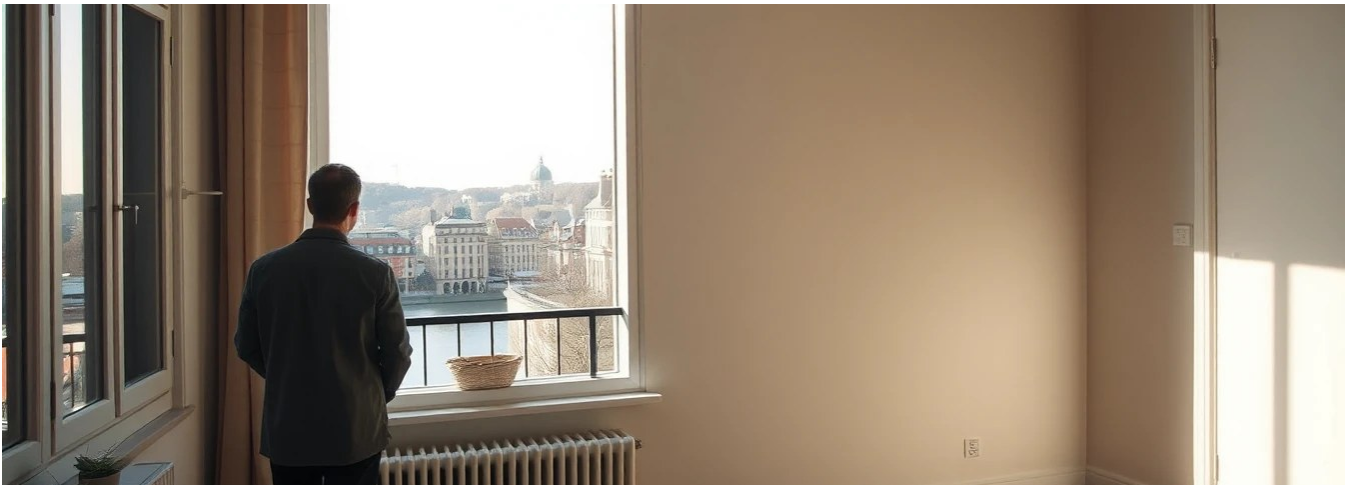


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Einmalzahlung für die letzten Mietmonate: Eine echte Mietzinsvorauszahlung vor der Vereinbarung prüfen

Eine zusätzliche Zahlung wird nicht allein durch ihre Bezeichnung zur echten Mietzinsvorauszahlung. Prüfe die zeitliche Zuordnung, die Behandlung bei frühem Ende und den zulässigen Mietzins gesondert.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Den tatsächlichen Zahlungszweck festlegen

Kläre zuerst, ob das Geld überhaupt Nutzungsentgelt sein soll oder etwa eine Sicherheit beziehungsweise eine Gegenleistung für bestimmte Gegenstände. Verschiedene Zwecke werden nicht in einer unbestimmten Sammelsumme versteckt. Lege den vorgesehenen Inhalt vollständig zur Beratung vor, einschließlich der laufenden Mietforderung und aller Nebenabreden.

§ 27 MRG enthält in seinem Anwendungsbereich Verbote bestimmter Leistungen ohne gleichwertige Gegenleistung und Regeln zur Rückforderung. [\[M27\]](#) Welcher Rahmen für dein Objekt und den Vertrag gilt, ist deshalb vor der Beurteilung der konkreten Zahlung zu klären. Dieser Beitrag setzt keine allgemeine Geltung jeder MRG-Regel für sämtliche österreichischen Mietverträge voraus.

Den Zeitraum nicht auf ein unbekanntes Ende verschieben

In 5 Ob 23/95 verlangte der OGH für die echte Mietzinsvorauszahlung einen vorab bestimmten oder bestimmbaren Zeitraum. Die Widmung an die irgendwann letzten sechs Monate eines unbefristeten Mietverhältnisses genügte im entschiedenen Fall nicht. [\[J23\]](#)

Für deinen Prüfauftrag beschreibst du daher genau, welchen Zeitraum die Zahlung nach dem vorgesehenen Inhalt abdecken soll. Eine erst später verfügbare Kündigung oder ein heute unbekanntes Vertragsende wird nicht selbst

als schon geklärte zeitliche Zuordnung behandelt. Übernimm auch nicht das bloße Wort Vorauszahlung aus einer fremden Vertragsvorlage als rechtliche Begründung.

