

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Welche Mietzinsgrenze gilt für meine Wohnung? Richtwert, Kategorie, angemessen oder frei

In vier Schritten zur richtigen Obergrenze: ob Richtwert, Kategoriemietzins, angemessener Mietzins oder freie Vereinbarung gilt - inklusive Befristungsabschlag.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

„Ist meine Miete zu hoch?“ lässt sich in Österreich erst beantworten, wenn klar ist, welcher Maßstab überhaupt gilt. Das Mietrechtsgesetz (MRG) kennt mehrere Modelle für den Hauptmietzins - und für viele Wohnungen gar keine gesetzliche Obergrenze. Mit den folgenden vier Fragen findest du heraus, in welche Schublade deine Wohnung gehört.

Vorab: Was die Grenze erfasst und was nicht

Die gesetzlichen Obergrenzen betreffen den **Hauptmietzins**, also die Nettomiete für die Wohnung selbst. Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Anteile an besonderen Aufwendungen, ein angemessenes Entgelt für mitvermietete Möbel sowie die Umsatzsteuer kommen gesondert dazu [\[S1\]](#)[\[S5\]](#). Wenn du vergleichst, rechne diese Posten daher vorher heraus.

Bei einer **Untermiete** gilt ein eigener Maßstab: Wird die ganze Wohnung untervermietet, darf der Untermietzins den zulässigen Hauptmietzins - abgesehen von den weiterverrechneten Nebenkosten und der Umsatzsteuer - um höchstens 50 Prozent übersteigen; Verbesserungen des Untervermieters können zusätzlich berücksichtigt werden [\[S6\]](#).

Frage 1: Gilt das MRG für deine Wohnung voll?

Mietzinsobergrenzen gibt es nur im **Vollanwendungsbereich** des MRG [S2][S4]. Fällt deine Wohnung in die Teilanwendung (etwa frei finanziert gebaut nach Mitte 1953, vermietete Eigentumswohnung in einem Haus mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945) oder ist sie ganz vom MRG ausgenommen (etwa Ein- oder Zweifamilienhaus), kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden [S2][S4].

„Frei“ heißt aber nicht grenzenlos:

- **Wucher:** Ein Vertrag ist nichtig, wenn jemand etwa eine Zwangslage oder Unerfahrenheit ausnützt und die Gegenleistung in auffallendem Missverhältnis zur Leistung steht [S7].
- **Verkürzung über die Hälfte:** Wer nicht einmal die Hälfte des gemeinen Werts dessen erhält, was er selbst gibt, kann unter Umständen die Aufhebung verlangen [S8].
- **Wertsicherung:** Auch bei freier Miete im Teilanwendungsbereich begrenzt das Mieten-Wertsicherungsgesetz seit 2026 vertragliche Indexanpassungen [S9].

Eigene Regeln gelten außerdem für Genossenschaftswohnungen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und für Wohnungen, deren Miete durch Förderbestimmungen des Landes begrenzt ist [S1][S4].

Frage 2: Erlaubt ein Ausnahmefall den angemessenen Mietzins?

Bist du im Vollanwendungsbereich, kommt als Nächstes § 16 Abs 1 MRG. Liegt einer der dort genannten Fälle vor, darf ein **angemessener Hauptmietzins** vereinbart werden - gemessen an Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses [S1]. Die wichtigsten Fälle [S1]:

- Gebäude, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden, oder Mietgegenstände, die danach durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu entstanden sind,
- denkmalgeschützte Häuser, in deren Erhaltung der Vermieter nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel gesteckt hat,
- Wohnungen der Kategorie A oder B mit mehr als 130 m², die rasch nach dem Auszug neu vermietet werden,
- eine schriftliche Mietzinsvereinbarung in einem unbefristeten Mietverhältnis, das schon länger als ein Jahr läuft,
- Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen.

Die Einzelheiten erklären wir im Beitrag zum angemessenen Hauptmietzins.

Frage 3 und 4: Kategorie D oder Richtwert?

Greift keiner dieser Fälle, entscheidet die **Ausstattungskategorie** der Wohnung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses [S1][S3]:

- **Kategorie D** (kein WC oder keine Wasserentnahmestelle in der Wohnung, oder eine dieser Einrichtungen unbrauchbar): Es gilt ein fixer Höchstbetrag je Quadratmeter, der **Kategoriemietzins**. Seit 1. April 2026 sind das 1,13 Euro je m² und Monat, bei brauchbarem Zustand 2,25 Euro [S1][S10].
- **Kategorie A, B oder C:** Es gilt der **Richtwertmietzins**. Ausgangspunkt ist der Richtwert deines Bundeslandes, der durch Zu- und Abschläge an die konkrete Wohnung angepasst wird [S1]. Für Wien beträgt der Richtwert seit 1. April 2026 6,74 Euro je m² und Monat; die übrigen Bundesländer haben eigene Werte [S10].

