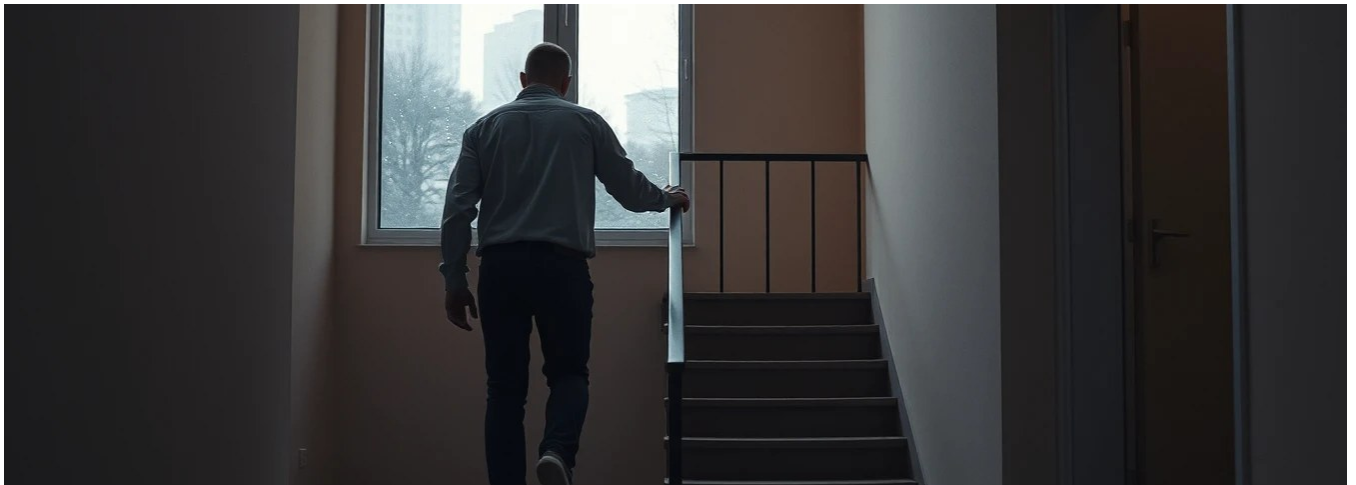


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zur offenen Miete kommen Mahnspesen: Die zusätzlichen Kosten einzeln prüfen

Eine Mietmahnung kann mehrere Forderungen enthalten. Hauptbetrag, Zinsen und zusätzliche Betreuungskosten anhand ihrer jeweiligen Grundlage und konkreten Maßnahme prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Grundlagen und Nachweise brauche ich, wenn zur österreichischen Mietforderung pauschale Betreuungskosten verlangt werden?

Eine österreichische Mietmahnung enthält neben der offenen Miete mehrere zusätzliche Beträge: Zinsen, „Bearbeitung“ und Kosten einer weiteren Zahlungsaufforderung. Du möchtest wissen, welche Positionen nachvollziehbar sind. Beginne mit einer getrennten Prüfung. Ein Zweifel an Zusatzkosten beantwortet nicht automatisch, ob der eigentliche Mietrückstand besteht.

Die Hauptforderung zuerst zeitlich zuordnen

Lege Vorschreibung, Zahlungsbelege und vollständige Mahnung nebeneinander. Welcher Monat und welcher Betrag werden als offen geführt? Ist eine tatsächlich erfolgte Zahlung in der Aufstellung enthalten? Halte auch fest, ob der Hauptbetrag selbst strittig ist oder nur die zusätzliche Kostenzeile.

Vermeide eine pauschale Antwort wie „Ich zahle gar nichts, weil die Mahnspesen falsch sind“. Bei einer drohenden Beendigung oder einem gerichtlichen Schriftstück braucht es unverzüglich die passende Beratung zum gesamten Vorgang. Dieser Beitrag entscheidet keine Zahlungsfälligkeit und berechnet keine individuelle Kündigungsgrenze.

Zinsen und weitere Kosten auseinanderhalten

§1333 Absatz 1 ABGB behandelt den durch Zahlungsverzögerung verursachten Schaden über gesetzliche Zinsen. §1000 enthält dafür den gesetzlichen Maßstab von vier Prozent jährlich, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. [\[ABGB1333\]](#)[\[ABGB1000\]](#) Daraus folgt keine allgemeine Aussage, jede anders bezeichnete Zinsvereinbarung sei ohne Vertragsprüfung wirksam oder unwirksam.

