

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die große Erhaltungsarbeit ist nicht gedeckt: Ein Verfahren nach § 18 MRG vorbereiten

Eine teure Erhaltungsarbeit erlaubt keine frei berechnete Zusatzmiete. Ordne Kosten, Mietzinsreserven und Verfahren vor einer neuen Verschreibung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Dach braucht eine größere Erhaltungsarbeit. Das erste Angebot liegt vor, die vorhandenen Mittel erscheinen zu niedrig. Als vermietende Person möchtest du wissen, ob und wie die Finanzierung über erhöhte Hauptmietzinse möglich wäre. Die richtige Ausgangsfrage lautet dabei nicht, welchen Zuschlag du auf eine einzelne Monatsmiete setzen kannst, sondern ob die Voraussetzungen des besonderen Verfahrens erfüllt sind.

Die Finanzierungslücke erst belastbar beschreiben

§ 18 MRG behandelt eine unmittelbar heranstehende größere Erhaltungsarbeit, deren Kosten in der gesetzlichen Deckungsprüfung nicht aufgefangen werden. Die vorausgegangenen zehn Kalenderjahre sowie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gehören zu dieser Prüfung. Ein niedriger Kontostand allein bildet sie nicht ab. [\[ERHOEHUNG\]](#)

Kläre zuerst den anwendbaren Mietrechtsrahmen. § 1 MRG enthält Ausnahmen und Teilanwendungsbereiche; eine Finanzierungsidee aus einem anderen Haus darf nicht ungeprüft übernommen werden. [\[RAHMEN\]](#) Frage die fachliche Begleitung zugleich, welche weiteren Verfahrensvorschriften für den konkreten Antrag maßgeblich sind. Dieser Beitrag bereitet die Entscheidung vor und ersetzt keinen fertigen Antrag.

Aus dem Angebot einen abgrenzbaren Arbeitsumfang machen

Fasse zusammen, welche Bauteile betroffen sind, welche Erhaltungsarbeit vorgesehen ist und welche zusätzlichen Wünsche danebenstehen. Technische Dringlichkeit, Ausführungsumfang und angemessene Kosten brauchen geeignete Fachunterlagen. Eine bloße Sammelposition „Dachsanierung komplett“ kann notwendige Rückfragen verdecken.

Prüfe Angebote auf denselben Leistungsstand. Ist bei einem Angebot die Begleitung enthalten und bei einem anderen nur die Ausführung? Ist eine mögliche Förderung bereits beantragt oder lediglich erhofft? § 18 nennt unter anderem angemessene Kosten, bestimmte Nebenkosten und Zuschüsse als Bestandteile der Ermittlung. [\[ERHOEHUNG\]](#) Deine eigene Liste stellt hierfür Informationen bereit; sie entscheidet nicht selbst, welche Ausgabe rechtlich angesetzt werden darf.

Vergangenheit und Zukunft gemeinsam vorlegen

Sammele die vorhandenen Hauptmietzinsabrechnungen, dazu die auffindbaren Belege und offene Einwendungen. Markiere fehlende Jahre deutlich. Eine neu erstellte Übersicht muss zeigen, aus welchen Ausgangszahlen sie hervorgeht. Die künftige Mieterwartung sollte außerdem zu den tatsächlich erfassten Einheiten und deren Nutzung passen.

Lege einen Finanzierungsvergleich bei: verfügbare Mittel, geplante Finanzierung, Förderstand und gewünschter zeitlicher Ablauf. Die fachliche Berechnung richtet sich nach dem gesetzlichen Rahmen. § 18 sieht einen höchstens zehnjährigen Verteilungszeitraum vor, dessen konkrete Länge nicht frei aus Bequemlichkeit gewählt wird.

[\[ERHOEHUNG\]](#)

Fiktiver Fall: Die Kostenschätzung löst noch keine Vorschreibung aus

Paul erhält zwei Angebote und teilt den höheren Betrag gedanklich auf die Mietparteien auf. Beim Zusammenstellen der Unterlagen zeigt sich jedoch, dass frühere Abrechnungen fehlen und ein Zuschuss noch nicht geklärt ist. Ein Teil des teureren Angebots betrifft zudem einen zusätzlichen Ausbauwunsch.

Er lässt Arbeitsumfang und Deckungsprüfung aufbereiten, bevor er eine neue Miete ankündigt. Für Bewohnerinformationen trennt er den vorgesehenen Bauablauf von der noch offenen Finanzierungsentscheidung. Er verspricht weder eine sichere Erhöhung noch ein sicher ausbleibendes Kostenrisiko.

Die Bewilligung als eigenen Entscheidungsschritt führen

Die Absätze 2 und 3 des § 18 beschreiben die gerichtliche beziehungsweise gemeindliche Bewilligung unter den gesetzlichen Voraussetzungen. Absatz 5 enthält Ausschlüsse. Ein Handwerkerangebot ersetzt diese Entscheidung nicht. [\[ERHOEHUNG\]](#)

Nach einer Entscheidung müssen zulässiger Zeitraum, betroffene Einheiten und tatsächlich bewilligter Umfang in der Umsetzung nachvollziehbar bleiben. Während der Vorbereitung besteht dein fertiges Ergebnis zunächst aus einem prüffähigen Arbeits- und Finanzierungsstand mit vollständiger Zeitachse. Erst die passende rechtliche Prüfung und das Verfahren beantworten, ob daraus eine veränderte Vorschreibung werden darf.

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 Bauteile

Welche Bauteile betrifft die Erhaltungsarbeit, welche Arbeit ist vorgesehen? Zusätzliche Ausbauwünsche getrennt notieren.

02 / Vorliegende Angebote

Anbieter, Datum und Betrag je Angebot; notiere, ob Begleitung und Nebenkosten oder nur die Ausführung enthalten sind.

03 / Förderung und Zuschüsse

Welche Förderung ist beantragt, zugesagt oder nur erhofft? Stelle, Stand und Betrag eintragen.

04 / Vorhandene Abrechnungsjahre

Welche Hauptmietzinsabrechnungen samt Belegen liegen vor, welche Jahre fehlen? Offene Einwendungen dazuschreiben.

05 / Erfasste Einheiten

Welche Einheiten mit welcher Nutzung fließen in die künftige Mieterwartung ein? Anzahl und aktuellen Stand eintragen.

06 / Finanzierungsvergleich

Verfügbare Mittel, geplante Finanzierung und gewünschter Zeitablauf – je Position mit Betrag und Herkunft.

07 / Fachliche Begleitung

Wer bereitet Deckungsprüfung und Antrag fachlich auf? Stelle, Kontakt und vereinbarter Termin.

08 / Nächster Schritt

Was legst du wem bis wann vor, bevor du den Mietparteien eine veränderte Miete ankündigst?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERHOEHUNG] MRG § 18 – Erhöhung der Hauptmietzinse

. Abruf am 17.10.2026.

[RAHMEN] MRG § 1 – Geltungsbereich

. 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-P03-0002-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.