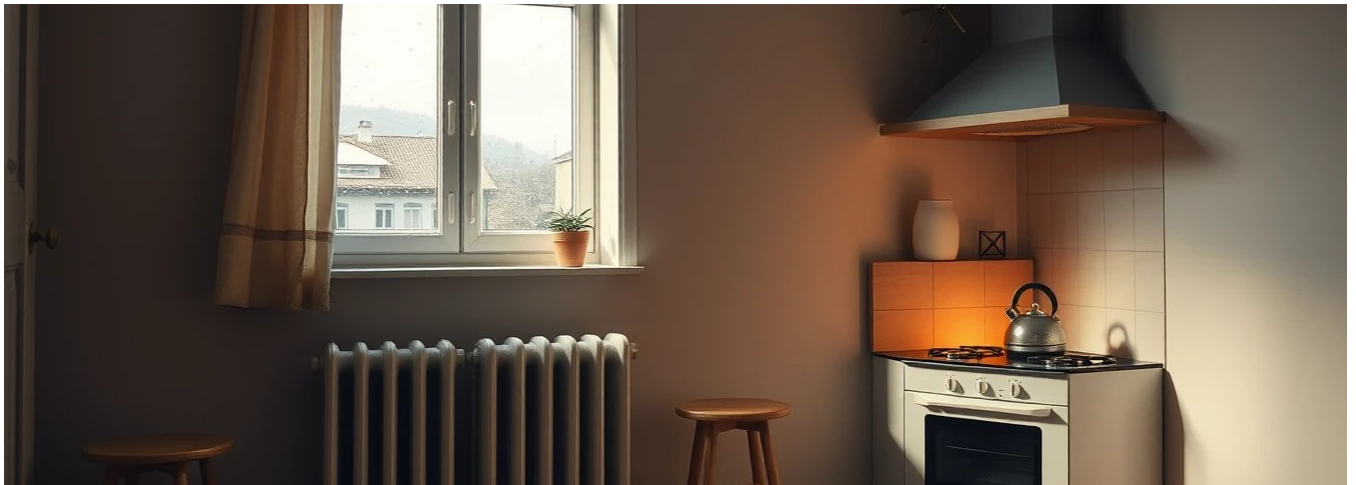


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nur eine Pauschalmiete vereinbart: Was die Aufgliederung nach § 15 MRG leisten kann

Eine echte österreichische Pauschalmiete und eine unklar beschriftete Vorschrift sind zu unterscheiden. Den Aufgliederungsweg und seine Rechenbasis verstehen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie lässt sich eine echte Pauschalvereinbarung gesetzlich in Bestandteile zerlegen?

Im Vertrag steht ein einziger Monatsbetrag. Du möchtest wissen, welcher Teil davon Hauptmietzins ist und welche Kosten darin stecken. Zuerst muss geklärt werden, ob wirklich eine Pauschalmiete vereinbart wurde oder ob nur eine vorhandene Aufschlüsselung auf der Vorschrift fehlt. Für diese beiden Situationen ist nicht automatisch derselbe Schritt passend.

Die Vereinbarung vor der Darstellung lesen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege ursprünglichen Vertrag, Anlagen und Nachträge zusammen. Was wurde zum Betrag, zu Betriebskosten und zur späteren Abrechnung tatsächlich vereinbart? Eine ungenaue Überweisungsreferenz beweist keine echte Pauschalvereinbarung. Ebenso solltest du eine ausdrücklich vereinbarte Pauschale nicht nachträglich so behandeln, als sei von Anfang an jeder Teilbetrag getrennt festgelegt gewesen.

Beschreibe die noch offene Frage anhand des Wortlauts. Lass im Zweifel zuerst die Vertragsauslegung und den MRG-Anwendungsbereich prüfen. § 15 gilt nicht pauschal für jeden in Österreich angebotenen Wohnvertrag.

