

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietete Wohnung wirkt unbewohnt: Nichtbenutzung und erlaubte Abwesenheit vor einer Kündigungsprüfung trennen

Seltenes Antreffen entscheidet nicht über eine Kündigung wegen Nichtbenutzung. Die Prüfung braucht Wohnbedürfnis, relevante Personen und den tatsächlichen Abwesenheitsgrund.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Vermietungsseite sieht eine Mietpartei im fiktiven Fall schon länger selten im Haus. Bei einem vereinbarten Handwerkertermin ist stattdessen eine Kontaktperson erreichbar. Im Gespräch entsteht daraus die Vermutung: Die Wohnung wird gar nicht mehr gebraucht. Bevor eine Kündigung erwogen wird, muss diese Vermutung in einen präzisen, rechtlich passenden Sachverhalt übersetzt werden.

Den Ausgangspunkt nicht mit tatsächlichem Leerstand verwechseln

Ein bestehendes Mietverhältnis mit vermuteter Nichtbenutzung ist eine andere Aufgabe als eine bereits freie Wohnung zwischen zwei Verträgen. Ein neuer Vermietungsplan wird deshalb nicht auf der bloßen Annahme aufgebaut, die bisherige Wohnung stehe wieder zur Verfügung.

Vorausgesetzt wird hier ein Fall, für den die Kündigungsbeschränkungen des MRG gelten. § 30 Absatz 1 verlangt für eine Vermieterkündigung wichtige Gründe. [\[M30Z6\]](#) Welche Regeln auf den konkreten Vertrag anwendbar sind, lässt die Vermietungsseite vorab klären. Der Artikel macht aus einem unklaren Nutzungsbild keine Aussage über eine schon beendete Miete.

Die gesetzliche Frage vollständig stellen

§ 30 Absatz 2 Ziffer 6 betrifft die nicht regelmäßige Verwendung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Mietpartei oder eintrittsberechtigter Personen. Die Norm nimmt Abwesenheit zu Kur- oder Unterrichtszwecken beziehungsweise aus beruflichen Gründen aus. [\[M30Z6\]](#)

Für die Vorbereitung genügt deshalb nicht die Frage, wann der Hauptmieter zuletzt im Stiegenhaus gesehen wurde. Die Prüfung muss die gesetzlich relevante Nutzung und den Grund der Abwesenheit einbeziehen. Welche Personen im konkreten Fall zu berücksichtigen sind, gehört ebenfalls dazu.

Im fiktiven Fall liegt bereits eine ältere Mitteilung vor: Die Mietpartei werde zeitweise in einer anderen Stadt arbeiten. Die Vermietungsseite nimmt diese Unterlage in den Sachverhalt auf. Sie entscheidet weder, dass jede berufliche Angabe für sich sämtliche Fragen erledigt, noch lässt sie den bekannten Grund weg, weil er dem ersten Eindruck widerspricht.

Beobachtung, Aussage und offene Frage auseinanderhalten

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine knappe, sachliche Chronologie. Darin steht, welche Angaben aus einem tatsächlich geführten Gespräch stammen, welche Unterlagen vorliegen und was nur vermutet wird. Eine Aussage einer anderen Person bleibt als solche erkennbar und wird nicht durch mehrfaches Weitererzählen zu einer eigenen Feststellung.

Für regelmäßige Nutzung erfindet dieser Beitrag keine allgemeine Anzahl von Nächten oder Besuchen. Solche Grenzfälle benötigen eine konkrete rechtliche Bewertung und gegebenenfalls einschlägige Rechtsprechung. Die bloße Bezeichnung Zweitwohnung ersetzt diese Prüfung ebenso wenig wie eine über längere Zeit bestätigte Erreichbarkeit.

Der Auftrag an die Fachperson lautet im Beispiel: Welche Tatsachen sprechen tatsächlich für den behaupteten Kündigungsgrund, welche dagegen und welche entscheidenden Angaben fehlen noch? So entsteht eine beantwortbare Frage statt einer bereits vorentschiedenen Verdachtsgeschichte.

Vertragswunsch und gesetzliche Grenze gemeinsam prüfen

§ 30 Absatz 3 erklärt Vereinbarungen für unwirksam, die Vermieterkündigungsrechte über den gesetzlichen Umfang hinaus ausweiten. [\[M30Z6\]](#) Eine selbst entworfene besonders strenge Nutzungsregel wird daher nicht ungeprüft als Lösung verwendet.

Erst die vollständige rechtliche Prüfung kann einen passenden weiteren Schritt ergeben. Im Beispiel wird zunächst der vorhandene berufliche Abwesenheitsgrund geklärt. Eine neue Vermietungszusage oder ein selbst verfasstes Kündigungsschreiben entsteht daraus noch nicht. Das Ziel ist eine belastbare Entscheidung anhand der tatsächlichen Wohnsituation und der richtigen gesetzlichen Voraussetzungen.

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 / Anwendbarer Rahmen

Welcher Vertrag liegt vor, und wer klärt, welche Regeln auf ihn anwendbar sind? Kontakt und Datum.

02 / Eigene Beobachtungen

Was hast du selbst wann beobachtet? Nur eigene Wahrnehmungen mit Datum eintragen.

03 / Aussagen Dritter

Wer hat wann was gesagt? Als fremde Aussage kennzeichnen, nicht als eigene Feststellung.

04 / Bekannte Abwesenheitsgründe

Welche Mitteilungen der Mietpartei zu Abwesenheit liegen vor, etwa beruflich? Datum und Ablageort.

05 / Weitere berücksichtigte Personen

Wer wohnt möglicherweise noch in der Wohnung oder nutzt sie? Nur bekannte Angaben notieren.

06 / Offene Fragen

Welche entscheidenden Angaben fehlen noch, um die Nutzung sachlich zu beurteilen?

07 / Auftrag an Fachperson

Wer prüft, welche Tatsachen für und gegen den vermuteten Grund sprechen? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Welchen Klärungsschritt gehst du als Nächstes, bevor ein Schreiben entsteht, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[M30Z6] MRG § 30 – Kündigungsbeschränkungen

. 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-P03-0020-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.