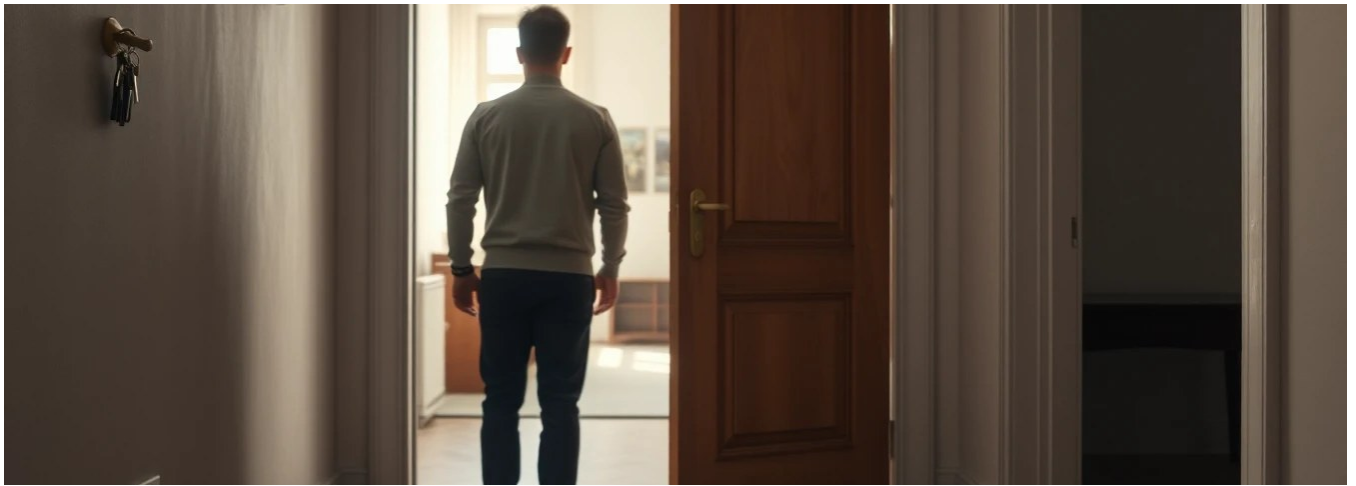


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Vertretung kommt zur Wohnungsübergabe: Beobachtung, Schlüssel und neue Zusagen vorab auseinanderhalten

Eine Person kann beim Rundgang helfen und dennoch für zusätzliche Vereinbarungen keinen geklärten Auftrag haben. Bereite Aufgaben, nachgewiesene Befugnisse und Rückfragen vor dem Termin vor.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei Personen haben eine Wohnung gemeinsam gemietet. Zum Übergabetermin kann keine von beiden kommen; eine Bekannte soll übernehmen. Beim Rundgang lässt sich zählen, wie viele Schlüssel auf dem Tisch liegen. Schwieriger wird es, wenn die Bekannte zugleich einen neuen Reparaturtermin verbindlich zusagen oder eine zusätzliche Kostenregelung unterschreiben soll. Kläre diese verschiedenen Aufgaben vor der Übergabe.

Anwesenheit beschreibt noch nicht den Auftrag

§ 1002 ABGB behandelt die Übernahme eines aufgetragenen Geschäfts im Namen eines anderen. § 1017 knüpft die Zuordnung von Rechten und Verbindlichkeiten an das Handeln innerhalb der offenen Vollmacht. [A1002, A1017] Die organisatorische Frage lautet deshalb nicht nur, wer kommt, sondern für wen diese Person welche Erklärung abgeben soll.

Lege die tatsächlichen Vertragsparteien, die angekündigte Person und deren mitgeteilten Auftrag nebeneinander. Bei mehreren abwesenden Personen klärst du den jeweiligen Vertretungsstand einzeln. Ein gemeinsamer Haushalt ist kein vollständiger Befugnisnachweis für jede denkbare Zusage. Dieser Beitrag beurteilt keine konkrete Vollmacht als wirksam oder unwirksam.

