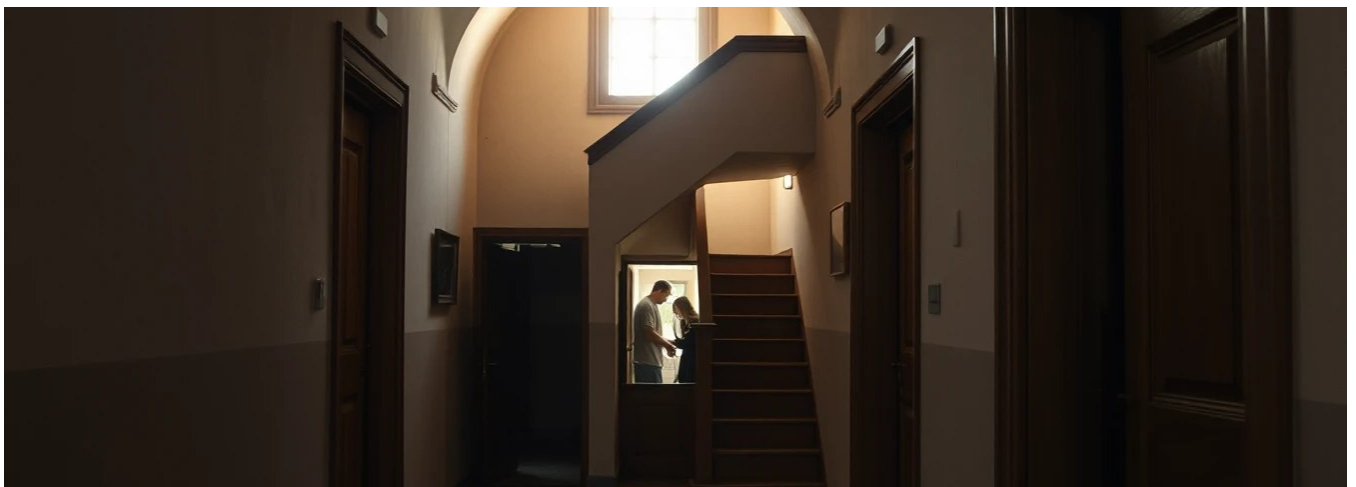


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mieter verlangen die Hauptmietzinsabrechnung: Die richtige Rechnung und ihre Belege bereitstellen

Hauptmietzinsabrechnung, Bankauszug und Betriebskostenrechnung erfüllen verschiedene Aufgaben. Stelle die gesetzliche Rechnung mit passenden Belegen bereit.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Mietpartei bittet um Einsicht in die Hauptmietzinsabrechnung. Du findest eine Betriebskostenabrechnung, Kontoauszüge und Rechnungen für Arbeiten am Haus. Das sind mögliche Ausgangsunterlagen, aber noch keine Antwort auf die angefragte Rechnung. Der erste Schritt ist, die richtige Aufgabe zu erkennen und den fehlenden Zusammenhang herzustellen.

Die angefragte Rechnung richtig zuordnen

§ 20 MRG verlangt in seinem Anwendungsbereich eine übersichtliche Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben jedes Kalenderjahres. Er nennt bestimmte anzusetzende Einnahmen und erlaubte Ausgaben; die Differenz bildet die Mietzinsreserve oder den Mietzinsabgang des Jahres. [\[ABRECHNUNG\]](#) Die Rechnung ist daher nicht einfach der heutige Saldo eines Bankkontos.

Kläre zunächst anhand des konkreten Mietverhältnisses, ob diese Vorschrift anwendbar ist. § 1 MRG grenzt die Anwendungsbereiche ab. [\[RAHMEN\]](#) Wenn eine Hausbetreuung die Unterlagen führt, solltest du nicht voraussetzen, dass sie mit dem Wort Jahresabrechnung bereits genau diese Rechnung meint. Bezeichne Gegenstand und Kalenderjahr ausdrücklich.

Ausgangsdaten und gesetzliche Rechnung verbinden

Unsere redaktionelle Empfehlung ist ein nachvollziehbarer Belegindex. Jede Rechnungsposition erhält eine Herkunft: Zahlung, Rechnung, Berechnungsgrundlage oder noch offene Klärung. Tatsächliche Einnahmen und gesetzlich anzusetzende Werte werden dabei nicht stillschweigend gleichgesetzt. § 20 sieht beispielsweise eigene Regeln für bestimmte selbst benützte oder vermietbar leerstehende Objekte vor. [\[ABRECHNUNG\]](#)

Lass die rechtliche Zuordnung der Positionen prüfen. Ein auf dem Konto sichtbarer Aufwand ist nicht allein deshalb als Ausgabe dieser Rechnung erlaubt. Ebenso wenig darf ein Zuschuss verschwinden, weil er auf ein anderes Konto geflossen ist. Die Zuordnung folgt der Vorschrift und dem Sachverhalt, nicht der zufälligen Ablage.

