

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Wohnung kostenlos überlassen: Zweck, Dauer und Rückgabe vor der Hilfe klären

Eine private Wohnhilfe braucht eine gemeinsame Vorstellung vom vereinbarten Gebrauch. Kostenlos, vorübergehend und jederzeit zurück sind unterschiedliche Aussagen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einer Trennung braucht eine Freundin vorübergehend eine Unterkunft. Im fiktiven Fall möchte ein Eigentümer ihr seine freie Wohnung kostenlos überlassen. Beide finden die Hilfe selbstverständlich. Im Gespräch sagt er bis du etwas gefunden hast, später aber ich brauche sie jederzeit zurück. Die Freundin plant unterdessen mit mehreren Monaten. Noch bevor der Schlüssel übergeben wird, sollten diese unterschiedlichen Vorstellungen sichtbar werden.

Kostenlos beantwortet noch nicht jede Vertragsfrage

§ 971 ABGB beschreibt die Leihe als Übergabe einer unverbrauchbaren Sache zum unentgeltlichen Gebrauch auf bestimmte Zeit. § 1090 stellt beim Bestandvertrag auf die Gebrauchsüberlassung gegen einen bestimmten Preis ab. [A971, A1090] Für die Vorbereitung müssen daher tatsächliche Leistungen und die gewünschte Dauer verständlich beschrieben werden.

Der Eigentümer notiert, was er mit kostenlos meint. Sind wirklich keinerlei Zahlungen vorgesehen oder sollen bestimmte Kosten getragen werden? Falls Beiträge besprochen werden, beschreibt er ihren konkreten Inhalt und lässt die rechtliche Bedeutung prüfen. Dieser Artikel macht aus einem beliebig bezeichneten Kostenbeitrag weder automatisch Miete noch automatisch eine unentgeltliche Leihe.

Auch der tatsächliche Raumumfang gehört dazu. Die Freundin soll erkennen, welche Wohnung samt Gegenständen sie benutzen darf und welche Bereiche nicht Teil der Überlassung sind. Eine organisatorische Liste ersetzt die passende rechtliche Vereinbarung nicht, macht deren Inhalt aber besprechbar.

Dauer und Zweck nicht mit demselben unklaren Satz erledigen

§ 972 verbindet den erlaubten Gebrauch mit einer Rückstellung nach Zeitablauf. § 973 behandelt den bestimmten Gebrauchszweck ohne festgesetzte Rückgabezeit. § 974 beschreibt die Bittleihe bei fehlender Bestimmung sowohl der Dauer als auch der Gebrauchsabsicht. [A972, A973, A974]

Im Beispiel müssen die Beteiligten deshalb zuerst ihre wirkliche Absicht klären. Möchte der Eigentümer für eine bestimmte Übergangszeit verlässlich helfen oder nur eine jederzeit widerrufliche Nutzung ermöglichen? Welche Verlässlichkeit braucht die Freundin, um eine neue Wohnmöglichkeit zu suchen? Das Gespräch darf diesen Unterschied nicht unter dem freundlichen Wort vorübergehend verstecken.

Die gemeinsame Beschreibung geht anschließend zur rechtlichen Prüfung. Eine selbst gewählte Überschrift wie Prekarium beantwortet noch nicht, was tatsächlich vereinbart wurde. Der Text gibt kein Rückforderungsrecht für den konkreten Fall frei.

Die Hilfe im Alltag nach derselben Verständigung führen

Unsere redaktionelle Empfehlung ist ein kurzer gemeinsamer Abgleich nach dem Einzug: Funktionieren Kontakt, laufende Kostenabwicklung und die besprochene Nutzung so wie angenommen? Hat sich ein wesentlicher Wunsch geändert, wird er ausdrücklich angesprochen.

§ 863 lässt Willenserklärungen unter seinen Voraussetzungen auch durch schlüssige Handlungen zu. [A863] Es ist deshalb keine gute Grundlage, über längere Zeit anders miteinander umzugehen und sich ausschließlich auf die ursprüngliche Bezeichnung zu verlassen. Ob ein bestimmtes Verhalten eine rechtliche Änderung bewirkt, ist gesondert zu beurteilen.

Einen absehbaren Abschluss gemeinsam vorbereiten

Zur Hilfe gehört im Beispiel auch die Rückgabeorganisation: Wer bespricht den Zeitpunkt, was passiert mit zurückgelassenen Gegenständen und wie werden offene Kostenfragen abgeschlossen? Diese praktischen Punkte werden erst auf der geklärten rechtlichen Grundlage verlässlich terminiert.

Das Ergebnis sollte von beiden Seiten gleich verstanden werden. Der Eigentümer kennt den Umfang seiner Zusage; die Freundin weiß, womit sie planen kann. So bleibt die private Unterstützung konkret, ohne dass Nähe und guter Wille die entscheidenden Absprachen unsichtbar 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 / Überlassene Räume

Welche Wohnung samt Gegenständen darf genutzt werden, und welche Bereiche sind ausgenommen?

02 / Vorgesehene Zahlungen

Sind wirklich keine Zahlungen vorgesehen? Falls doch: welche Kosten, in welcher Höhe, an wen?

03 / Gewünschte Dauer

Wie lange möchtest du helfen, und womit plant die andere Person? Beide Vorstellungen getrennt eintragen.

04 / Zweck der Überlassung

Wofür wird die Wohnung überlassen, etwa als Übergang bis zu einer neuen Wohnung? In euren Worten notieren.

05 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft eure gemeinsame Beschreibung, bevor die Schlüssel übergeben werden? Kontakt und Termin.

06 / Schlüsselübergabe

Datum der Übergabe und Anzahl der übergebenen Schlüssel.

07 / Abgleich nach Einzug

Wann besprecht ihr Kontakt, laufende Kosten und Nutzung erneut? Geänderte Wünsche hier notieren.

08 / Rückgabe vorbereiten

Wer bespricht den Rückgabetermin, was geschieht mit zurückgelassenen Gegenständen und offenen Kosten?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[A971\] ABGB § 971 – Leihvertrag](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A972\] ABGB § 972 – Gebrauch und Rückstellung](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A973\] ABGB § 973 – Bestimmter Gebrauchszweck ohne Rückgabetermin](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A974\] ABGB § 974 – Bittleihe](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A1090\] ABGB § 1090 – Bestandvertrag](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A863\] ABGB § 863 – Ausdrückliche und schlüssige Willenserklärung](#)

. 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-P03-0019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.