[\[MRG1\]](#)

Was der gesetzliche Aufgliederungsweg vorsieht

§ 15 Absatz 1 nennt die Mietzinsbestandteile, darunter Hauptmietzins, Betriebskosten und öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen sowie angemessene Entgelte für Einrichtung oder weitere Leistungen. Absatz 4 ermöglicht auf Antrag der Vermietung oder des Hauptmieters eine Entscheidung, dass statt eines pauschal vereinbarten Mietzinses ein aufgliederter Mietzins zu entrichten ist. Die gesetzliche Wirkung knüpft an den auf den Antragstag folgenden Zinstermin an. [\[MRG15\]](#)

Dieser Schritt ist deshalb mehr als eine höfliche Bitte, die aktuelle Überweisung anders zu beschriften. Ob du ihn brauchst und welche Folgen er für dich hat, gehört vorab konkret beurteilt.

Warum heutige Betriebskosten nicht einfach abgezogen werden

Für die Errechnung des Hauptmietzinsanteils legt Absatz 4 die Betriebskosten des Jahres zugrunde, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Sind relevante Beträge nicht oder nur unverhältnismäßig schwierig zu ermitteln, enthält die Norm eine Schätzungsregel. Auch eine ursprünglich vereinbarte Wertsicherung wird gesondert angesprochen. [\[MRG15\]](#)

Die Rechnung „heutige Pauschale minus heutiger Kostenvoranschlag“ ist daher nicht automatisch der gesetzliche Hauptmietzins. Sammle historische Unterlagen, soweit sie vorhanden sind, und kennzeichne fehlende Daten offen. Eine frei erfundene Zahl aus einem ähnlichen Haus schließt diese Lücke nicht.

Ein fiktiver Fall mit einer falschen Abkürzung

Niko bezahlt eine vereinbarte Pauschale. Für eine Prüfung möchte er deren Hauptmietzinsanteil bestimmen und zieht zunächst die neuesten Hauskosten ab. Die Beratung fragt stattdessen nach Vereinbarungsjahr, Vertragstext und den damaligen Kostenunterlagen. Seine erste Rechnung bleibt als private Annahme erkennbar; sie wird nicht als gesetzliches Ergebnis weiterverwendet.

Danach lässt er klären, welche Informationen bereits angefordert werden können und ob ein Antrag nach Absatz 4 für sein Ziel sinnvoll ist. Das Beispiel verspricht weder eine niedrigere Gesamtzahlung noch eine Rückzahlung.

Aufgliederung und Überhöhung nicht verwechseln

Ein ausgewiesener Hauptmietzinsanteil kann anschließend eine weitere Prüfung ermöglichen. Dass der Betrag nun verständlich aufgeteilt ist, bestätigt aber noch nicht seine Zulässigkeit oder die Wirksamkeit jeder Anpassungsklausel. § 15 Absatz 4 verweist selbst auf weitere Regeln des § 16. [\[MRG15\]](#)

Formuliere deshalb dein Ziel deutlich: Transparenz über die vereinbarten Teile, Prüfung der ursprünglichen Höhe oder Prüfung einer späteren Veränderung. Mit diesem Ziel und der vollständigen Vertragsgeschichte kann der passende Weg gewählt werden. Eine selbst erzeugte Tabellenaufteilung ersetzt keine erforderliche Entscheidung.

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 / Vertragstext zum Betrag

Trage den Wortlaut aus Vertrag, Anlagen und Nachträgen zu Monatsbetrag und Betriebskosten ein.

02 / Art der Vereinbarung

Notiere, ob eine echte Pauschalmiete vereinbart ist oder nur die Aufschlüsselung auf der Vorschreibung fehlt.

03 / Jahr der Vereinbarung

Trage das Jahr ein, in dem der Mietzins vereinbart wurde.

04 / Historische Kostenunterlagen

Liste vorhandene Betriebskostenunterlagen aus dem Vereinbarungsjahr auf und markiere Lücken.

05 / Wertsicherung

Notiere, ob und wie eine Wertsicherung vereinbart wurde.

06 / Dein Ziel

Halte fest, ob du Transparenz, Prüfung der ursprünglichen Höhe oder einer späteren Änderung willst.

07 / Angeforderte Informationen

Trage ein, welche Angaben du wann bei der Vermietung angefragt hast.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du mit welcher Beratung klärst, ob eine Aufgliederung für dein Ziel sinnvoll ist.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG15] MRG § 15 – 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-P02-0013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.