

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ausstattungskategorien A bis D und Kategoriemietzins: Was die Einstufung für deine Miete bedeutet

WC, Wasser, Bad und Heizung bestimmen die Kategorie deiner Wohnung. Maßgeblich ist der Zustand bei Vertragsabschluss - bei Kategorie D gelten fixe Höchstbeträge.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ob das WC in der Wohnung oder am Gang liegt und ob es ein richtiges Bad gibt, ist im österreichischen Mietrecht keine Nebensache. Die Ausstattungskategorie entscheidet im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) darüber, ob für deine Wohnung ein fixer Höchstbetrag gilt oder der Richtwert mit Abstrichen. Hier erfährst du, wie die Einstufung funktioniert und welcher Zeitpunkt zählt.

Die vier Kategorien im Überblick

Das MRG ordnet Wohnungen nach ihrer Ausstattung in vier Kategorien ein [\[S1\]](#):

- **Kategorie A:** brauchbarer Zustand, mindestens 30 m² Nutzfläche, Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC und eine zeitgemäße Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische), dazu eine gemeinsame Wärmeversorgung, Etagenheizung oder gleichwertige fest eingebaute Heizung sowie Warmwasseraufbereitung.
- **Kategorie B:** brauchbarer Zustand, Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC und zeitgemäße Badegelegenheit - Heizung, Warmwasser und Mindestgröße sind nicht verlangt.
- **Kategorie C:** brauchbarer Zustand, eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren der Wohnung.
- **Kategorie D:** keine Wasserentnahmestelle oder kein WC im Inneren, oder eine dieser beiden Einrichtungen ist nicht brauchbar.

„Im Inneren“ heißt: Du erreichst WC und Wasser, ohne die abgeschlossene Wohnung zu verlassen. Ein WC am Gang reicht nicht [\[S5\]](#).

Welcher Zeitpunkt zählt - und was bei Mängeln gilt

Maßgeblich ist der **Ausstattungszustand bei Abschluss des Mietvertrags** [S1]. Was du danach selbst einbaust oder was der Vermieter später nachrüstet, ändert die Einstufung deines bestehenden Vertrags grundsätzlich nicht.

Bei Mängeln zu Vertragsbeginn gibt es eine wichtige Spielregel: War die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal damals nicht brauchbar, oder entsprach das Bad nicht dem zeitgemäßen Standard, wird das für die Einstufung nur berücksichtigt, wenn du es dem Vermieter **angezeigt** hast und er den Mangel nicht in angemessener Frist behoben hat - längstens binnen drei Monaten ab Zugang deiner Anzeige [S1]. Mach diese Anzeige deshalb schriftlich und bewahre einen Nachweis auf.

Fehlt ein einzelnes Merkmal, kann es unter Umständen durch Merkmale einer höheren Kategorie aufgewogen werden. Ein fehlendes Bad lässt sich so aber nicht ausgleichen [S1].

Was „brauchbar“ bedeutet

Das Gesetz definiert „brauchbar“ nicht selbst; die Rechtsprechung stellt darauf ab, ob die Wohnung zum sofortigen Bewohnen geeignet ist. Mängel, die die Nutzung zwar behindern, aber jederzeit ohne größere Aufwendungen behoben werden können, stehen der Brauchbarkeit nicht entgegen [S2]. Anders kann es bei gefährlichen Installationen aussehen, etwa bei Strom-, Gas- oder Wasserleitungen, die nicht ohne größeren Aufwand in einen vorschriftsgemäßen Zustand gebracht werden können [S2][S5].

Fiktives Beispiel: Bei der Wohnungsübergabe fehlen zwei Steckdosenabdeckungen und ein Fenstergriff. Das ist lästig, macht die Wohnung aber nicht unbrauchbar. Ist dagegen die gesamte Elektrik ohne Schutzleiter und nur mit umfangreichen Arbeiten sicher zu machen, kann die Einstufung anders ausfallen - entscheidend ist der konkrete Einzelfall.

Kategoriemietzins: fixe Grenzen für Kategorie D

Für Wohnungen der Kategorie D gilt im Vollarwendungsbereich - sofern kein Ausnahmefall für einen angemessenen Mietzins vorliegt - ein fester Höchstbetrag je m² Nutzfläche und Monat [S3]. Die Beträge werden regelmäßig angepasst. Ab 1. April 2026 gelten [S4]:

Fall	Höchstbetrag Hauptmietzins je m ² und Monat (ab 1.4.2026)
Kategorie D, nicht brauchbar	1,13 €
Kategorie D, brauchbar	2,25 €

Bis 31. März 2026 lagen die Werte bei 1,12 € und 2,23 € [S4]. Am 1. April 2027 dürfen sie um höchstens zwei Prozent steigen [S3]. Ist dein Vertrag befristet, verringert sich auch der Kategoriemietzins um 25 Prozent [S3].