Den geplanten Termin in Handlungen zerlegen

Unterscheide für deine Vorbereitung den Rundgang, die Dokumentation von Beobachtungen, die Entgegennahme von Schlüsseln und mögliche zusätzliche Vereinbarungen. Benenne die tatsächlich vorgesehenen Handlungen und lass ihren Umfang vorab klären. Eine unbestimmte Nachricht wie sie erledigt alles hilft bei einem späteren Streit über eine konkrete Erklärung wenig.

Beachte auch den nach außen erkennbaren Umfang. Eine nur intern besprochene Einschränkung darf nicht ungeprüft als vollständige Antwort auf die Vertretungsfrage behandelt werden; § 1017 enthält hierzu eine ausdrückliche Regel. [\[A1017\]](#) Bei widersprüchlichen Angaben lässt du den Vollmachtsstand fachlich klären, statt ihn während des Rundgangs durch Vermutungen zu ersetzen.

Ein eigener Fall mit einer zusätzlichen Kostenzeile

Im fiktiven Termin darf eine Bekannte nach dem zuvor geklärten Auftrag den Zustand ansehen und die vereinbarten Schlüssel entgegennehmen. Die vorbereitete Unterlage enthält nun zusätzlich eine Erklärung über die Übernahme einer strittigen Reinigungspauschale. Diese Erklärung gehörte nicht zum zuvor abgestimmten Ablauf.

Die Vermieterin hält den beobachteten Zustand fest und markiert die neue Kostenfrage als ungeklärt. Sie verlangt von der Bekannten keine sofortige Entscheidung über diesen Punkt, sondern kontaktiert die zuständige Vertragspartei über den vereinbarten Rückfrageweg. So bleibt erkennbar, was tatsächlich geschehen ist und welche Vereinbarung erst noch geklärt werden soll.

Unklare Erklärungen nicht nachträglich glattziehen

Wurde bereits außerhalb einer Vollmacht gehandelt, folgt daraus keine pauschale Aussage, dass jede Erklärung folgenlos sei. § 1016 nennt Genehmigung und die Zuwendung des Geschäftsvorteils als mögliche Gründe einer Bindung der vertretenen Person. [\[A1016\]](#) Die konkrete Wirkung gehört deshalb in eine fachliche Einzelfallprüfung.

Bewahre bis dahin die tatsächlichen Fassungen und den bekannten Ablauf nachvollziehbar auf. Ergänze keine rückwirkende Vertretungsbestätigung und deute ausbleibende Rückmeldungen nicht selbst als Freigabe.

Mit einem verständlichen Übergabestand enden

Die gemeinsame Terminunterlage zeigt, wer anwesend war, für wen welche bestätigte Rolle bestand und welche Punkte offenblieben. Die betroffenen berechtigten Personen erhalten denselben Stand. Ein sauber vorbereiteter Termin erleichtert die Tatsachenaufnahme; er ersetzt weder eine geprüfte Vollmacht noch die rechtliche Bewertung einer zusätzlichen Vereinbarung.

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 / Vertragsparteien

Wer hat die Wohnung gemietet? Alle Mietparteien mit Namen eintragen.

02 / Angekündigte Vertretung

Wer kommt zur Übergabe, und wer hat diese Person wann und auf welchem Weg angekündigt?

03 / Mitgeteilter Auftrag

Wofür soll die Vertretung handeln, je Mietpartei einzeln? Vorliegende Vollmacht mit Datum notieren.

04 / Geplante Handlungen

Rundgang, Zustandsaufnahme, Schlüsselübernahme, weitere Vereinbarungen – was davon ist abgestimmt?

05 / Schlüsselbestand

Welche Schlüssel und wie viele werden übergeben? Anzahl je Art eintragen.

06 / Ungeklärte Zusatzpunkte

Welche neuen Zusagen oder Kostenfragen tauchen auf? Als offen markieren, nicht vor Ort entscheiden lassen.

07 / Rückfrageweg

Über welchen vereinbarten Kontakt erreichst du die Vertragsparteien bei offenen Punkten?

08 / Nächster Schritt

Wann geht der gemeinsame Übergabestand an alle berechtigten Personen, und wer klärt die offenen Punkte?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[A1002\] ABGB § 1002 – Bevollmächtigungsvertrag](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A1017\] ABGB § 1017 – Vertretung gegenüber Dritten](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A1016\] ABGB § 1016 – Überschreitung der Vollmacht](#)

. 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-P03-0030-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.