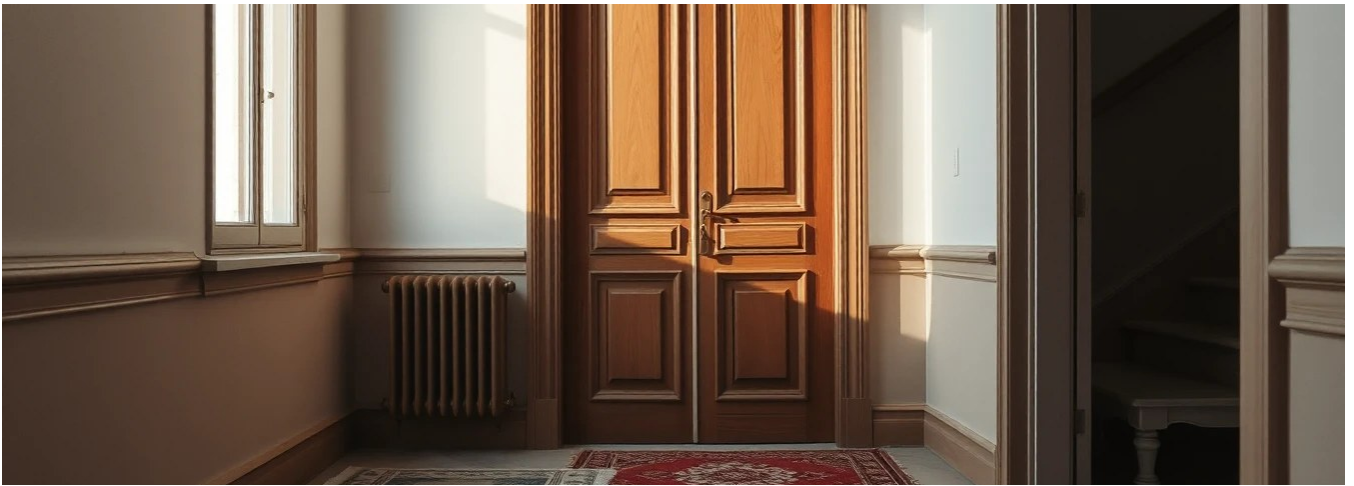


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Dieselbe Wohnung ist zweimal vermietet: Die zweite Bindung nicht als automatisch unwirksam behandeln

Zwei Mietverträge betreffen dieselbe Wohnung und überschneiden sich zeitlich. Sichere beide Vertragsverläufe und lasse die bestehenden Pflichten gemeinsam klären, statt den zweiten Vertrag intern zu streichen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

In deiner österreichischen Vermietungsakte liegen zwei abgeschlossene Mietverträge über dieselbe Wohnung. Beide sehen einen Nutzungsbeginn vor, der sich mit dem anderen überschneidet. Jetzt reicht es nicht, den später angelegten Datensatz auf abgesagt zu setzen. Die konkrete Bindung gegenüber jeder Partei muss zusammen mit der bereits erfolgten Nutzung geklärt werden.

Die Doppelbindung nicht mit Nichtigkeit verwechseln

Der OGH erläutert in 10 Ob 134/98y, dass ein weiterer Mietvertrag nicht allein deshalb unwirksam ist, weil ältere Bestandrechte fortbestehen. Auch gegenüber dem Zweitmieter kann die Pflicht bestehen, den vereinbarten Gebrauch zu verschaffen. Der im RIS bis zu einer Entscheidung aus 2024 fortgeführte Rechtssatz hält diesen Grundsatz fest. [OGH, RECHTSSATZ]

§ 1096 ABGB nennt die brauchbare Übergabe und die Gewährung des vereinbarten Gebrauchs als Vermieterpflichten. [\[GEBRAUCH\]](#) Eine interne Erklärung, der zweite Abschluss sei ein Büroversehen gewesen, beantwortet die daraus entstandene Vertragslage nicht.

Zwei vollständige Verläufe statt einer bereinigten Liste sichern

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bewahre beide Vertragsakten in ihrem tatsächlichen Stand auf. Erfasse für jede Partei Abschluss, vereinbarten Beginn, konkrete Objektbeschreibung, bereits geleistete Beträge und sämtliche Übergabehandlungen. Welche Schlüssel wurden wann überlassen und wofür? Hat eine Person nur besichtigt oder die Wohnung schon zur Nutzung übernommen?

