

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Welches Mietrecht gilt für meine Wohnung? Vollanwendung, Teilanwendung und Ausnahmen vom MRG

Baujahr, Zahl der Einheiten und Art der Vermietung entscheiden, ob das MRG ganz, teilweise oder gar nicht gilt - und damit über Mietobergrenze und Kündigungsschutz.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ob deine Miete gedeckelt ist, ob du gegen eine Kündigung geschützt bist und wer die Betriebskosten wie abrechnen muss, hängt in Österreich an einer Vorfrage: Gilt für deinen Mietvertrag das Mietrechtsgesetz (MRG) ganz, nur teilweise oder gar nicht? Die Antwort ergibt sich vor allem aus dem Baujahr beziehungsweise dem Datum der Baubewilligung, aus der Zahl der Einheiten im Haus und aus der Art der Vermietung. Dieser Überblick zeigt dir, wie du deine Wohnung grob einordnest.

Drei Stufen: ganz, teilweise oder gar nicht

Das MRG gilt grundsätzlich für die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumen samt gemieteten Flächen wie Garten oder Abstellplatz [\[S1\]](#). Daraus ergeben sich drei Stufen:

- **Vollausnahme:** Das MRG ist auf den Vertrag überhaupt nicht anwendbar. Es gelten dann im Wesentlichen nur der Vertrag und die allgemeinen Mietregeln des ABGB [\[S1\]](#)[\[S6\]](#).
- **Teilanwendung:** Nur einzelne, im Gesetz aufgezählte Bestimmungen des MRG gelten, insbesondere zum Eintritt im Todesfall (§ 14), zur Kautions (§ 16b) sowie zu Befristung und Kündigungsschutz (§§ 29 bis 36) [\[S1\]](#).
- **Vollanwendung:** Liegt weder eine Ausnahme noch ein Fall der Teilanwendung vor, gilt das MRG zur Gänze - mit Mietzinsobergrenzen, Betriebskostenregeln und Erhaltungspflichten des Vermieters [\[S1\]](#)[\[S2\]](#).

Wichtig: Man prüft zuerst die Ausnahmen, dann die Teilanwendung. Erst wenn beides nicht zutrifft, bist du im Vollanwendungsbereich.

Wann das MRG gar nicht gilt

Das Gesetz zählt die Vollaussnahmen abschließend auf [S1]. Für Mieterinnen und Mieter am häufigsten relevant sind:

- **Häuser mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen**, also typischerweise das Ein- oder Zweifamilienhaus. Räume, die später durch einen Dachbodenausbau entstanden sind, zählen dabei nicht mit [S1]. Diese Regel gilt für Verträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden; für ältere Verträge ist die damalige Rechtslage maßgeblich [S3].
- **Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen**, die dir im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses überlassen werden [S1].
- **Zweitwohnungen zur Erholung oder Freizeit**, wenn du daneben einen gewöhnlichen Aufenthalt an einem anderen Ort hast [S1].
- **Kurze berufliche Zweitwohnungen**: Wohnungen der Kategorie A oder B, die du wegen eines vorübergehenden beruflichen Ortswechsels schriftlich als Zweitwohnung für höchstens ein halbes Jahr mietest [S1].
- **Vermietung im Rahmen bestimmter Betriebe oder Heime**, etwa Beherbergungsbetriebe oder Heime für Studierende, Lehrlinge oder ältere Menschen, sowie sozialpädagogisch betreutes Wohnen karitativer Organisationen [S1].

Fiktives Beispiel: Ein Paar mietet das Obergeschoß eines Hauses, in dem unten die Vermieterin wohnt; später wurde zusätzlich das Dach zu einer kleinen Wohnung ausgebaut. Weil die Dachwohnung nicht mitzählt, bleibt es beim Haus mit zwei Einheiten - das MRG gilt für einen Vertrag aus dem Jahr 2024 nicht.

Wann das MRG nur teilweise gilt

Teilanwendung bedeutet: Kündigungsschutz und Befristungsregeln gelten, Mietzinsobergrenzen und die MRG-Regeln zu Betriebskosten und Erhaltung dagegen nicht [S1][S6]. Betroffen sind vor allem [S1]:

1. **Frei finanzierte Neubauten**: Gebäude, die ohne öffentliche Fördermittel aufgrund einer Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 neu errichtet wurden.
2. **Vermietete Eigentumswohnungen in neueren Häusern**: Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, deren Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 erteilt wurde.
3. **Neue Dachgeschoßwohnungen**: Wohnungen, die durch Dachbodenausbau oder Aufbau aufgrund einer Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 entstanden sind - auch in einem Altbau.
4. **Zubauten**: Mietgegenstände, die durch einen Zubau mit Baubewilligung nach dem 30. September 2006 neu geschaffen wurden.

Entscheidend ist jeweils das Datum der Baubewilligung, nicht der Tag, an dem du eingezogen bist.

Wann das MRG voll gilt

Übrig bleiben vor allem drei Gruppen, sofern das Haus mehr als zwei Einheiten hat und keine Ausnahme greift [S1][S2]:

- **Altbau-Mietwohnungen** in Gebäuden, die vor dem 1. Juli 1953 bewilligt wurden.
- **Vermietete Eigentumswohnungen in Altbauten**, deren Baubewilligung vor dem 9. Mai 1945 erteilt wurde.
- **Gefördert errichtete Mietwohnhäuser**, also Neubauten, die mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden. Hier können zusätzlich förderungsrechtliche Mietzinsregeln gelten [S1][S4].

