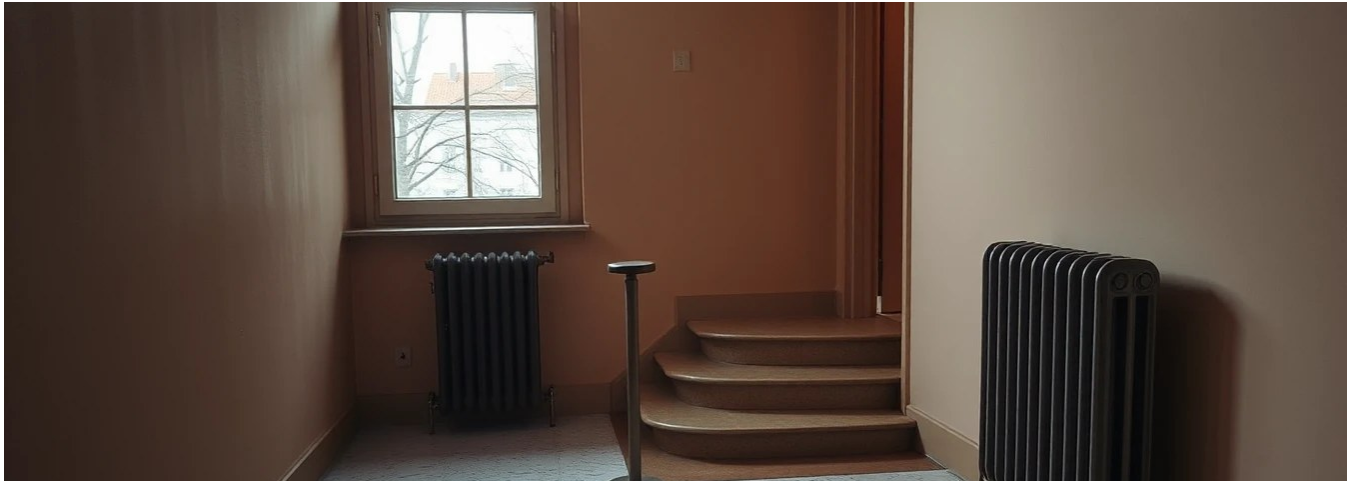


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Mietwechsel kommt die Jahresabrechnung: Betriebskosten und Heizkosten in Österreich unterschiedlich zuordnen

Ein späterer Abrechnungssaldo gehört nach einem Mietwechsel nicht immer nach derselben Regel zur alten oder neuen Mietpartei. Unterscheide die MRG-Jahrespauschalverrechnung, HeizKG-Nutzungszeiträume und den tatsächlich geltenden Vertragsrahmen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du bist aus einer österreichischen Mietwohnung ausgezogen oder gerade neu eingezogen. Später erscheint eine Jahresabrechnung für ein teilweise früheres Jahr. Die naheliegende Antwort „Jede Person zahlt nur ihre Wohnmonate“ kann je nach Kostenart und Rechtsrahmen zu kurz greifen. Prüfe deshalb zuerst, was genau abgerechnet wird und welche Zuordnungsregel tatsächlich gilt.

Eine Abrechnung kann mehrere rechtliche Wege enthalten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Trenne Hausbetriebskosten, gemeinsam abgerechnete Versorgung mit Wärme oder Warmwasser und deinen eigenen Liefervertrag. Der gemeinsame Briefumschlag macht daraus keine einheitliche Kostenart. Notiere jeweils Abrechnungsperiode, genannten Empfänger, Saldo und behauptete Fälligkeit.

Kläre den anwendbaren Rahmen der konkreten Wohnung. Die nachfolgende MRG-Erklärung betrifft die gesetzliche Jahrespauschalverrechnung nach § 21 Absatz 3. Sie gilt nicht automatisch für jeden österreichischen Mietvertrag. Das HeizKG hat wiederum einen eigenen Geltungsbereich, den § 3 unter anderem über Nutzungsobjekte, gemeinsame Versorgung und Verbrauchsermittlung beschreibt. [\[MRG\]](#) [\[GELTUNG\]](#)

Hausbetriebskosten: Die Jahrespauschale nicht selbst auf Wohnmonate zerlegen

§ 21 Absatz 3 MRG regelt Jahrespauschalbeträge, jährliche Abrechnung und den Ausgleich zum übernächsten Zinstermin. Die Rechtsprechung behandelt die Pauschalraten als eigenständige Mietzinsbestandteile; der spätere Fehlbetrag oder Überschuss wird der zum maßgeblichen Stichtag berechtigten beziehungsweise verpflichteten Mietpartei zugeordnet. [\[MRG\]](#) [\[OGH\]](#)

Entscheidend ist damit nicht allein, wer im abgerechneten Vorjahr tatsächlich in der Wohnung lebte. Lass den maßgeblichen Fälligkeitstermin und die dann bestehende Mietstellung anhand der tatsächlich gelegten Abrechnung klären. Der Tag, an dem du den Brief zufällig öffnest, ist dafür keine eigene gesetzliche Zuordnungsregel.