Der letzte Schritt: Befristung und alte Verträge

Ist dein Hauptmietvertrag befristet, verringert sich der nach diesen Regeln höchstzulässige Hauptmietzins um 25 Prozent - egal, ob Richtwert, Kategoriemietzins oder angemessener Mietzins gilt [\[S1\]](#). Wird der Vertrag später unbefristet, entfällt der Abschlag nur dann, wenn beide Beträge im Vertrag schriftlich und ziffernmäßig gegenübergestellt wurden [\[S1\]](#).

Für Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden, können noch die damals geltenden Mietzinsregeln und besondere Anhebungsregeln maßgeblich sein [\[S11\]](#). Hier lohnt sich eine Beratung besonders.

Fiktives Beispiel: Du mietest 2026 unbefristet eine 55-m²-Wohnung mit Bad, WC und Gasetagenheizung in einem Grazer Haus aus dem Jahr 1912 mit zwölf Wohnungen. Das MRG gilt voll, ein Ausnahmefall liegt nicht vor, die Wohnung ist nicht Kategorie D - also bildet der steirische Richtwert samt Zu- und Abschlägen die Obergrenze. Wäre derselbe Vertrag auf fünf Jahre befristet, kämen noch einmal 25 Prozent Abschlag dazu.

Wenn du nach diesen Schritten den Verdacht hast, dass dein Hauptmietzins über der Grenze liegt, kannst du ihn bei Gericht oder - wo es sie gibt - bei der Schlichtungsstelle überprüfen lassen. Achte dabei auf die gesetzlichen Fristen und hol dir im Zweifel Unterstützung bei einer Mieterberatung oder der Arbeiterkammer.

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 / Hauptmietzins netto

Monatlicher Hauptmietzins ohne Betriebskosten, Abgaben, Möbelentgelt und Umsatzsteuer - Betrag gesamt und je m²

02 / Anwendungsbereich

Vollanwendung, Teilanwendung oder Ausnahme? Genossenschaft oder Förderung? Begründung kurz notieren

03 / Ausnahmefall

Liegt ein Fall für den angemessenen Mietzins vor (Gebäude, Wohnung, Vertrag)? Welcher?

04 / Ausstattungskategorie

Kategorie A, B, C oder D bei Vertragsabschluss? Bei D: brauchbar oder nicht brauchbar?

05 / Maßstab und Wert

Richtwert deines Bundeslandes, Kategoriemietzins oder angemessener Mietzins - Wert je m² eintragen

06 / Befristung und Vertragsdatum

Befristet? Dann 25 % Abschlag. Vertragsabschluss vor oder nach dem 1. März 1994?

07 / Untermiete

Nur bei Untermiete der ganzen Wohnung: zulässiger Hauptmietzins plus höchstens 50 % - Vergleich mit deinem Untermietzins

08 / Nächster Schritt

Verdacht auf zu hohe Miete? Beratung bei Mieterberatung oder AK, Überprüfung bei Gericht oder Schlichtungsstelle - Termin

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Fälle des angemessenen Mietzinses, Richtwert für Kategorie A-C, Kategorie-D-Grenze, Befristungsabschlag 25 %, Förderrecht bleibt unberührt.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voll- und Teilanwendung, Vollaussnahmen, WGG-Verweis.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 15a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Definition der Kategorie D, Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

S4 / Arbeiterkammer Wien: Welche Mietzinsregel gilt für meine Wohnung?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick der Mietzinsmodelle, Sonderregeln WGG und Förderung.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 15

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bestandteile des Mietzinses, Umsatzsteuer.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 26

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Obergrenze für den Untermietzins.

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

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

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 934

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verkürzung über die Hälfte.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Begrenzung der Wertsicherung auch im Teilanwendungsbereich.

S10 / Statistik Austria: Valorisierung nach dem Richtwertgesetz und dem Mietrechtsgesetz (ab 1.4.2026)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Richtwert Wien 6,74 € und Kategorie-D-Beträge 1,13 €/2,25 €, gültig ab 1.4.2026.

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 43](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=43>) und [§ 45

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Fortgeltung früherer Mietzinsvorschriften, Anhebung bei Verträgen vor dem 1.3.1994.

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-002-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.