

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Miete bleibt aus: Als Vermietungsseite in Österreich den Sachstand klären und den weiteren Weg geordnet prüfen

Ordne bei fehlenden Mietzahlungen in Österreich Buchungsstand, sachlichen Kontakt und rechtliche Schritte getrennt. Der Beitrag erklärt begrenzte gesetzliche Ausgangspunkte und einen nachvollziehbaren Vermieterablauf.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine erwartete Mietzahlung fehlt. Für eine private Vermietungsseite kann das ein ernstes finanzielles Problem sein, es kann aber zunächst auch eine ungeklärte Zuordnung vorliegen. Der erste sinnvolle Schritt ist deshalb ein belastbarer Sachstand. Dieser Beitrag betrifft Österreich und verbindet redaktionelle Organisationshinweise mit einzelnen gesetzlichen Ausgangspunkten. Er ist keine Mahnvorlage und entscheidet weder eine konkrete Forderung noch einen Kündigungs- oder Räumungsanspruch.

Zuerst feststellen, welche Zahlung tatsächlich offen ist

Vergleiche den vereinbarten beziehungsweise fachlich geklärten Zahlungsanspruch mit den tatsächlich verbuchten Eingängen. Halte Zeitraum, Betrag, Fälligkeit und bisherige Zuordnung getrennt fest. Eine offene Position in der eigenen Tabelle ist noch keine vollständige rechtliche Beurteilung des Rückstands.

Prüfe, ob ein Eingang falsch bezeichnet, einem anderen Monat zugeordnet oder noch nicht nachvollziehbar ist. Wenn die mietende Person eine Zahlung behauptet, frage gezielt nach dem für diesen Vorgang benötigten Beleg. Ein Ausschnitt mit der einschlägigen Transaktion kann für die Klärung hilfreicher sein als eine unübersichtliche Sammlung persönlicher Kontobewegungen. Eine behauptete Überweisung und ein tatsächlich geklärter Zahlungsengang bleiben im Sachstand unterscheidbar.

Den Kontakt auf eine konkrete Klärung ausrichten

Unsere praktische Empfehlung: Benenne in der ersten sachlichen Rückfrage die betroffene Wohnung, den nach deiner Übersicht offenen Zeitraum und den Betrag. Frage, ob die Zahlung veranlasst wurde beziehungsweise welcher Klärungsbedarf besteht. Vermeide öffentliche Anschuldigungen oder Nachrichten an unbeteiligte Nachbarn.

Die organisatorische Rückfrage und eine rechtlich erforderliche Mahnung können unterschiedliche Aufgaben erfüllen. Wenn Verzugsfolgen oder eine Vertragsbeendigung geprüft werden sollen, lass Inhalt, Zugang und zeitlichen Ablauf passend beurteilen. Ein frei erfundener Standardtext mit einer beliebigen Frist ist dafür keine verlässliche Grundlage.

Eine Zahlungsschwierigkeit braucht einen nachvollziehbaren Gesprächsstand

Wenn tatsächlich Geld fehlt, kann im Gespräch eine spätere Zahlung oder ein anderer Ablauf vorgeschlagen werden. Behandle eine bloße Ankündigung nicht als bereits erledigten Rückstand. Halte fest, welche Zahlung wann vorgeschlagen wurde, welche Erklärung tatsächlich abgegeben wurde und welche Punkte noch offen sind.

Vor einer weitergehenden Zahlungsvereinbarung solltest du klären lassen, was sie für bestehende Ansprüche, Kosten und weitere Schritte bedeutet. Der Beitrag empfiehlt weder einen pauschalen Forderungsverzicht noch die Annahme jeder angebotenen Teilzahlung. Ein sinnvoller Gesprächsstand ist konkret genug, dass beide Seiten dasselbe Vorhaben verstehen.

Beispiel: Eine Teilzahlung und eine unklare Buchung treffen zusammen

Im fiktiven Fall weist die Vermietungsübersicht einen offenen Betrag von 900 Euro aus. Die Mietpartei nennt einen bereits überwiesenen Betrag von 300 Euro und kündigt eine weitere Zahlung an. Zunächst wird die tatsächlich ausgeführte Überweisung zugeordnet. Soweit die 300 Euro genau diese Beispielposition erfüllen, verbleiben rechnerisch 600 Euro.

