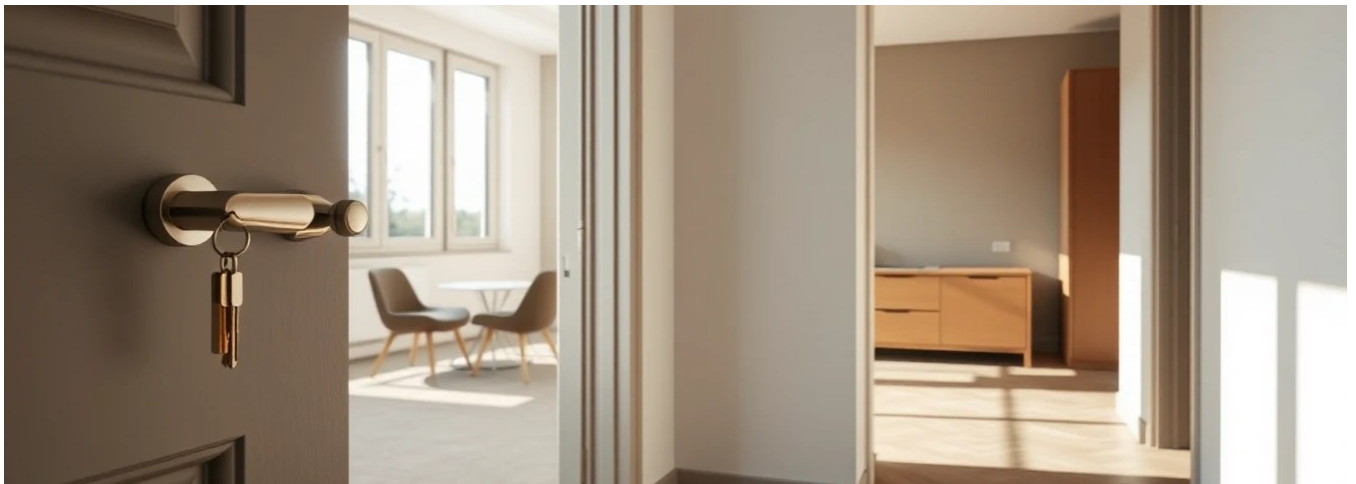


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vertragserrichtungskosten weiterverrechnen: Vor dem Wohnmietabschluss die verbotene Zusatzforderung erkennen

Die eigene Rechnung für die Vertragserrichtung darf im MRG-Vollanwendungsbereich nicht einfach an die neue Mietpartei weitergereicht werden. Auch ein gemeinsamer Anwaltsauftrag beseitigt diese Frage nicht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast für die Errichtung eines neuen Wohnmietvertrags eine Rechnung erhalten. Im Zahlungsblatt für die künftige Mietpartei möchtest du denselben Betrag als Bearbeitungshonorar anführen. Dass die Leistung tatsächlich Geld gekostet hat, beantwortet aber nicht, ob du deine Kosten zusätzlich weiterverrechnen darfst. Dieser Beitrag betrifft ausschließlich die österreichische Wohnmiete im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Die Zusatzforderung vor dem Versand stoppen

Die amtliche Information des Justizministeriums bezeichnet von Vermietung oder Hausverwaltung verlangte Mietvertragserrichtungskosten in diesem Bereich als verboten und ungültig. Der gewöhnliche Aufwand gehört zur Hausverwaltung; bezahlte unzulässige Errichtungskosten können zurückgefordert werden. Eine bloße Umbenennung in Bearbeitung, Service oder Vertragsstart schafft keine andere Leistung. [\[GOVVE\]](#)

Prüfe deshalb nicht nur die Rechnungshöhe, sondern Anlass, Auftraggeber, Leistung und verlangte Kostentragung. Liegt eine eigene Verpflichtung gegenüber einer Kanzlei vor, ist zunächst diese Verpflichtung zu klären. Ob die Mietpartei dieselbe Ausgabe erstatten soll, ist eine zusätzliche rechtliche Frage.