Erfinde auch keinen zeitanteiligen Anspruch gegen die frühere Mietpartei, nur weil dir eine Monatsaufteilung gerechter erscheint. Besteht zwischen euch eine gesonderte Vereinbarung, ist diese zusätzlich nach ihrem konkreten Inhalt zu prüfen. Sie ersetzt nicht ohne Weiteres die gesetzliche Beziehung zur Vermietung.

Heizkosten: Hier ist der Nutzungszeitraum ausdrücklich relevant

Bei anwendbarem HeizKG enthält § 23 einen anderen Weg für den Abnehmerwechsel. Fehlbeträge und Überschüsse werden dem jeweiligen Nutzungszeitraum zugeordnet. Eine Zwischenermittlung kann auf Verlangen der scheidenden oder neuen Person auf deren Kosten erfolgen; das Gesetz beschreibt neben Ablesung auch geeignete Hochrechnung und die Behandlung verbrauchsunabhängiger Anteile. [\[WECHSEL\]](#)

Ohne Zwischenermittlung greift die dort geregelte monatliche Zuordnung unter den gesetzlichen Bedingungen. Das ist keine frei wählbare Schätzung anhand deiner heutigen Erinnerung an kalte Wochen. Halte das tatsächliche Wechsel- und Ablesedatum fest und frage, welche zulässige Berechnung verwendet wurde.

§ 23 Absatz 6 verlangt von der scheidenden Person außerdem die Bekanntgabe der neuen Anschrift. Andernfalls kann die Information an die bisherige Objektadresse für die gehörige Rechnungslegung genügen. [\[WECHSEL\]](#) Eine Nachsendeplanung ist deshalb Teil der Abwicklung und nicht erst beim Auftauchen einer Mahnung relevant.

Ein fiktiver Umzug mit zwei verschiedenen Ergebnissen

Im erfundenen Fall zieht Selma im Frühjahr aus. Später liegt bei der neuen Mietpartei eine Hausbetriebskostenabrechnung, während Selma eine Versorgungskostenabrechnung erhält. Die Haushalte schließen zunächst auf einen Fehler, weil beide Unterlagen dasselbe Gebäude betreffen.

Sie ordnen jedoch zuerst die Kostenarten und Rechtsgrundlagen. Bei der gesetzlichen Jahrespauschalverrechnung wird der maßgebliche Saldo-Stichtag geprüft; beim anwendbaren HeizKG werden Nutzungszeitraum und Wechselermittlung nachvollzogen. Der unterschiedliche Empfänger kann also einen unterschiedlichen rechtlichen Ausgangspunkt haben. Ob beide konkreten Beträge stimmen, ist damit noch nicht bestätigt.

Außerhalb des dargestellten Rahmens nicht einfach übertragen

Ein allgemeiner Vertragssatz „Der aktuelle Mieter zahlt alles“ ist keine sichere Universallösung. Im Fall 6 Ob 67/25h beanstandete der OGH eine konkrete Saldo-Klausel wegen unklarer Lasten, Zeiträume und Fälligkeit. [\[TRANSPARENZ\]](#) Die gesetzliche Jahrespauschalregel darf deshalb nicht durch eine beliebige unklare Vertragsformulierung ersetzt werden.

Bitte bei einer strittigen Forderung gezielt um Kostenart, Rechtsgrundlage, Zeitraum und Zuordnungsbeleg. Sichere beide Mietzeiträume und vorhandene Ablesedaten. So lässt sich die konkrete Rechnung prüfen, ohne sämtliche Nachzahlungen ungeprüft zurückzuweisen oder die verschiedenen Kostenregeln miteinander zu vermischen.

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 / Art der Abrechnung

Trage ein, ob es um Hausbetriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten oder einen eigenen Liefervertrag geht.

02 / Abrechnungsperiode

Notiere den Zeitraum, den die Abrechnung umfasst.

03 / Empfänger und Saldo

Trage ein, an wen die Abrechnung gerichtet ist, den Saldo und die genannte Fälligkeit.

04 / Eigener Mietzeitraum

Notiere Einzugs- und Auszugsdatum deiner Wohnung.

05 / Wechsel- und Ablesedatum

Trage das Datum des Mieterwechsels und vorhandene Zählerstände oder Ablesedaten ein.

06 / Neue Anschrift gemeldet

Notiere, wann und an wen du deine neue Anschrift für Abrechnungen bekannt gegeben hast.

07 / Offene Rückfrage

Formuliere deine Frage zu Kostenart, Rechtsgrundlage, Zeitraum und Zuordnung.

08 / Nächster Schritt

Trage ein, an wen du die Rückfrage richtest und bis wann du Antwort brauchst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MRG\] MRG § 21 – Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt bzw. Oberster Gerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[OGH\] OGH 3 Ob 249/04w vom 27. Juli 2005; ergänzend 5 Ob 76/24y vom 31. Juli 2024](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt bzw. Oberster Gerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[GELTUNG\] HeizKG § 3 – Geltungsbereich](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt bzw. Oberster Gerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[WECHSEL\] HeizKG § 23 – Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt bzw. Oberster Gerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[TRANSPARENZ\] OGH 6 Ob 67/25h vom 18. März 2026 – Klausel 28](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt bzw. Oberster Gerichtshof. 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: WX26-02-AT-017-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.