Die angekündigte weitere Zahlung wird bis zur Klärung ihres tatsächlichen Eingangs getrennt geführt. Ob daneben andere Forderungen, Kosten oder besondere Verrechnungsfragen bestehen, ist nicht Teil dieser vereinfachten Rechnung. Sie zeigt nur, warum nachvollziehbare Buchung und zukünftige Absicht nicht in derselben Erledigungsspalte stehen sollten.

Die rechtlichen Wege nicht auf ein Schlagwort verkürzen

§ 1118 ABGB nennt einen qualifizierten Zahlungsrückstand nach Einmahnung als möglichen Grund für eine frühere Vertragsaufhebung. [\[ABGB\]](#) Im anwendbaren MRG-Bereich enthält § 30 Abs. 2 Z 1 MRG einen gesetzlichen Kündigungsgrund bei Mietzinsrückstand unter weiteren Voraussetzungen. [\[MRG30\]](#)

Wichtig ist auch § 33 MRG: Bei entsprechendem Rückstand ohne grobes Verschulden kann rechtzeitige Zahlung bis zum maßgeblichen Verhandlungsende erster Instanz die Aufhebung der Kündigung bewirken; Kostenfolgen bleiben gesondert. Abs. 3 erstreckt diese Schutzregel sinngemäß auf bestimmte Aufhebungs- und Räumungsstreitigkeiten nach § 1118 ABGB. [\[MRG33\]](#) Ein anfänglicher Rückstand garantiert daher keinen bestimmten späteren Prozessausgang. Anwendungsbereich, Forderung und Einzelfall müssen zusammen geprüft werden.

Für die weitere Beratung eine kleine, vollständige Akte führen

Bewahre Vertrag, betroffene Vorschreibungen, nachvollziehbaren Zahlungsstand und sachbezogenen Schriftverkehr zusammen auf. Die Chronologie sollte zeigen, was wann erklärt, geprüft und tatsächlich gezahlt wurde. Notiere strittige Positionen ausdrücklich, statt sie durch eine interne Summenzeile scheinbar zu entscheiden.

Das erleichtert eine gezielte Beratung über den nächsten sinnvollen Weg. Dieser Beitrag enthält keine Anleitung zur eigenmächtigen Räumung oder Änderung des Wohnungszugangs. Sein Ergebnis soll ein nachvollziehbarer Vorgang sein: richtige Zahlen, klarer Kontakt und rechtlich passend geprüfte nächste Schritte.

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 / Wohnung und Mietpartei

Trag Wohnung, Mietpartei und Datum des Mietvertrags ein.

02 / Offene Zahlung

Trag je offenem Zeitraum Betrag, Fälligkeit und bisherige Zuordnung laut deiner Übersicht ein.

03 / Tatsächliche Eingänge

Trag die verbuchten Zahlungseingänge mit Datum und Verwendungszweck ein.

04 / Behauptete Zahlungen

Notiere, welche Zahlung die Mietpartei nennt und ob ein Beleg vorliegt oder angefordert ist.

05 / Erste Rückfrage

Trag Datum, Kontaktweg und Inhalt deiner sachlichen Rückfrage an die Mietpartei ein.

06 / Angekündigte Zahlungen

Trag vorgeschlagene Beträge und Termine ein, getrennt von bereits eingegangenen Zahlungen.

07 / Unterlagen für die Beratung

Hake ab: Mietvertrag, Vorschreibungen, Zahlungsstand, Schriftverkehr, Chronologie.

08 / Nächster Schritt

Trag Beratung, Ansprechperson und Termin ein, bei dem du Mahnung oder weitere Schritte prüfen lässt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB\] ABGB § 1118 – Vorzeitige Vertragsaufhebung](#)

RIS / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG30\] MRG § 30 – Kündigungsbeschränkungen](#)

RIS / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG33\] MRG § 33 – Gerichtliche Kündigung](#)

RIS / Republik Österreich. 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: WX26-03-AT-006-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.