

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zusätzliche Hausversicherung gewünscht: Zustimmung und Betriebskosten vor dem Abschluss klären

Versicherungsschutz und die Verrechnung an Mietparteien sind zwei Entscheidungen. Prüfe zusätzliche Risiken und den erforderlichen Zustimmungsstand getrennt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Versicherungsberatung empfiehlt, den Schutz für das Miethaus zu erweitern. Du möchtest das Angebot annehmen und die neue Prämie später in die Betriebskosten aufnehmen. Dafür reicht die Frage, ob der Vertrag einen sinnvollen Schutz bietet, allein nicht. Auch die rechtliche Grundlage der Kostenüberwälzung muss geklärt sein.

Schutzentscheidung und Mietabrechnung auseinanderhalten

Eine Versicherung kann aus Sicht der Eigentümerseite wünschenswert sein, ohne dass damit jede Prämie automatisch als Betriebskosten verrechnet werden darf. Beginne deshalb mit zwei Fragen: Welche Risiken sollen versichert werden? Und auf welcher Grundlage sollen welche Kosten die Mietparteien tragen?

Der folgende Weg betrifft die gesetzliche Betriebskostenregel des MRG. Ob sie auf deine Vermietung anwendbar ist, wird nach dem konkreten Rahmen geprüft; § 1 MRG enthält Ausnahmen und Teilanwendung. [\[RAHMEN\]](#) Eine WEG-Vorschreibung oder ein Vertragstext aus einem anderen Haus ersetzt diese Einordnung nicht.

Die Versicherungsarten nicht zu einer Paketbezeichnung zusammenziehen

§ 21 Absatz 1 nennt für Versicherungen unterschiedliche Tatbestände. Ziffer 4 betrifft die angemessene Feuerversicherung, Ziffer 5 gesetzliche Hauseigentümerhaftpflicht und Leitungswasserschäden. Ziffer 6 behandelt die angemessene Versicherung gegen andere Schäden, beispielsweise bestimmte Glasbruch- oder Sturmschäden, unter einer zusätzlichen Zustimmungsvoraussetzung. [\[VERSICHERUNG\]](#)

Bitte die anbietende Stelle daher um eine nachvollziehbare Aufteilung des Pakets. Welche Bausteine sind neu, welche bestehen bereits, was kostet die Änderung und auf welche Bedingungen bezieht sie sich? Eine einzige Gesamtpremie mit dem Namen Rundumschutz erklärt noch nicht, welche gesetzliche Position geprüft werden muss.

Den Zustimmungsstand zum konkreten Vertrag prüfen

Für die in Ziffer 6 beschriebenen Versicherungen verlangt die Norm die Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter zum Abschluss, zur Erneuerung oder Änderung; gezählt wird nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände. **[VERSICHERUNG]** Ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer oder eine höhere Summe zustimmender Quadratmeter ist daher nicht einfach dieselbe Voraussetzung.

Lass vorhandene Zustimmungserklärungen konkret beurteilen: Auf welches Angebot, welchen Zeitraum und welche Änderung beziehen sie sich? Eine alte Aktennotiz „Versicherung besprochen“ sollte nicht ohne Prüfung als Zustimmung zum heute veränderten Paket behandelt werden. Ebenso wenig wird eine fehlende Antwort in deiner internen Tabelle eigenmächtig als Ja eingetragen.

Fiktiver Fall: Neues Paket, alte Unterschriften

Eva findet Zustimmungserklärungen zu einer früheren Sturmversicherung. Nun wird ein Paket mit verändertem Leistungsumfang angeboten. Sie kopiert die alte Zustimmungszahl nicht ungeprüft in den neuen Vorgang, sondern legt alte und neue Fassung der fachlichen Prüfung vor.

Für die wirtschaftliche Entscheidung hält sie zugleich fest, welche Kosten sie bei ungeklärter Überwälzbarkeit selbst tragen müsste. Dadurch hängt ihre Bestellung nicht an einer nur erhofften späteren Abrechnung. Über die konkrete Versicherungsdeckung entscheidet die passende Beratung; über die Mietkostenposition die rechtliche Prüfung.

Eine verständliche Entscheidungsgrundlage herstellen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Fasse Schutzzumfang, Mehrkosten, Vertragsfassung und rechtlich geprüften Zustimmungsbedarf auf einer Seite zusammen. Beteiligte sollen erkennen können, worüber sie tatsächlich befinden. Mische eine eigene Absicherungspräferenz nicht mit der Aussage, die Weiterverrechnung sei bereits sicher.

Vor der Abrechnung werden tatsächlicher Vertragsabschluss, Prämienbeleg und der für die Kostenposition benötigte Nachweis zusammengeführt. Die Fachprüfung muss auch die Angemessenheit und konkrete Zuordnung berücksichtigen; eine Mehrheit allein macht nicht jede beliebige Ausgabe zur Betriebskostenposition.

[VERSICHERUNG]

Dein Ergebnis ist ein belegter Entscheidungsstand zu genau diesem Versicherungsvertrag. So bleibt nachvollziehbar, welche Absicherung gekauft wurde und auf welcher Grundlage ein bestimmter Teil in der Mietabrechnung erscheint.

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 / Angebotene Versicherung

Anbieter, Angebotsdatum und Prämie; welche Risiken sollen zusätzlich versichert werden?

02 / Bausteine des Pakets

Welche Bausteine sind neu, welche bestehen schon, und was kostet jeder einzeln?

03 / Bestehender Vertrag

Polizzennummer, Laufzeit und derzeit versicherte Risiken des bestehenden Schutzes.

04 / Vorhandene Zustimmungen

Welche Erklärungen liegen vor, und auf welches Angebot, welchen Zeitraum und welche Änderung beziehen sie sich?

05 / Vermietete Mietgegenstände

Anzahl der vermieteten Mietgegenstände und Rückmeldung je Einheit; fehlende Antworten offen lassen.

06 / Eigene Kostenlast

Welche Mehrkosten trägst du selbst, falls die Weiterverrechnung ungeklärt bleibt? Betrag pro Jahr.

07 / Fachliche Prüfung

Wer prüft Deckung (Versicherungsberatung) und Kostenposition (Rechtsberatung)? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Bis wann erstellst du die einseitige Entscheidungsgrundlage, und wem legst du sie vor?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERSICHERUNG] MRG § 21 – Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

. 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-P03-0006-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.