Den Geltungsbereich belegen

Die Aussage gilt hier für die Vollenwendung. § 1 MRG unterscheidet insbesondere Ausnahmen und Fälle mit nur begrenzt anwendbaren Vorschriften. Aus der Überschrift Mietwohnung allein folgt deshalb noch keine abschließende Einordnung. [\[M1\]](#)

Lege für die fachliche Prüfung vorhandene Bau-, Förder- und Vertragsunterlagen bereit. Wenn die Einordnung noch offen ist, bleibt auch die Kostenforderung offen. Dieser Beitrag erklärt nicht umgekehrt jede Gebühr außerhalb der Vollenwendung für erlaubt; dort wären tatsächliche Vereinbarung und weitere rechtliche Grenzen gesondert zu prüfen.

Gemeinsamer Auftrag ist kein einfacher Ausweg

In der Entscheidung 5 Ob 224/99y hatte ein Rechtsanwalt von beiden Vertragsparteien einen Auftrag zur Vertragserrichtung. Der OGH trennte dessen Honorierung von der Frage, ob die Mietpartei auch den Vermieteranteil tragen durfte. Ein gemeinsamer Auftrag rechtfertigte diese Überwälzung nicht. Die damalige konkrete Aufteilung wird hier nicht als allgemeine Halbierungsregel verwendet. [\[OGH224\]](#)

Ein eigener fiktiver Fall verdeutlicht die Vorbereitung: Die Kanzlei betreut die Vertragsinteressen beider Seiten, während das Zahlungsblatt der Mietpartei sämtliche Kosten zuordnet. Vor Verwendung lässt du die Aufträge und die Kostenvereinbarung zusammen prüfen. Du ersetzt die streitige Gesamtzuordnung nicht eigenmächtig durch eine selbst erfundene Quote. Auch eine gesonderte, tatsächlich von der Mietpartei beauftragte Beratung wird nicht ohne Prüfung mit deinen eigenen Errichtungskosten gleichgesetzt.

Vertragsentwurf und Zahlungsblatt zusammen berichtigen

§ 27 Absatz 1 Ziffer 1 MRG verbietet die dort erfassten Leistungen ohne gleichwertige Gegenleistung. Absatz 3 sieht Rückforderung vor und schließt einen wirksamen Vorausverzicht auf diesen Anspruch aus. Eine von der Mietpartei unterschriebene Standardzeile löst die Prüfung daher nicht allein. [\[M27\]](#)

Als redaktioneller Abschluss empfiehlt sich ein gemeinsamer Abgleich von Mietvertragsentwurf, Zahlungsblatt und schon versandter Nachricht. Eine entfernte Kostenzeile hilft wenig, wenn dieselbe Forderung in einer alten Anlage stehen bleibt. Bereits geleistete Zahlungen benötigen eine nachvollziehbare fachliche Klärung samt gegebenenfalls notwendiger Rückabwicklung.

Das Ergebnis ist eine zutreffende Kostenzuordnung vor dem Abschluss. Es geht weder um eine staatliche Gebührenberechnung noch um eine Vorlage für ein neues Bearbeitungshonorar. Die Kosten deiner eigenen Vertragserrichtung bleiben als eigener Vorgang sichtbar, statt unter einer ungeprüften Zusatzforderung im Einzugsbudget der Mietpartei zu verschwinden.

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 / Rechnung für Vertragserrichtung

Aussteller, Datum und Betrag der Rechnung; wer hat den Auftrag erteilt?

02 / Erbrachte Leistung

Welche Leistung umfasst die Rechnung, und für welche Vertragsseite wurde sie erbracht?

03 / Geplante Kostenzeilen

Welche Positionen stehen im Zahlungsblatt für die Mietpartei? Bezeichnung und Betrag je Zeile.

04 / Unterlagen zur Einordnung

Welche Bau-, Förder- und Vertragsunterlagen liegen für die rechtliche Einordnung vor?

05 / Aufträge an Kanzleien

Welche Kanzlei hat von wem welchen Auftrag? Eine eigene Beratung der Mietpartei gesondert notieren.

06 / Bereits versandte Unterlagen

Welche Entwürfe, Anlagen oder Nachrichten mit Kostenzeilen sind schon hinausgegangen? Datum und Empfänger.

07 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Geltungsbereich und Kostenzuordnung? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Wann gleichst du Vertragsentwurf, Zahlungsblatt und Anlagen ab, und klärst geleistete Zahlungen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GOVVE\] Mietvertragserrichtungskosten \(Bearbeitungshonorar\)](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[M27\] § 27 MRG](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[M1\] § 1 MRG](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[OGH224\] OGH, 28. September 1999 – 5 Ob 224/99y](#)

. 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-P03-0022-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.