Eine eigene Fallgeschichte vor der Zahlungsaufforderung

Im fiktiven Fall plant ein Vermieter eine zusätzliche Summe, die als letzte Mieten im Entwurf steht. Sein erster Gedanke betrifft nur den früheren Geldzufluss. Bei der Vorbereitung der Beratung erkennt er drei noch unbeantwortete Fragen: Welche Perioden sind gemeint, wie wird bei einem früheren Ende abgerechnet und wie wirkt die Zahlung zusammen mit der laufenden Miete?

Er legt die geplante Zahlungsaufforderung zurück und lässt den vollständigen Entwurf prüfen. Dabei wird nicht nur eine neue Überschrift gesucht. Die tatsächlich gewünschte Leistung muss inhaltlich erklärt und rechtlich eingeordnet werden. Der Artikel schlägt dafür keine fertige Ersatzklausel vor.

Vorauszahlungsqualität und Miethöhe getrennt prüfen

5 Ob 2067/96y behandelt den bestimmten Zeitraum und die anteilige Rückforderbarkeit bei vorzeitigem Ende. Zugleich unterscheidet der OGH diese Einordnung von der Frage einer Mietzinsüberschreitung. Ein fehlender monatlicher Abzug bewies dort nicht allein eine verbotene Ablöse. [\[J2067\]](#)

Verlange deshalb zwei nachvollziehbare Ergebnisse: die rechtliche Einordnung der Einmalzahlung und die Prüfung der insgesamt vorgesehenen Mietzinsbelastung. Ein positives Ergebnis zur ersten Frage ersetzt die zweite nicht.

Erst mit geklärter Grundlage weiterarbeiten

Nach der Prüfung sollen Zahlungszweck, Zeitraum und Behandlung eines früheren Endes verständlich feststehen. Besteht bereits eine strittige Zahlung, gehört der tatsächliche Vertrag mit Zahlungsbeleg in die Beratung; dieser Beitrag bestätigt weder Rückzahlung noch Einbehalt im konkreten Fall. Eine wirtschaftliche Rabattrechnung kann anschließend hilfreich sein, löst aber die vorausgehende Rechtsfrage 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 / Geplanter Zahlungszweck

Wofür soll die Einmalzahlung dienen: Miete, Sicherheit oder Gegenleistung für Gegenstände? Trag den Zweck in eigenen Worten ein.

02 / Geplanter Betrag

Welche Summe soll zusätzlich zur laufenden Miete vereinbart werden?

03 / Abgedeckter Zeitraum

Welche Monate soll die Zahlung genau abdecken? Notiere Beginn und Ende, soweit sie heute bestimmbar sind.

04 / Früheres Vertragsende

Wie soll abgerechnet werden, wenn das Mietverhältnis früher endet als gedacht? Halte deine geplante Regelung fest.

05 / Laufende Miete

Welche monatliche Miete und welche Nebenabreden stehen im Entwurf? Notiere sie für die Gesamtprüfung.

06 / Unterlagen für Beratung

Vertragsentwurf, Nebenabreden, geplante Zahlungsaufforderung: Was liegt vollständig vor, was fehlt noch?

07 / Beratungsstelle und Termin

Wer prüft Einordnung der Zahlung und gesamte Mietbelastung? Trag Stelle, Ansprechperson und Termin ein.

08 / Nächster Schritt

Was tust du nach der Prüfung: Entwurf anpassen, Zahlung streichen oder Vereinbarung freigeben?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[J23] OGH, Beschluss vom 21. Februar 1995 – 5 Ob 23/95

. Abruf am 17.10.2026.

[J2067] OGH, Sachbeschluss vom 12. Juni 1996 – 5 Ob 2067/96y

. Abruf am 17.10.2026.

[M27] MRG § 27 – Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

. 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-P03-0116-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.