

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wasser nach Verbrauch statt Fläche verteilen: Die Vereinbarung nach §17 Absatz 1 a MRG vorbereiten

Eine geplante Verbrauchsaufteilung benötigt mehr als ein paar neue Zähler. Messbarkeit, Wirtschaftlichkeit, schriftliche Vereinbarung und richtig berechnete Mehrheit zusammenführen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Voraussetzungen und welche Mietermehrheit braucht eine geplante verbrauchsabhängige Kostenaufteilung im österreichischen Mietshaus?

Im österreichischen Mietshaus möchten mehrere Bewohner bestimmte Wasserkosten künftig nach Verbrauch statt nach Fläche aufteilen. Einzelne Zähler zu kaufen, löst diese Aufgabe noch nicht. §17 Absatz 1 a MRG enthält einen besonderen Vereinbarungsweg mit technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen. [\[MRG17\]](#)

Der Beitrag setzt voraus, dass dieser MRG-Rahmen für die betroffenen Mietverhältnisse gilt. Heiz- und Warmwasserkosten mit einem eigenen gesetzlichen Aufteilungsregime werden nicht ohne Prüfung derselben freien Vereinbarung unterstellt. [\[MRG1\]](#)

Welcher konkrete Aufwand soll anders verteilt werden?

Beginnt mit einer bestimmten Kostenposition und dem derzeit verwendeten Schlüssel. Welche Aufwendungen hängen tatsächlich vom Verbrauch ab? Welche sollen unverändert nach der bisherigen Grundlage verteilt bleiben? Eine neue Vereinbarung über „alle Nebenkosten“ wäre eine andere und viel weitere Frage.

§17 Absatz 1 a setzt verbrauchsabhängige Aufwendungen voraus und verlangt, dass sich die Anteile mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermitteln lassen. [\[MRG17\]](#) Holt dafür eine geeignete fachliche Beschreibung ein: erfasste Entnahmestellen, Messumfang, Einrichtung und laufender Aufwand. Eine einzelne vorhandene Uhr beweist noch kein vollständiges, wirtschaftlich geeignetes Konzept für alle Einheiten.

Die Mehrheit nach Mietgegenständen berechnen

Die Norm sieht eine schriftliche Vereinbarung zwischen Vermietung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter vor, berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände. [\[MRG17\]](#) Das ist nicht einfach eine Abstimmung nach anwesenden Personen oder nach Quadratmetern.

Im frei erfundenen Haus gibt es neun dafür betrachtete Einheiten, von denen sieben vermietet sind. Für die Beispielkonstellation seien sämtliche relevanten Zuordnungen bereits geklärt. Zwei Drittel von sieben ergeben mehr als vier; es werden also mindestens fünf entsprechend zugeordnete Zustimmungen benötigt. Vier reichen für diese angenommene Zählung nicht. Zusätzlich muss die Vermietung Teil der schriftlichen Vereinbarung sein.

Das Beispiel ersetzt keine Prüfung von Sonderkonstellationen und Vertretungen. Die zwei Bewohner einer gemeinsam gemieteten Wohnung werden nicht einfach als zwei zusätzliche vermietete Mietgegenstände gezählt.

Erfassung und verbleibende Gemeinschaftskosten planen

Bei entsprechender Vereinbarung ist die Erfassung der Verbrauchsanteile zu dulden. Für trotz zumutbarer Bemühungen nicht erfasste Anteile lässt das Gesetz bestimmte rechnerische Verfahren nach technischem Stand zu und begrenzt die dadurch erfasste Nutzfläche auf 20 Prozent. Allgemeinverbrauch bleibt nach dem gesetzlichen Nutzflächenverhältnis aufzuteilen. [\[MRG17\]](#)

Fragt daher vor der Entscheidung, wie Lücken behandelt und welche gemeinsamen Verbräuche getrennt ausgewiesen werden. Der Artikel bestätigt keine beliebige Schätzmethode. Ein pauschaler Restbetrag darf nicht als vermeintlich gemessener Einzelverbrauch erscheinen.

Fiktiver Ablauf vom Interesse zur Vereinbarung

Eine Bewohnergruppe sammelt zunächst unverbindliches Interesse. Die Verwaltung erhält danach eine konkrete Messfrage. Erst nach der technischen und wirtschaftlichen Klärung wird eine schriftliche Vereinbarung über die benannte Kostenposition vorbereitet und die erforderliche Beteiligung geprüft.

Beginn, erste Ablesestände, mögliche Abrechnungsperiode und praktische Zugangstermine werden nachvollziehbar festgehalten. Das Gesetz erlaubt für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende zwölfmonatige Periode. [\[MRG17\]](#) Eine rückwirkende Änderung bereits abgerechneter Zeiträume wird daraus nicht ohne Weiteres abgeleitet.

Vor einer Bestellung die offenen Voraussetzungen schließen

Haltet am Ende fest, ob Anwendungsbereich, Messkonzept, Kostenaufwand und erforderliche Vereinbarung tatsächlich geklärt sind. Eine Unterschriftensammlung unter einer unverbindlichen Interessenfrage wird nicht als fertige Verteilungsvereinbarung behandelt. So kann eine verbrauchsabhängige Lösung bewusst vorbereitet werden, ohne einen bloßen Zählerwunsch mit einer bereits wirksamen neuen Abrechnung gleichzusetzen.

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 / Betroffene Kostenposition

Welche Wasserkosten sollen nach Verbrauch verteilt werden? Bisheriger Verteilungsschlüssel.

02 / Vermietete Mietgegenstände

Wie viele Einheiten im Haus sind vermietet? Liste mit Türnummern.

03 / Gesammelte Zustimmungen

Welche Mietgegenstände haben schriftlich zugestimmt? Je Einheit Datum der Unterschrift.

04 / Messkonzept

Wer hat das Konzept erstellt? Erfasste Entnahmestellen, Einrichtung und laufender Aufwand.

05 / Geschätzte Kosten

Einrichtungs- und laufende Kosten laut Angebot, mit Datum und Anbieter.

06 / Allgemeinverbrauch und Lücken

Wie werden gemeinsame Verbräuche und nicht erfasste Anteile behandelt?

07 / Ansprechperson Verwaltung

Wer vertritt die Vermietung, und wann wurde die Anfrage gestellt?

08 / Geplanter Beginn

Beginn, erste Ablesung und Abrechnungszeitraum laut Entwurf der Vereinbarung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG17] MRG § 17 – 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-P02-0051-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.