Fiktives Beispiel: Eine Wohnung liegt in einem Gründerzeithaus mit zwanzig Wohnungen, wurde aber 2010 im ausgebauten Dachboden errichtet. Obwohl das Haus selbst ein Altbau ist, fällt gerade diese Wohnung in die Teilanwendung. Die Nachbarwohnung im dritten Stock desselben Hauses ist dagegen voll vom MRG erfasst.

Für Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen gilt ein eigenes Gesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG); das MRG ist dort nur nach dessen Vorgaben anzuwenden [\[S1\]](#)[\[S2\]](#).

Was die Einordnung für dich bedeutet

Bereich	Vollanwendung	Teilanwendung	Vollausnahme
Gesetzliche Mietzinsobergrenze	ja	nein	nein
Kündigungsschutz, Befristungsregeln	ja	ja	nein
MRG-Regeln zu Betriebskosten und Erhaltung	ja	nein	nein
Begrenzung von Wertsicherungsklauseln (MieWeG)	ja	ja	nein

Quellen der Tabelle: [\[S1\]](#)[\[S4\]](#)[\[S5\]](#)[\[S6\]](#).

- **Kündigungsschutz:** Wo §§ 29 bis 36 MRG gelten, darf der Vermieter nur aus wichtigen Gründen und nur gerichtlich kündigen [\[S1\]](#)[\[S4\]](#). Bei befristeten Wohnungsmietverträgen, die ab 1. Jänner 2026 geschlossen oder erneuert werden, beträgt die Mindestdauer fünf Jahre, wenn der Vermieter Unternehmer ist, sonst drei Jahre [\[S4\]](#).
- **Mietzins:** Nur in der Vollanwendung gibt es Richtwert, Kategoriemietzins und Co. In der Teilanwendung und bei Vollausnahme wird die Miete grundsätzlich frei vereinbart; Grenzen setzen dort nur allgemeine Regeln wie das Wucherverbot [\[S2\]](#)[\[S7\]](#).
- **Wertsicherung:** Seit 1. Jänner 2026 begrenzt das Mieten-Wertsicherungsgesetz vertragliche Indexanpassungen bei Haupt- und Untermietverträgen über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG [\[S5\]](#).

So findest du es heraus: Frag den Vermieter oder die Hausverwaltung nach dem Baujahr beziehungsweise der Baubewilligung und danach, ob das Haus gefördert errichtet wurde. Hilfreich sind auch der Grundbuchsauszug (zeigt etwa, ob Wohnungseigentum besteht) und dein Mietvertrag. Bleibt etwas unklar, kann dir eine Mieterberatung oder die Arbeiterkammer in deinem Bundesland helfen; eine verbindliche Klärung ist nur im Einzelfall möglich.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Baubewilligung

Datum der Baubewilligung des Hauses; bei Dachausbau oder Zubau dessen Datum gesondert. Woher stammt die Angabe?

02 / Einheiten im Haus

Wie viele selbständige Wohnungen und Geschäftsräume? Später ausgebauten Dachboden gesondert vermerken.

03 / Vertragsabschluss

Datum deines Mietvertrags: vor oder nach dem 31.12.2001?

04 / Art der Vermietung

Dienst- oder Werkswohnung, Freizeit- oder berufliche Zweitwohnung, Heim oder Beherbergungsbetrieb? Zutreffendes notieren

05 / Eigentum und Förderung

Wohnungseigentum laut Grundbuchsatzug? Mit öffentlichen Mitteln errichtet? Gemeinnützige Bauvereinigung (WGG)?

06 / Ergebnis

Vollausnahme, Teilanwendung oder Vollanwendung - mit Begründung und Unterlage

07 / Offene Punkte

Was ist noch unklar? Wen fragst du: Hausverwaltung, Mieterberatung oder Arbeiterkammer? Termin

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltungsbereich, Vollaussnahmen, Stichtage der Teilanwendung, geltende Paragraphen in der Teilanwendung, WGG-Verweis.

S2 / Arbeiterkammer Wien: Welche Mietregeln gelten für meine Wohnung?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Gruppen der Vollarwendung, Folgen für Mietzins, Genossenschaftswohnungen.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 49d

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Neufassung von § 1 Abs 2 und 4 gilt für Verträge ab 1.1.2002.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 29](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=29>), [§ 30](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=30>), [§ 33](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=33>), [§ 49k](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=49k>) und [§ 16

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Mindestbefristung fünf bzw. drei Jahre und Übergangsregel, Kündigung nur aus wichtigen Gründen und gerichtlich, förderungsrechtliche Mietzinsvorschriften.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Begrenzung der Wertsicherung im Voll- und Teilanwendungsbereich, Inkrafttreten 1.1.2026.

S6 / konsumentenfragen.at (Bundesarbeitskammer): Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Folgen von Teil- und Nichtanwendung, Geltung des ABGB.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 879

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Wucherverbot.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-001-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.