauer. Es zeigt, warum der Sachverhalt und die Vertragsbeschreibung zusammenpassen müssen.

Den Mietrechtsrahmen nicht mit allen übrigen Fragen gleichsetzen

Eine geprüfte Ausnahme vom MRG beantwortet für sich nicht sämtliche anderen Vertrags-, Steuer-, Melde- oder örtlichen Nutzungsfragen. Diese werden nach dem konkreten Angebot gesondert geprüft. Aus dem Artikel folgt keine behördliche Genehmigung einer Kurzzeitvermietung.

Dein fertiges Vorbereitungsergebnis enthält die tatsächliche Dauer, den geklärten Wohnzweck, den objektbezogenen Prüfstand und eine dazu passende fachliche Vertragsgestaltung. Erst daraus kann eine belastbare Zusage werden. Eine scheinbar einfache Halbjahresregel sollte dagegen nicht die gesamte rechtliche Grundlage eines Wohnangebots ersetzen.

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 / Angefragter Zeitraum

Gewünschter Beginn und gewünschtes Ende; ist eine Verlängerung im Gespräch?

02 / Zweck der Anfrage

Wofür braucht die Person die Wohnung? Vorübergehender beruflicher Ortswechsel oder dauerhafter Haushalt – in ihren Worten notieren.

03 / Bestehender Haushalt

Bleibt der bisherige gewöhnliche Aufenthalt bestehen? Nur so viel festhalten, wie die Prüfung braucht.

04 / Ausstattung der Wohnung

Welche Angaben und Unterlagen zur Ausstattung liegen vor? Ungeklärte Punkte offen markieren.

05 / Benötigte Nachweise

Welche Nachweise hält die fachliche Prüfung für erforderlich und angemessen? Eingangsdatum je Nachweis.

06 / Fachliche Vertragsgestaltung

Wer prüft den Ausnahmefall und gestaltet den Vertrag? Kontakt und Termin.

07 / Weitere offene Fragen

Welche Steuer-, Melde- oder örtlichen Nutzungsfragen sind gesondert zu klären, und bei wem?

08 / Nächster Schritt

Wann gibst du der anfragenden Person eine Zusage oder Absage, und auf welcher geprüften Grundlage?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[AUSNAHME] MRG § 1 – Geltungsbereich

. 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-P03-0013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.