Auch die Entstehung des Fehlers wird nachvollziehbar beschrieben. War ein Angebot noch offen, ein Vertrag bereits angenommen oder nur ein unverbindlicher Entwurf versandt? Der Artikel setzt für seinen Kernfall zwei geschlossene Verträge voraus. Ob das wirklich zutrifft, ist bei Unklarheit die erste fachliche Frage.

Lösche keinen Verlauf, um die Verwaltungsübersicht nachträglich widerspruchsfrei aussehen zu lassen. Markiere stattdessen den Konflikt. So kann die Beratung beurteilen, welche Erklärungen tatsächlich abgegeben wurden und welche Schritte noch bevorstehen.

Übergabe und Bereinigung gemeinsam fachlich vorbereiten

Zur Beurteilung konkurrierender Rechte gehört mehr als das Unterschriftsdatum. Die OGH-Ausführungen beziehen auch die tatsächliche Übergabe ein. [\[OGH\]](#) Dieser Beitrag erklärt weder die zuerst unterschreibende noch die zuerst einziehende Person pauschal zur endgültigen Siegerin. Besondere Einwendungen und der jeweilige Kenntnisstand müssen im konkreten Fall geprüft werden.

Erteile deshalb nicht zwei Betreuungspersonen unabhängig voneinander den Auftrag, jeweils ihren Vertrag durch Übergabe zu erfüllen. Lege der zuständigen Beratung beide Akten gleichzeitig vor und benenne bevorstehende Einzugs- oder Gerichtstermine. Daraus braucht es einen koordinierten nächsten Schritt gegenüber allen betroffenen Parteien.

Fiktiver Fall: Die zweite Zahlung ist keine erledigte Absage

Eine Eigentümerin erhält nach einem Betreuungswechsel zwei bestätigte Einzugsstermine für dieselbe Wohnung. Sie möchte der später erfassten Partei einfach deren Zahlung zurücküberweisen und den Vorgang schließen. Nach Entdeckung der Doppelbindung lässt sie zuerst die Vertragsstände prüfen. Welche Erfüllung noch möglich ist und welche einvernehmliche Lösung angeboten werden kann, wird zusammen mit den bestehenden Ansprüchen beurteilt.

Ein Ersatzwohnungsangebot wird dabei als neues, konkret zu prüfendes Angebot beschrieben. Es gilt nicht schon deshalb als angenommen, weil es ungefähr dieselbe Fläche hat. Ebenso wird eine Geldzahlung nicht intern mit einem ungeprüften Vermerk über vollständige Anspruchserledigung versehen.

Erst das bestätigte Ergebnis in die Verwaltung übernehmen

Nach der fachlichen Klärung werden tatsächliche Vereinbarungen, Zahlungen, Übergaben und offene Ansprüche in beiden Akten nachvollziehbar fortgeführt. Der organisatorische Abschluss folgt dem geklärten Rechtsstand. Eine allgemeine Schadenersatzsumme oder ein Muster zur einseitigen Vertragsaufhebung liefert dieser Beitrag nicht.

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 / Erster Vertrag

Vertragspartei, Abschlussdatum, vereinbarter Beginn und Objektbeschreibung.

02 / Zweiter Vertrag

Vertragspartei, Abschlussdatum, vereinbarter Beginn und Objektbeschreibung.

03 / Geleistete Zahlungen

Welche Beträge hat jede Partei wann gezahlt? Je Partei getrennt eintragen.

04 / Übergabehandlungen

Welche Schlüssel wurden wann an wen überlassen? Besichtigung oder tatsächliche Übernahme?

05 / Entstehung des Fehlers

Wie kam es zur Doppelbindung? Angebot, Annahme oder Entwurf je Partei mit Datum.

06 / Bevorstehende Termine

Welche Einzugs-, Übergabe- oder Gerichtstermine stehen bei welcher Partei an?

07 / Rechtliche Beratung

Wer prüft beide Akten gleichzeitig? Kontakt und Termin der Vorlage.

08 / Nächster Schritt

Welcher koordinierte Schritt gegenüber beiden Parteien folgt, und wer führt ihn aus?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[OGH] OGH 10Ob134/98y vom 9. Juni 1998

. Abruf am 17.10.2026.

[RECHTSSATZ] OGH-Rechtssatz RS0110222, Entscheidungsdatum 25. Juli 2024

. Abruf am 17.10.2026.

[GEBRAUCH] ABGB § 1096 – Überlassung, Erhaltung und Benützung

. 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-P03-0041-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.