Fiktives Beispiel: Eine 45-m²-Wohnung mit Wasser in der Küche, aber WC am Gang, in brauchbarem Zustand, unbefristet vermietet im Juni 2026. Höchstzulässig sind 45 × 2,25 € = 101,25 € Hauptmietzins im Monat; bei einem befristeten Vertrag wären es 75,94 €. Betriebskosten und Umsatzsteuer kommen dazu.

Und die Kategorien A bis C?

Das Gesetz legt für alle vier Kategorien sogenannte **Kategoriebeträge** fest, die ab 1. April 2026 betragen: A 4,51 €, B 3,38 €, C 2,25 € und D 1,13 € je m² [S1][S4]. Für neu abgeschlossene Verträge über Wohnungen der Kategorien A, B und C sind sie aber **keine** Mietzinsobergrenze. Dort gilt - sofern kein Ausnahmefall für einen angemessenen Mietzins vorliegt - der Richtwertmietzins, und bei Kategorie B oder C ist gegenüber der Normwohnung ein Abstrich vom Richtwert vorzunehmen [S3].

Anders kann es bei älteren Verträgen sein: Für Hauptmietverträge aus der Zeit vom 1. Jänner 1982 bis 28. Februar 1994 waren die Kategoriebeträge die maßgebliche Obergrenze [S6]. Für solche Altverträge gelten außerdem besondere Übergangs- und Anhebungsregeln [S7]. Lass einen solchen Vertrag im Zweifel bei einer Mieterberatung oder der Arbeiterkammer prüfen - auch dann, wenn du vermutest, dass deine Wohnung bei Vertragsabschluss zu hoch eingestuft wurde.

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 / Vertragsabschluss

Datum des Mietvertrags; Fotos oder Protokoll vom Zustand an diesem Tag vorhanden?

02 / WC und Wasser

WC und Wasserentnahmestelle im Inneren der Wohnung? Jeweils brauchbar?

03 / Räume und Bad

Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, zeitgemäßer Baderaum oder Badenische vorhanden?

04 / Heizung und Warmwasser

Art der Heizung (gemeinsam, Etage, gleichwertig fest eingebaut); Warmwasseraufbereitung ja oder nein

05 / Nutzfläche

Nutzfläche in m² - mindestens 30 m² für Kategorie A?

06 / Mängelanzeige

Mängel bei Vertragsbeginn: Datum der schriftlichen Anzeige, Zugang, Ablauf der drei Monate, behoben ja oder nein

07 / Ergebnis Kategorie

Kategorie A, B, C oder D; bei D: Höchstbetrag je m² × Nutzfläche, befristet minus 25 %

08 / Offene Fragen

Altvertrag 1.1.1982 bis 28.2.1994 oder Verdacht auf zu hohe Einstufung? Beratung bei Mieterberatung oder AK

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 15a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Merkmale der Kategorien A-D, maßgeblicher Zeitpunkt, Anzeige und Dreimonatsfrist, Ausgleich fehlender Merkmale (nicht beim Bad), Kategoriebeträge.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH-Rechtssatz RS0070135

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Brauchbarkeit trotz leicht behebbarer Mängel; Installationen müssen vorschriftsgemäß sein.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kategoriemietzins für Kategorie D, Valorisierung 2027 max. 2 %, Befristungsabschlag, Richtwert und Abstrich für Kategorie B und C.

S4 / Statistik Austria: Valorisierung nach dem Richtwertgesetz und dem Mietrechtsgesetz (ab 1.4.2026)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Beträge nach § 16 Abs 5 und § 15a Abs 3 MRG ab 1.4.2026 und für 1.7.2023-31.3.2026.

S5 / Arbeiterkammer Wien: Ausstattungskategorien einfach erklärt

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: WC am Gang zählt nicht als WC im Inneren; Beispiele für Unbrauchbarkeit.

S6 / konsumentenfragen.at (Bundesarbeitskammer): Mietzins

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kategoriemietzins für Verträge 1.1.1982 bis 28.2.1994.

S7 / 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: Übergangsregeln und 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-004-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.