

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Beim Vertragsabschluss war das Bad unbrauchbar: Anzeige und Kategorieprüfung verbinden

Ein anfänglicher Ausstattungsmangel bestimmt die Mietkategorie nicht allein durch ein Foto. Anzeige, Zugang und die gesetzliche Behebungsmöglichkeit in Österreich prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Warum muss ein anfänglicher Ausstattungsmangel für die Kategorieprüfung konkret angezeigt werden?

Das Bad ist vorhanden, lässt sich aber schon zu Beginn nicht wie vorgesehen benutzen. Du hast Fotos und möchtest deshalb einen niedrigeren Mietzins prüfen lassen. Für die Ausstattungskategorie ist jedoch nicht nur der sichtbare Defekt wichtig. § 15a MRG verbindet bestimmte anfängliche Mängel mit einer Anzeige und einer Behebungsmöglichkeit der Vermietung.

Drei verschiedene Zeitpunkte

Fiktiver Ausgangsfall: Eine Wohnung wird besichtigt, später wird der Vertrag abgeschlossen und erst danach übergeben. Bei der Übergabe ist eine wichtige Badfunktion unbrauchbar. Für die Prüfung wird geklärt, welcher Zustand beim Vertragsabschluss bestand und was erst später geschehen sein könnte.

§ 15a Absatz 2 knüpft die Kategorie grundsätzlich an den Ausstattungszustand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. [\[MRG15a\]](#) Ein erst Jahre später auftretender Defekt ist daher nicht ohne Weiteres derselbe Kategoriefall. Bewahre vorhandene Nachrichten, Zustandsbeschreibungen und Aufnahmen mit ihrem tatsächlichen Datum auf. Eine spätere Erinnerung wird als Erinnerung bezeichnet.

Anzeige ist mehr als eine private Notiz

Nach Absatz 2 wird die dort beschriebene anfängliche Unbrauchbarkeit beziehungsweise ein fehlender zeitgemäßer Badstandard für die Kategorieeinstufung nur berücksichtigt, wenn die Mietpartei dies angezeigt und die Vermietung nicht innerhalb angemessener Frist, höchstens binnen drei Monaten ab Zugang, behoben hat.

[\[MRG15a\]](#)

Die drei Monate sind dabei kein pauschaler Freibrief, jede Reparatur so lange liegenzulassen. Die Norm spricht zuerst von einer angemessenen Frist und enthält eine äußerste Grenze für diesen Kategoriezusammenhang. Andere akute oder notwendige Maßnahmen sind dadurch nicht abschließend beurteilt.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe die tatsächlich unbrauchbare Funktion und den bekannten zeitlichen Verlauf konkret. Sichere den Zugang deiner Mitteilung. Ein ausschließlich im eigenen Fotoalbum gespeichertes Bild informiert die Vermietung noch nicht über das Problem.

Die Reaktion gehört in dieselbe Akte

Notiere angebotene Besichtigung, tatsächliche Arbeiten und deren Ergebnis. Wurde der Mangel vollständig behoben, nur vorübergehend überbrückt oder besteht eine konkrete Funktion weiter nicht? Vermeide eine selbst gestellte technische Diagnose. Bei einem technischen Streit kann ein geeigneter Befund erforderlich sein.

Wenn Zugangstermine benötigt werden, stimmt sie verlässlich ab. Die rechtliche Bewertung einer Verzögerung kann nicht sauber erfolgen, wenn unklar bleibt, wann welche Arbeit tatsächlich möglich war. Der Artikel beurteilt keine individuelle Mitwirkungspflicht und empfiehlt keine eigenmächtige Blockade der Behebung.

Nicht automatisch Kategorie D annehmen

§ 15a unterscheidet mehrere Kategorien mit verschiedenen Merkmalen. Ein fehlender moderner Badstandard und ein unbrauchbares innenliegendes WC sind nicht einfach austauschbare Tatsachen. Die Norm enthält zudem eine begrenzte Ausgleichsregel für fehlende Merkmale, von der die Badegelegenheit ausgenommen ist. [\[MRG15a\]](#)

Lass deshalb die richtige Kategorie und deren Bedeutung für das tatsächliche Mietzinsmodell gemeinsam prüfen. Auch der passende Anwendungsbereich muss nach § 1 feststehen. [\[MRG1\]](#) Eine niedrigere Kategorie ist keine von dir selbst ausgestellte automatische Rückzahlungsrechnung.

Für den fiktiven Fall liegen am Ende vier Dinge bereit: belegter Ausgangszustand, konkrete Anzeige, nachweisbarer Zugang und dokumentierte Behebung oder verbleibender Mangel. Damit kann die eigentliche Kategorie- und Anspruchsprüfung beginnen. Der Artikel nennt bewusst keinen pauschalen Quadratmeterpreis oder individuellen Zahlungsabzug.

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 / Wichtige Zeitpunkte

Trage die Daten von Besichtigung, Vertragsabschluss und Übergabe ein.

02 / Zustand beim Abschluss

Notiere, was am Bad beim Vertragsabschluss nicht funktionierte, und wodurch das belegt ist.

03 / Unbrauchbare Funktion

Beschreibe genau, welche Badfunktion nicht nutzbar ist und seit wann.

04 / Fotos und Nachrichten

Liste Aufnahmen und Nachrichten mit ihrem tatsächlichen Datum auf.

05 / Anzeige an Vermietung

Trage Datum, Weg und Inhalt deiner Mängelanzeige ein.

06 / Zugangsnachweis

Notiere, wie du belegen kannst, wann die Anzeige angekommen ist.

07 / Reaktion und Behebung

Halte Besichtigungen, Zugangstermine, durchgeführte Arbeiten und das Ergebnis fest.

08 / Nächster Schritt

Trage ein, wann du die Kategorieprüfung mit welcher Beratung vornimmst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG15a] MRG § 15a – 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-P02-0017-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.