

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietzins hinterlegt, Gericht verlangt Ergänzung: Erlagsgegner und Erlagsgrund präzisieren

Nach widersprüchlichen Mietzahlungsanweisungen verlangt das Gericht Ergänzung: Gläubiger und Zahlstelle unterscheiden, Erlagsgrund erklären und den konkreten Auftrag bearbeiten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie bearbeite ich einen Verbesserungsauftrag zu meinem Mietzins-Erlagsantrag, wenn Vermietung und Hausverwaltung unterschiedliche Zahlungskonten genannt haben?

Du hast eine Monatsmiete gerichtlich hinterlegt, weil widersprüchliche Zahlungsanweisungen ungeklärt blieben. Jetzt verlangt das Gericht nähere Angaben. Noch einmal dieselben Nachrichten einzureichen beantwortet die Rückfrage möglicherweise nicht. Entscheidend ist, für wen du hinterlegen möchtest und welches konkrete Hindernis die gewöhnliche Zahlung verhindert hat. Dieser Beitrag begleitet die Vorbereitung einer Antragsergänzung in Österreich; er bietet keinen ausfüllfertigen Schriftsatz.

Den Auftrag in einzelne fehlende Angaben zerlegen

Lege gerichtliches Schreiben, ursprünglichen Antrag und bisherige Beilagen nebeneinander. Markiere jede verlangte Ergänzung: Person, Anschrift, Betrag, betroffener Monat oder Erlagsgrund. Notiere eine gesetzte Frist und lass unklare Zustellungs- oder Fristfragen sofort erklären. Eine private Nachfrage bei der Verwaltung erledigt den gerichtlichen Auftrag nicht.

§ 10 Absatz 4 AußStrG sieht bei verfahrenshindernden Form- oder Inhaltsmängeln zunächst Verbesserung vor. Absatz 5 regelt die Wirkung rechtzeitiger Verbesserung und eine Grenze der Verlängerbarkeit. [\[VERBESSERUNG\]](#) Daraus folgt keine hier bestätigte Frist für deinen Fall. Arbeite mit dem tatsächlichen Auftrag und kläre den wirksamen Einbringungsweg rechtzeitig.

Den Erlagsgegner nicht aus der IBAN ableiten

§ 3 Absatz 1 VerwEinzG verlangt Erlagsgrund und Gegenstand sowie grundsätzlich Name beziehungsweise Firma und Anschrift beziehungsweise Sitz des Erlagsgegners. Für trotz zumutbarer Erhebungen unbekannte Personen oder Aufenthalte enthält die Norm eine besondere Voraussetzung. [\[ANTRAG\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Ordne jede genannte Stelle zunächst ihrer behaupteten Rolle zu. Wer ist nach deinen Unterlagen Vermieterin? Wer verwaltet nur? Wer behauptet einen eigenen Anspruch auf dieselbe Miete? Notiere jeweils das konkrete Dokument, aus dem sich die Rolle ergeben soll. Erfinde eine Forderungsabtretung nicht, nur weil eine Verwaltung seit Jahren Zahlungen entgegennimmt.

Der OGH unterschied in 2 Ob 8/26d zwischen Gläubigerstellung und bloßer Zahlstelle. Die Verwaltung war nach dem damaligen Vorbringen keine zusätzliche Gläubigerin. Zugleich können schwer aufklärbare Unsicherheiten über das schuldbefreiend verwendbare Konto einen Erlag zugunsten der Vermieterin tragen. Zwei Konten bedeuten damit nicht automatisch zwei Erlagsgegner. [\[OGH\]](#)

Das Hindernis statt bloß den Streit beschreiben

Erstelle eine kurze Chronologie: bisheriger Zahlungsweg, neue Weisung, widersprechende Nachricht und deine tatsächlichen Klärungsversuche. Ordne Originalnachrichten mit Datum und Absender zu. Beschreibe, welche Unklarheit danach bestehen blieb. Eine unbeantwortete Frage wird nicht als bestätigte Tatsache formuliert.

