

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Beschäftigungsende weiter in der Dienstwohnung: Den späteren Vertragsstand aus den tatsächlichen Vereinbarungen klären

Weiterwohnen und angenommene Zahlungen erklären die spätere Vertragslage einer Dienstwohnung nicht allein. Stelle ursprüngliche Grundlage und spätere Vereinbarungen zur Prüfung zusammen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Wohnung wurde im Zusammenhang mit einer Beschäftigung überlassen. Die Beschäftigung ist beendet, die Person wohnt weiterhin dort und zahlt den bisher verlangten Betrag. In der Vermietungsakte steht noch Dienstwohnung. Ob dieser alte Vermerk den heutigen Vertragsstand vollständig beschreibt, lässt sich nicht allein an der Dauer des Weiterwohnens entscheiden.

Die Ausgangslage zuerst belegen

§ 1 Absatz 2 Ziffer 2 MRG enthält eine Ausnahme für entsprechend mit einem Dienstverhältnis verbundene Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen. [M1] Der folgende Prüfweg setzt voraus, dass diese ursprüngliche Einordnung tatsächlich passt. Eine Wohnung im Eigentum eines Arbeitgebers ist deshalb zunächst anhand der konkreten Überlassung und Verträge einzuordnen.

Lege Arbeitsvertrag, Wohnungsvereinbarung, ursprüngliche Zuweisung und vorhandene Nachträge zusammen. Kläre, welche Person damals welche Nutzung erhielt und worin die Verbindung zur Beschäftigung bestand. Fehlt eine entscheidende Unterlage, bleibt die Ausgangslage als offene Vorfrage sichtbar.

Weiterbenutzung und spätere Vereinbarung unterscheiden

Der OGH erläutert in 4 Ob 73/26b vom 6. August 2026: Die weitere Überlassung nach Dienstende und die Annahme von Mietzins ändern die bisherige Grundlage nicht schon für sich. Eine schlüssige Umwandlung in einen MRG-geschützten Mietvertrag ist möglich, wird aber streng geprüft. [\[J73\]](#) § 863 ABGB verlangt bei Erklärungen durch Verhalten die Würdigung aller Umstände. [\[A863\]](#)

Die Prüfung braucht deshalb die tatsächliche spätere Entwicklung. Suche nicht nur nach dem letzten Zahlungseingang, sondern nach Korrespondenz über die weitere Nutzung, neuen Vertragsentwürfen, bestätigten Änderungen und dem dazugehörigen zeitlichen Zusammenhang. Bewahre auch Unterlagen auf, die gegen die bisher bevorzugte Einschätzung sprechen.

Ein eigener Fall mit zwei unterschiedlichen Aktenständen

Im fiktiven Fall findet eine Vermieterin zunächst nur monatliche Zahlungen und einen alten Dienstwohnungsvermerk. Daraus formuliert sie noch kein abschließendes Ergebnis. Bei der ergänzenden Suche taucht eine spätere Nachricht auf, in der ein gewöhnlicher Mietvertrag besprochen wurde. Ob dieser tatsächlich vereinbart wurde, ist anhand der vollständigen Antworten und weiterer Unterlagen ungeklärt.

Sie erstellt eine kurze Chronologie: ursprüngliche Überlassung, Ende der Beschäftigung, Inhalt der späteren Gespräche und vorhandene Erklärungen. Die rechtliche Begleitung erhält die vollständige Nachrichtengruppe. Eine herausgelöste Zeile würde gerade die Frage nach einer späteren Vereinbarung verdecken.

Den Prüfauftrag auf die heutige Entscheidung richten

Bitte um eine begründete Einordnung: Welcher Benützungstitel besteht heute und welche Bedeutung haben die belegten späteren Handlungen? Erst darauf lässt sich die konkrete weitere Frage aufbauen, etwa eine gewünschte Vertragsänderung oder ein Beendigungsweg. Der Artikel bestätigt keinen Räumungsanspruch und gibt keine Auszugsfrist vor.

Der OGH wies die außerordentliche Revision im genannten Einzelfall zurück. [\[J73\]](#) Sein Beschluss ist daher weder eine neue Standardvereinbarung noch eine Freigabe für jede ähnlich bezeichnete Wohnung. Für deine Akte brauchst du das zum eigenen Sachverhalt passende Ergebnis samt benannten Unsicherheiten. Anschließend werden künftige Kommunikation und Vertragsunterlagen auf diesen geprüften Stand abgestimmt.

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 / Ursprüngliche Überlassung

Wann und an wen wurde die Wohnung im Zusammenhang mit der Beschäftigung überlassen?

02 / Vorhandene Verträge

Arbeitsvertrag, Wohnungsvereinbarung, Zuweisung und Nachträge mit Datum auflisten.

03 / Ende der Beschäftigung

Wann endete das Dienstverhältnis, und durch welche Unterlage ist das belegt?

04 / Zahlungen seither

Welche Beträge wurden seit dem Ende gezahlt, und unter welcher Bezeichnung?

05 / Spätere Gespräche

Gab es Nachrichten oder Entwürfe zu einem neuen Vertrag? Vollständig mit Datum und Inhalt.

06 / Gegenläufige Unterlagen

Welche Unterlagen sprechen gegen deine bisherige Einschätzung? Ebenfalls aufbewahren.

07 / Rechtliche Begleitung

Wer ordnet den heutigen Vertragsstand ein? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

08 / Nächster Schritt

Was folgt aus der Einordnung, etwa Vertragsänderung oder anderer Weg, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[J73] OGH, Beschluss vom 6. August 2026 – 4 Ob 73/26b

. Abruf am 17.10.2026.

[M1] MRG § 1 – Geltungsbereich

. Abruf am 17.10.2026.

[A863] ABGB § 863 – 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-P03-0115-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.