

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Rückstand in Raten, laufende Miete weiter: Einen freiwilligen Zahlungsplan auf seine Tragfähigkeit prüfen

Ein Ratenbetrag kann überzeugend klingen und den Mietrückstand trotzdem wachsen lassen. Prüfe laufende Miete, zusätzliche Tilgung und tatsächliche Zahlungseingänge in einer gemeinsamen Vorschau.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Mietpartei schlägt vor, ihren bestätigten Rückstand monatlich abzahlen. Du möchtest eine tragfähige Lösung prüfen. Bevor über Unterschriften gesprochen wird, muss der Plan eine einfache Frage beantworten: Wird der alte Rückstand unter den angenommenen Zahlungen tatsächlich kleiner, während die laufende Belastung gedeckt bleibt? Die folgende Vorschau ist eine eigene redaktionelle Entscheidungshilfe mit erfundenen Zahlen.

Den Startpunkt gemeinsam festhalten

Beginne mit einem abgegrenzten Saldo zu einem bestimmten Datum. Trenne unstrittige alte Miete, strittige Positionen und noch ungeklärte Kosten. Eine Zahl, die beide Seiten unterschiedlich verstehen, eignet sich nicht als Startwert. Ein Rechenplan soll keine rechtlich ungeprüfte Forderung durch Wiederholung bestätigen.

Daneben stehen die weiterlaufenden Zahlungsverpflichtungen. Halte fest, welche laufende Monatsbelastung in der Vorschau angenommen wird und welche künftigen Änderungen noch offen sind. Die Rückstandsrate braucht eine eigene Zeile. Sie darf nicht zugleich als volle laufende Monatszahlung erscheinen.

Zwei Vorschläge durchrechnen

Fiktiv sind 1.800 Euro abgegrenzter Rückstand und monatlich 900 Euro laufende Miete vereinbart. Vorschlag A nennt 1.050 Euro monatliche Gesamtzahlung: Im vereinfachten Modell decken 900 Euro die laufende Belastung und 150 Euro den Rückstand. Nach einer ausgeführten vollständigen Zahlung verbleiben 1.650 Euro alter Rückstand. Ohne weitere Positionen und Änderungen wäre er nach zwölf solchen Zahlungen getilgt.

Vorschlag B nennt dagegen 900 Euro insgesamt und bezeichnet davon 150 Euro als Rückstandsrate. Damit fehlen zugleich 150 Euro für den laufenden Monat. Der alte Rückstand wird zwar kleiner angeschrieben, doch ein neuer entsteht in gleicher Höhe. Insgesamt stehen weiter 1.800 Euro offen. Ein freundlich beschrifteter Tilgungsplan hat das Problem nur zwischen Spalten verschoben.

Diese Rechnung sagt nichts darüber aus, ob 1.050 Euro für den Haushalt verfügbar sind. Lass eine unrealistische Zusage nicht durch eine längere Tabelle plausibel wirken. Die Mietpartei kann zur eigenen Tragfähigkeitsprüfung geeignete Beratung nutzen; die Vermietungsseite benötigt keine vollständige private Ausgabenüberwachung.

Aus dem Vorschlag eine klare Prüfvorlage machen

Erfasse Gesamtzahlung, laufenden Anteil, zusätzlichen Tilgungsanteil, Termine und geplanten Schlusstand. Besprich, wie erkennbare Zuordnungsfragen bei tatsächlichen Eingängen behandelt werden sollen. § 1415 ABGB enthält allgemeine Regeln zu Teilzahlungen und zur vereinbarten Tilgung verschiedener Posten. Daraus folgt hier keine pauschale Entscheidung über eine bereits eingegangene Zahlung. [\[A1415\]](#)

Unterscheide außerdem spätere Zahlung und echten Forderungsverzicht. § 1444 ABGB behandelt die mögliche Aufhebung einer Verbindlichkeit durch berechtigten Verzicht. Eine gewünschte Erleichterung sollte deshalb konkret zur rechtlichen Prüfung vorliegen: Welche Position bleibt bestehen, welche wird nur später bezahlt und welche soll gegebenenfalls entfallen? [\[A1444\]](#)

Den Plan während der Durchführung prüfen

Führe für jeden Monat Soll, tatsächlichen Eingang und verbleibenden Gesamtsaldo fort. Eine angekündigte Rate zählt erst als ausgeführte Zahlung, wenn sie entsprechend geklärt ist. Weicht der Verlauf ab, dokumentiere die Abweichung und hole erneut passenden Rat ein.

Vor Abschluss müssen insbesondere Kosten, Zinsen, Vertretungsbefugnis und Folgen für schon laufende Verfahren oder erklärte Beendigungen fachlich geklärt werden. Dieser Rechenweg enthält dafür keine Vertragsklauseln und keine automatische Zusage zum Fortbestand des Mietverhältnisses. Sein Ergebnis ist eine überprüfbare Entscheidungsgrundlage: ein verständlicher Startsaldo, zwei getrennte Zahlungsstränge und ein unter den vereinbarten Annahmen tatsächlich sinkender Gesamtrückstand.

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 / Stichtag und Startsaldo

Datum und abgegrenzter Rückstand, den beide Seiten gleich verstehen.

02 / Strittige Positionen

Welche Beträge sind bestritten oder noch ungeklärt? Getrennt vom unstrittigen Rückstand eintragen.

03 / Laufende Monatsbelastung

Welche laufende Monatszahlung ist in der Vorschau angenommen? Bekannte künftige Änderungen dazu.

04 / Vorgeschlagene Gesamtzahlung

Monatliche Gesamtzahlung laut Vorschlag, aufgeteilt in laufenden Anteil und Tilgungsanteil.

05 / Termine und Schlusstand

Zahlungstermine und der Monat, in dem der Rückstand unter diesen Annahmen getilgt wäre.

06 / Monatlicher Abgleich

Je Monat Soll, tatsächlicher Eingang und verbleibender Gesamtsaldo; Abweichungen mit Datum notieren.

07 / Fachliche Prüfung

Wer prüft Kosten, Zinsen, Vertretung und Folgen für laufende Verfahren? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Wann besprichst du die geprüfte Vorlage mit der Mietpartei?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[A1415\] § 1415 ABGB](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A1444\] § 1444 ABGB](#)

. 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-P03-0021-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.