Unklare Jahre werden nicht durch eine freie Schätzung geschlossen. Notiere, was fehlt und wer die ursprünglichen Unterlagen liefern kann. Wenn du frühere Rechnungen korrigieren musst, behalte Ausgangsfassung und begründete Änderung auseinander. Sonst lässt sich eine Rückfrage später kaum nachvollziehen.

Bereitstellung und Belegeinsicht zusammen planen

Die Abrechnung des vorangegangenen Kalenderjahres ist nach § 20 Absatz 3 spätestens zum 30. Juni an geeigneter Stelle im Haus zur Einsicht aufzulegen. Zusätzlich ist geeignete Belegeinsicht zu gewähren; auf Verlangen sind Abschriften beziehungsweise Ablichtungen auf Kosten des Hauptmieters anfertigen zu lassen. Bei Belegen auf Datenträgern spricht die Norm von Einsicht in Ausdrucke. [\[ABRECHNUNG\]](#)

Stimme deshalb nicht nur einen Versandtermin für eine Zahlentabelle ab. Kläre auch, wo und wie die zugehörigen Belege tatsächlich eingesehen werden können. Prüfe, ob eine beauftragte Person den vollständigen relevanten Stand besitzt und Rückfragen zu einer Position zuordnen kann. Eine organisatorische Onlineablage sollte nicht ungeprüft als Ersatz jedes gesetzlichen Bereitstellungsschritts behandelt werden.

Fiktiver Fall: Zwei Rechnungen tragen denselben Namen

Mira bekommt von ihrer Betreuung eine Datei mit der Bezeichnung Jahresabrechnung. Darin sind Wasser, Beleuchtung und Hausbetreuung auf die Wohnungen verteilt. Zur angefragten Hauptmietzinsabrechnung fehlen jedoch die gesonderten Ausgangsdaten. Sie lässt den Auftrag präzisieren, statt die Datei nur anders zu benennen.

Anschließend werden die vorhandenen Einnahmen- und Arbeitsbelege der richtigen Rechnung zugeordnet. Offene Zuordnungen stehen auf einer Fragenliste. Die Mietpartei erhält einen konkreten Weg zur Einsicht in Abrechnung und Belege, ohne dass Mira eine bereits überfällige Pflicht durch einen unverbindlichen Zukunftstermin als erfüllt ausgibt.

Rückfragen nachvollziehbar abschließen

Absatz 4 regelt die Durchsetzung von Abrechnung und Einsicht. [\[ABRECHNUNG\]](#) Reagiere auf eine konkrete fehlende Unterlage daher mit dem tatsächlichen Bereitstellungsstand. Bestreite eine Zahlenfrage nicht allein mit dem Hinweis, dass bereits irgendeine Rechnung ausgehängt wurde.

Ein brauchbarer Abschluss besteht aus der richtigen Jahresrechnung, zuordenbaren Belegen und einer tatsächlich nutzbaren Einsicht. Strittige inhaltliche Positionen werden gesondert fachlich geprüft; organisatorische Erreichbarkeit ersetzt diese Prüfung nicht.

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 / Angefragtes Kalenderjahr

Für welches Jahr verlangt die Mietpartei die Hauptmietzinsabrechnung? Datum und Weg der Anfrage eintragen.

02 / Vorhandene Ausgangsunterlagen

Welche Kontoauszüge, Rechnungen und Abrechnungen liegen vor? Kennzeichne, was nur Betriebskosten betrifft.

03 / Unterlagenführende Stelle

Wer führt die Unterlagen (Hausbetreuung, Verwaltung)? Kontakt und genau benannter Auftrag mit Gegenstand und Jahr.

04 / Belegindex

Je Position die Herkunft: Zahlung, Rechnung, Berechnungsgrundlage oder offene Klärung. Ablageort der Liste eintragen.

05 / Fehlende Unterlagen

Was fehlt für welches Jahr, und wer kann die ursprünglichen Unterlagen liefern? Datum deiner Anfrage dazu.

06 / Ort der Einsicht

Wo und wie können Abrechnung und Belege tatsächlich eingesehen werden? Ort, Zeitfenster und Ansprechperson.

07 / Offene Positionen

Welche Positionen sind strittig oder noch nicht zugeordnet, und wer prüft sie fachlich?

08 / Nächster Schritt

Welche Rückmeldung zum tatsächlichen Bereitstellungsstand gibst du der Mietpartei, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ABRECHNUNG] MRG § 20 – Hauptmietzinsabrechnung

. 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-P03-0003-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.