

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Sanierung angekündigt, Hauptmietzins soll steigen: Ein Verfahren nach § 18 MRG erkennen

Eine österreichische Sanierungsankündigung erklärt die neue Miete noch nicht. Antrag, Entscheidung, vorläufige Erhöhung und Berechnung gezielt prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Woran erkenne ich eine gerichtliche Erhöhung für größere Erhaltungsarbeiten?

Im Haus sollen größere Arbeiten stattfinden. Dazu kommt ein Schreiben mit einer höheren monatlichen Hauptmiete. Du musst nun nicht aus einer Bauankündigung selbst eine Indexrechnung herstellen. Wenn sich das Schreiben auf §§ 18 ff. MRG stützt, geht es um einen besonderen Verfahrensweg mit eigener Kostenbasis und eigenen Entscheidungen.

Den behaupteten Rechtsgrund lesen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Markiere im Schreiben, was konkret genannt wird: ein Antrag, eine bereits ergangene Entscheidung, eine Grundsatzentscheidung oder eine vorläufig bewilligte Erhöhung? Bitte bei fehlenden Angaben um die zugehörige Unterlage und das Aktenzeichen. Ein angekündigter Baubeginn beantwortet den Verfahrensstand nicht.

Die dargestellten Regeln gelten nur im passenden MRG-Rahmen. § 18 setzt unter seinen Voraussetzungen bei größeren unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten an, deren Kosten nicht ausreichend gedeckt sind. Die Berechnung berücksichtigt unter anderem Mietzinsreserven beziehungsweise Abgänge, Kosten und Finanzierung sowie einen begrenzten Verteilungszeitraum. [\[MRG1\]](#) [\[MRG18\]](#)

Nicht allein den Baupreis durch Wohnungen teilen

Das neue Monatsentgelt entsteht nicht durch eine beliebige Teilung des teuersten Angebots durch die Zahl der Mietparteien. § 19 nennt als Antragsunterlagen unter anderem Kostenvoranschlag, Hauptmietzinsabrechnung der vorangegangenen zehn Kalenderjahre, eine Objektaufstellung, die Berechnung des Deckungsbedarfs und den Finanzierungsplan. Die Einhebung des erhöhten Hauptmietzins setzt eine Entscheidung des Gerichts beziehungsweise der Gemeinde voraus. [\[MRG19\]](#)

Für deine Prüfung sind deshalb sowohl hausbezogene Grundlagen als auch die Angaben zu deiner Wohnung wichtig. Stelle eine falsche Nutzfläche oder Kategorie konkret mit Gegenbeleg dar. Eine pauschale Erklärung, die Arbeiten seien zu teuer, lässt die betroffene Rechenposition offen.

Vorläufig ist ein eigener Verfahrensstand

§ 18a unterscheidet die Grundsatzentscheidung und eine unter weiteren Voraussetzungen zulässige vorläufige Erhöhung. Sie ist auf das voraussichtliche endgültige Ergebnis auszurichten; bei abweichenden Kategorien können später Differenzen entstehen. Auch für die Nichterfüllung der Durchführungspflicht enthält die Norm eine Rückerstattungsregel. [\[MRG18a\]](#)

Schreibe daher auf, welche Stufe tatsächlich entschieden wurde. Eine Grundsatzentscheidung ist nicht automatisch jede beliebige endgültige Monatsvorschreibung. Umgekehrt ist „noch vorläufig“ keine sichere Begründung, die Zahlung ohne Prüfung zu ignorieren.

Ein fiktiver Nachweis statt einer Sammelbeschwerde

Bei Jakob liegt eine neue Vorschreibung mit dem Hinweis auf die Dachsanierung vor. Seine Beratung erhält dazu die Entscheidung und eine Wohnungsaufstellung. In letzterer steht eine andere Nutzfläche als in seinen Vertragsunterlagen. Jakob benennt die konkrete Zeile und legt den Plan bei; die rechtliche beziehungsweise tatsächliche Flächenklärung bleibt offen.

Er unterscheidet diese Einwendung von der Frage, ob das Dach technisch erneuert werden muss. Das Beispiel entscheidet keine von beiden. Es zeigt, wie eine nachvollziehbare Beteiligung am Verfahren statt eines allgemeinen Protests aussehen kann.

Auch später den tatsächlichen Stand verfolgen

Bewahre Entscheidung, Vorschreibungen und Informationen zum Arbeitsfortschritt zusammen auf. § 19 Absatz 3 enthält unter seinen Voraussetzungen eine Neuberechnung bei verändertem Aufwand. [\[MRG19\]](#) Ein veränderter Baupreis ist deshalb Anlass zur gezielten Prüfung und keine Aufforderung zur eigenen beliebigen Monatskorrektur.

Lass konkrete Einwendungs- und Rechtsmittelfristen anhand der zugestellten Unterlagen klären. Dieser Artikel nennt bewusst kein universelles Fristende. Er hilft dir, Verfahrensstufe, Berechnung und tatsächliche Arbeiten miteinander zu verbinden, ohne aus einer Sanierung allein bereits jede verlangte Erhöhung abzuleiten.

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 / Erhaltenes Schreiben

Trage Datum, Absender und die genannte neue Hauptmiete ein.

02 / Verfahrensstand

Notiere, ob ein Antrag, eine Grundsatzentscheidung, eine vorläufige oder endgültige Erhöhung genannt wird.

03 / Aktenzeichen und Stelle

Trage Aktenzeichen und zuständiges Gericht oder die zuständige Gemeinde ein.

04 / Geplante Arbeiten

Notiere, welche Erhaltungsarbeiten angekündigt sind und wann sie beginnen sollen.

05 / Angaben zu deiner Wohnung

Halte Nutzfläche und Kategorie laut Verfahrensunterlagen fest und vergleiche sie mit deinem Vertrag.

06 / Konkrete Einwendung

Notiere die genaue Zeile, die du für falsch hältst, und deinen Gegenbeleg.

07 / Arbeitsfortschritt

Trage ein, was bisher tatsächlich ausgeführt wurde, mit Datum.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Beratung die Einwendungsfristen anhand der Unterlagen klärt, und den Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MRG18\] MRG § 18 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG18a\] MRG § 18a – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG19\] MRG § 19 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG1\] MRG § 1 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: 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-P02-0007-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.