

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach einem Jahr soll die Hauptmiete neu vereinbart werden: Angemessene Miete und automatische Erhöhung trennen

Bei unbefristeter österreichischer Hauptmiete kann eine spätere schriftliche Mietzinsvereinbarung eine besondere Prüfung auslösen. Übergabe, Angebot und geltender Maßstab unterscheiden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Warum ist eine spätere schriftliche Mietzinsvereinbarung nicht einfach eine normale Indexanpassung?

Du wohnst unbefristet in der Wohnung. Die Vermietung schickt nach einiger Zeit einen Nachtrag mit höherer Hauptmiete und erklärt, das sei nach einem Jahr möglich. Bevor du unterschreibst, kläre, ob eine vorhandene Anpassungsklausel ausgeführt oder eine neue Vereinbarung verlangt wird. Das sind unterschiedliche Vorgänge.

Was der besondere Tatbestand tatsächlich nennt

§16 Absatz 1 Ziffer 5 MRG beschreibt eine Konstellation mit unbefristetem Mietverhältnis, mehr als einem Jahr seit Übergabe des Mietgegenstands und einer schriftlichen Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses. Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, ist der dort bezeichnete angemessene Betrag maßgeblich. [\[MRG16\]](#)

Das ist weder die Aussage, nach einem Jahr steige jede Miete automatisch, noch eine Gleichsetzung von angemessen und beliebig frei. Der Tatbestand enthält eine Vereinbarung; ihr Vorliegen und ihre rechtliche Bedeutung sind konkret zu prüfen. Auch der einschlägige MRG-Rahmen muss feststehen. [\[MRG1\]](#)

Die Zeitlinie am richtigen Ereignis beginnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere Vertragsabschluss und tatsächliche Übergabe getrennt. Der Gesetzestext nennt für das vergangene Jahr die Übergabe. Ein Vertragsdatum auf dem Deckblatt ist deshalb kein sicherer Ersatz für diesen Sachverhalt.

Prüfe außerdem, ob tatsächlich ein unbefristetes Verhältnis vorliegt. Ein früheres Enddatum, eine spätere Verlängerung oder eine behauptete Umwandlung brauchen die passenden Unterlagen. Lass Widersprüche bestehen, bis sie geklärt sind; erfinde keinen Zeitpunkt, nur damit die Jahresrechnung einfach wird.

Angebot, Erklärung und vorhandene Klausel auseinanderhalten

Lies den Nachtrag darauf, was genau neu bestätigt werden soll. Ändert sich nur ein Betrag oder kommen zusätzliche Flächen, Kostenbestandteile, Verzichte oder weitere Anlagen hinzu? Bewahre die bisherige Vertragsfassung daneben auf.

Frage ausdrücklich, ob die Vermietung eine Zustimmung zu einem neuen Mietzins anstrebt und auf welchen Maßstab sie die Höhe stützt. Wenn stattdessen eine bestehende Indexklausel genannt wird, gehört deren gesonderte Prüfung nicht durch eine beiläufige neue Unterschrift übersprungen. Dieser Artikel erklärt keine konkrete Klausel für wirksam oder unwirksam.

Ein fiktiver Nachtrag

Bei Juri steht im Begleitschreiben nur „jährliche Anpassung“. Der angehängte Text bezeichnet dagegen einen neu zu vereinbarenden Hauptmietzins. Juri legt beide Texte der Beratung vor und lässt Übergabezeitpunkt, Befristungsstand und Rechtsgrund prüfen.

Er behandelt die Bezeichnung im Begleittext nicht als abschließende rechtliche Einordnung. Ebenso unterstellt er nicht, jede nachträgliche Vereinbarung müsse automatisch dieselben Auswirkungen haben. Die tatsächliche Erklärung ist entscheidend.

Die Höhe braucht eine eigene Grundlage

Absatz 1 verbindet den angemessenen Betrag mit Merkmalen wie Größe, Art, Beschaffenheit, Lage sowie Ausstattungs- und Erhaltungszustand. [\[MRG16\]](#) Ein Satz „Heute ist alles teurer“ ersetzt diese Einordnung nicht. Vergleichsangebote können eine Prüfung anregen, liefern aber allein keine verbindliche Bestätigung.

Vor einer Bindung sollten deshalb vier Punkte verständlich sein: bisheriger Stand, tatsächlicher Anlass der Änderung, Voraussetzungen des gewählten Wegs und Herleitung der verlangten Höhe. Der Beitrag trifft keine Entscheidung über eine konkrete Unterschrift und empfiehlt keine eigenmächtige Veränderung laufender Zahlungen. Er verhindert, dass ein neuer Vereinbarungstext nur als vermeintlich automatische Jahresroutine übersehen wird.

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 / Vertragsabschluss

Datum der Vertragsunterzeichnung laut deinem Mietvertrag.

02 / Tatsächliche Übergabe

Datum der Schlüsselübergabe bzw. Übernahme der Wohnung und womit du es belegen kannst.

03 / Befristung

Ist dein Vertrag unbefristet? Gab es frühere Enddaten, Verlängerungen oder Umwandlungen?

04 / Bisherige Hauptmiete

Aktueller Betrag laut Vertrag oder letzter Vorschreibung, mit Datum.

05 / Verlangte neue Miete

Neuer Betrag, gewünschter Beginn und Begründung laut Schreiben der Vermietung.

06 / Inhalt des Nachtrags

Was soll außer dem Betrag noch geändert werden: Flächen, Kosten, Verzichte, Anlagen?

07 / Vorhandene Anpassungsklausel

Gibt es im Vertrag schon eine Wertsicherung? Stelle notieren und ob sie gemeint ist.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du den Nachtrag prüfen, bevor du unterschreibst? Termin eintragen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG16] MRG § 16 – 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-P02-0022-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.