Notiere bei verlangten Zinsen deshalb Grundlage, Ausgangsbetrag, Beginn, Ende und verwendeten Satz. Eine runde Summe mit dem Wort „Zinsen“ lässt den Rechenweg offen. Wird ein anderer Satz verlangt, ist dessen behauptete Grundlage zusätzlich zu klären.

Die konkrete Betreibungsmaßnahme sichtbar machen

§1333 Absatz 2 nennt weitere vom Schuldner verschuldete und dem Gläubiger erwachsene Schäden. Besonders erfasst sind notwendige Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, soweit sie in angemessenem Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. [\[ABGB1333\]](#)

Frage daher nach Art, Datum und Kosten der jeweiligen Maßnahme sowie ihrer Berechnungsgrundlage. Was soll mit „Bearbeitung“ tatsächlich abgegolten werden? Ist dieselbe Tätigkeit mehrfach in verschiedenen Zeilen enthalten? Die Überschrift allein bestätigt weder den tatsächlichen Aufwand noch Notwendigkeit und Angemessenheit. Eine Rechnung eines beauftragten Dritten wird ebenfalls nicht ohne diese Zuordnung als automatisch vollständig geschuldet behandelt.

Eine spätere Kostenvereinbarung gesondert lesen

Liegt ein Verbraucher-Unternehmer-Verhältnis vor, ist auch §6 Absatz 1 Ziffer 15 KSchG zu beachten. Die Vorschrift betrifft bestimmte nach Verzug eingegangene Kostenverpflichtungen und verlangt eine gesonderte aufgeschlüsselte Darstellung beziehungsweise notwendige Maßnahmen. [\[KSchG6\]](#)

Eine angebotene Ratenregelung wird deshalb vollständig gelesen. Enthält sie zusätzlich ein Anerkenntnis sämtlicher pauschaler Kosten, lass den Umfang vor einer Unterschrift prüfen. Die Unternehmereigenschaft und der konkrete Verbraucherschutzrahmen werden dabei nicht allein aus dem Namen einer Verwaltung abgeleitet.

Fiktiver Fall mit einer brauchbaren Rückfrage

Eine Mietpartei erkennt im erfundenen Fall eine tatsächlich noch offene Monatsposition in der Aufstellung wieder. Unklar bleiben drei identisch bezeichnete Zusatzzeilen. Sie legt den Zahlungsstand offen und bittet zu jeder Zusatzzeile um Maßnahme, Zeitpunkt, Grundlage und Berechnung.

Die Antwort wird zusammen mit dem Vertrag geprüft. So bleibt ein berechtigter Hauptbetrag sichtbar, ohne dass jede Zusatzposition vorschnell anerkannt wird. Das Ergebnis ist eine gezielte Stellungnahme zu den einzelnen Kosten; eine allgemeine österreichweite Spesenpauschale wird hier nicht erfunden.

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 / Erhaltene Mahnung

Datum, Absender und Gesamtbetrag der Mahnung.

02 / Offene Hauptmiete

Welcher Monat und welcher Betrag werden als offen geführt? Ist das richtig?

03 / Geleistete Zahlungen

Datum und Betrag deiner Zahlungen im betroffenen Zeitraum, mit Beleg.

04 / Verlangte Zinsen

Ausgangsbetrag, Zeitraum und Zinssatz laut Mahnung – oder was davon fehlt.

05 / Zusätzliche Kostenzeilen

Jede Zusatzposition mit Bezeichnung und Betrag einzeln auflisten.

06 / Angefragte Erläuterung

Datum deiner Anfrage zu Maßnahme, Zeitpunkt, Grundlage und Berechnung je Zeile, dazu die Antwort.

07 / Angebotene Ratenregelung

Was enthält das Angebot außer Raten? Steht ein Anerkenntnis darin?

08 / Nächster Schritt

Wer prüft die Forderung mit dir, und bis wann zahlst du den unstrittigen Teil?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB1333\] ABGB § 1333 – Fassung 17.10.2026](#)

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

[\[ABGB1000\] ABGB § 1000 – Fassung 17.10.2026](#)

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

[\[KSchG6\] KSchG §6 – unzulässige Vertragsbestandteile](#)

RIS / 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-P02-0055-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.