§ 1425 ABGB eröffnet Hinterlegung bei den dort beschriebenen Zahlungshindernissen; die befreiende Wirkung setzt rechtmäßiges Vorgehen und Bekanntmachung gegenüber dem Gläubiger voraus. [\[ERLAG\]](#) Die eigene Ablage eines Betrags auf einem Sparkonto wird dadurch nicht zu einem Gerichtserlag. Auch die Behauptung, die Miete sei zu hoch, erklärt noch nicht das hier behandelte widersprüchliche Zahlungskonto.

Fiktiver Fall: Die Ergänzung benennt die offene Rechtsfrage

Samira hat nur geschrieben, Eigentümerin und Verwaltung seien uneinig. Der gerichtliche Auftrag verlangt nun die Erlagsgegner und eine genauere Begründung. Sie sammelt Vertrag und Zahlungsmittelungen, bezeichnet Monat und Betrag und legt offen, welche Rolle jede Stelle nach den vorhandenen Unterlagen beansprucht. Nicht belegte Angaben markiert sie für die rechtliche Beratung.

Ihre Ergänzung soll erklären, weshalb die Zahlung trotz der dokumentierten Rückfragen ungeklärt blieb und zugunsten welcher Person sie erlegen möchte. Ob eine oder mehrere Personen richtig zu benennen sind, lässt sie anhand des tatsächlichen Falls prüfen. Das Beispiel bestätigt weder Erlagsgrund noch Schuldbefreiung.

Ein ergänzter Antrag ist noch keine abschließende Erfüllungsentscheidung

Im genannten OGH-Fall wurden die bisherigen Beschlüsse aufgehoben und eine Verfahrensergänzung verlangt. Das Gericht prüft im Annahmeverfahren die Schlüssigkeit des behaupteten Grundes; damit ist dessen tatsächliches Vorliegen nicht umfassend festgestellt. [\[OGH\]](#)

Dein überprüfbares Arbeitsergebnis ist daher eine auf den gerichtlichen Auftrag bezogene Ergänzung mit eindeutig bezeichnetem Betrag, nachvollziehbarer Personenzuordnung, konkretem Hindernis und geordneten Beilagen. Bewahre die tatsächlich eingebrachte Fassung und den Eingangsbeleg zusammen auf. Die nächste Monatsmiete, eine spätere Ausfolgung und ein etwaiger Rückstand brauchen jeweils ihren eigenen geklärten Stand.

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 / Gerichtlicher Auftrag vom

Trag Datum, Aktenzeichen und den im Verbesserungsauftrag genannten Termin für deine Ergänzung ein.

02 / Verlangte Ergänzungen

Liste jede Angabe auf, die das Gericht verlangt, etwa Person, Anschrift, Betrag, Monat oder Erlagsgrund.

03 / Hinterlegter Betrag

Notiere Betrag und betroffenen Monat des hinterlegten Mietzinses, so wie im Antrag angegeben.

04 / Rollen der Beteiligten

Halte fest, wer laut deinen Unterlagen Vermieter ist, wer nur verwaltet und aus welchem Dokument das folgt.

05 / Genannte Zahlungskonten

Trag ein, welche Stelle wann welches Konto genannt hat, mit Datum und Absender der Nachricht.

06 / Deine Klärungsversuche

Notiere, wann du bei wem nachgefragt hast und welche Antwort kam oder ausblieb.

07 / Beratung zur Ergänzung

Trag ein, wer die Ergänzung mit dir prüft und wann der Termin ist.

08 / Eingbracht am

Notiere Datum und Weg der Einbringung und wo du Fassung und Eingangsbeleg abgelegt hast.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERBESSERUNG\] AußStrG § 10](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ANTRAG\] VerwEinzG § 3](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[OGH\] OGH 26.02.2026, 2 Ob 8/26d](#)

RIS / Oberster Gerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[\[ERLAG\] ABGB § 1425](#)

RIS / Bundeskanzleramt. 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-P02-0141-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.