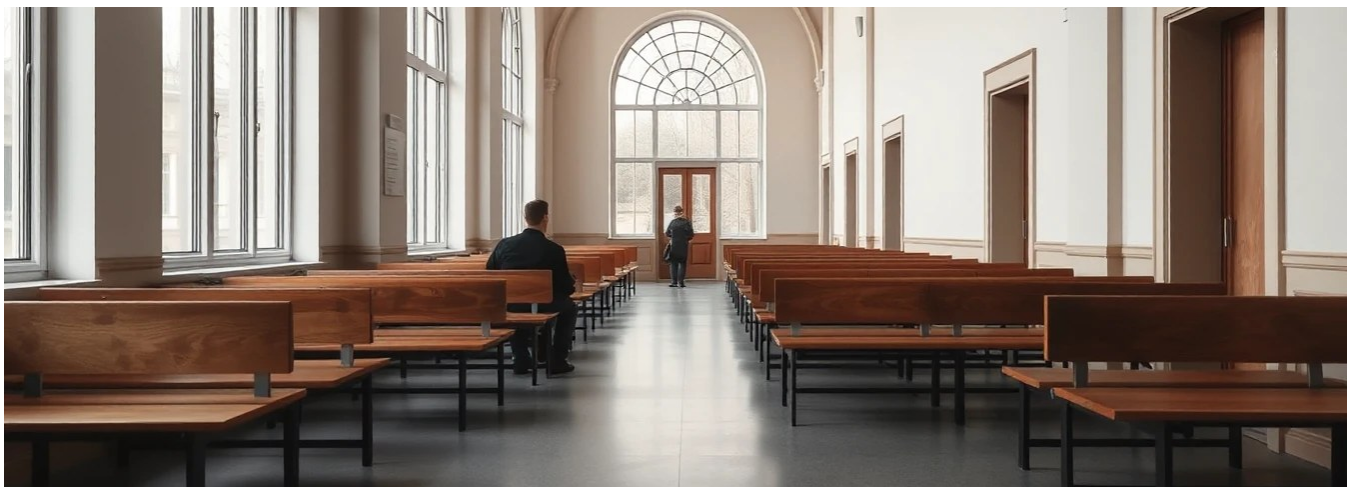


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach der Schlichtungsstelle zum Gericht: Entscheidung und ausbleibenden Abschluss unterscheiden

Nach einem österreichischen Gemeinde-Mietverfahren hängen Weg und Frist vom Stand ab. Zustellung einer Entscheidung und seit Monaten offenes Verfahren nach §40MRG unterscheiden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welcher gerichtliche Anschlussweg ist nach einem Gemeinde-Mietverfahren möglich?

Dein mietrechtliches Verfahren war bei der Gemeinde beziehungsweise Schlichtungsstelle anhängig. Nun bist du mit der Entscheidung nicht einverstanden. Oder du wartest seit Monaten auf den Abschluss. §40 MRG eröffnet für diese Situationen unterschiedliche Anschlusswege. Ein allgemeines Beschwerdeschreiben an die bisherige Sachbearbeitung ist nicht mit jedem davon gleichzusetzen.

Liegt bereits eine Entscheidung vor?

Absatz 1 ermöglicht der mit der Gemeindeentscheidung nicht zufrieden Partei, die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung bei Gericht anhängig zu machen. Durch diese Gerichtsanhörung tritt die Gemeindeentscheidung außer Kraft; bei Zurückziehung des gerichtlichen Entscheidungsantrags tritt sie wieder in Kraft. [\[MRG40\]](#)

Sichere deshalb die tatsächliche Entscheidung und den Zustellnachweis. Ein früheres Gesprächsergebnis, eine unverbindliche Auskunft und eine zugestellte Entscheidung sind unterschiedliche Unterlagen. Lass bei Unsicherheit sofort klären, was genau vorliegt und welches persönliche Fristende daraus folgt.

Oder ist das Verfahren noch nicht abgeschlossen?

Absatz 2 nennt die Anrufung des Gerichts durch jede Partei, wenn das Verfahren bei der Gemeinde nicht binnen drei Monaten abgeschlossen ist. Nach Einbringung des entsprechenden Begehrens bei Gericht hat die Gemeinde ihr Verfahren einzustellen. [\[MRG40\]](#)

Diese Dreimonatsregel ist keine allgemeine Antwortfrist für jede private Nachricht an die Vermietung. Sie betrifft den tatsächlichen Verfahrensstand bei der Gemeinde. Notiere deshalb den belegten Anhängigkeitstag und nicht nur deinen ersten unverbindlichen Beratungskontakt.

Die Verfahrensakte vollständig mitnehmen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Ordne ursprünglichen Antrag, Eingangsbestätigung, Beilagen, ergänzende Eingaben, Terminunterlagen und gegebenenfalls die Entscheidung. Fasse auf einer Seite zusammen, welche Sache bereits anhängig ist und worüber du nun eine gerichtliche Entscheidung möchtest.

Absatz 3 sieht auf Verlangen eine Bestätigung der Gemeinde unter anderem zum Anhängigkeitstag und Entscheidungsinhalt beziehungsweise erfolglosen Vergleichsversuch vor. Wer die Entscheidung des Gerichts begehrt, hat diese Bestätigung vorzulegen. [\[MRG40\]](#) Kläre mit der zuständigen Stelle und Beratung den konkreten Einbringungsweg; der Artikel erstellt kein amtliches Formular.

Ein fiktiver Unterschied mit großer Wirkung

Meral erhält eine Entscheidung und hält sie für falsch. Sie benötigt die Prüfung des Anschlusswegs mit der vierwöchigen Frist ab Zustellung. David hat dagegen bislang keine abschließende Entscheidung; sein belegter Verfahrensbeginn liegt mehrere Monate zurück. Bei ihm wird zunächst der Stand nach Absatz 2 untersucht.

Würden beide einfach denselben Text „Bitte nochmals ansehen“ schicken und weiter warten, wäre ihre jeweilige Frist- beziehungsweise Verfahrensfrage nicht verlässlich erledigt. Das Beispiel legt keine individuellen Fristdaten fest; es zeigt die notwendige Weichenstellung.

Die Folgen vor einer Rückziehung verstehen

Die Gerichtsanrufung ist kein beliebiger zweiter Meinungs austausch. §39 und §40 verbinden damit bestimmte Wirkungen für das Gemeindeverfahren und dessen Entscheidung. [\[MRG39\]](#) [\[MRG40\]](#) Lass deshalb auch eine vorgeschlagene Rückziehung erklären, bevor du davon ausgehst, es bleibe automatisch alles unverbindlich offen.

Dieser Beitrag ersetzt keine Vertretung im Verfahren und entscheidet keine Erfolgsaussicht. Für deine Vorbereitung sind Verfahrensstand, richtige Unterlagen, gesicherte Zustellung beziehungsweise Anhängigkeit und klarer gerichtlicher Antrag entscheidend. Bei einer zugestellten Entscheidung geht die rechtzeitige rechtliche Klärung vor einer langen privaten Nachverhandlung über denselben Sachverhalt.

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 / Bisheriges Verfahren

Bei welcher Stelle läuft dein Verfahren, mit welcher Geschäftszahl und worum geht es?

02 / Tag der Einbringung

Belegter Tag, an dem dein Antrag dort eingelangt ist, und womit du ihn nachweist.

03 / Entscheidung erhalten?

Liegt eine Entscheidung vor? Datum der Zustellung und wie sie dir zugestellt wurde.

04 / Unterlagen der Akte

Antrag, Eingangsbestätigung, Beilagen, Eingaben, Terminprotokolle – vollständig auflisten.

05 / Bestätigung der Stelle

Hast du eine Bestätigung über Verfahrensbeginn und Ergebnis angefordert? Datum der Anfrage.

06 / Dein Anliegen an Gericht

Worüber soll das Gericht entscheiden? In zwei, drei Sätzen zusammengefasst.

07 / Persönliches Fristende

Welches Fristende hat die Beratung für deinen Fall ermittelt? Datum eintragen.

08 / Nächster Schritt

Wer bringt den Antrag ein oder vertritt dich, und bis wann ist das vereinbart?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG40] MRG § 40 – Fassung 17.10.2026

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

[MRG39] MRG § 39 – 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-P02-0024-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.