

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Angemessener Hauptmietzins: Wann der Vermieter mehr als den Richtwert verlangen darf

Neubau nach 1945, Denkmalschutz, große Wohnung oder spätere Vereinbarung: In diesen Fällen gilt statt des Richtwerts der angemessene Mietzins - überprüfbar bleibt er trotzdem.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Auch wenn für deine Wohnung das Mietrechtsgesetz (MRG) voll gilt, ist der Richtwert nicht immer die Obergrenze. In bestimmten, im Gesetz abschließend genannten Fällen darf ein „angemessener“ Hauptmietzins vereinbart werden - der oft deutlich näher am Markt liegt. Hier erfährst du, welche Fälle das sind, wo die Grenze zur freien Miete verläuft und warum „angemessen“ trotzdem überprüfbar bleibt.

Was „angemessen“ bedeutet

Der angemessene Hauptmietzins richtet sich nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage sowie Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung **zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** [S1]. In der Praxis wird er an der ortsüblichen Miete vergleichbarer Wohnungen gemessen [S3].

Zwei Dinge solltest du dir merken:

- **Angemessen ist nicht frei.** Die vereinbarte Miete darf den angemessenen Betrag nicht übersteigen; ein darüber liegender Teil ist unwirksam und kann überprüft werden [S1].
- **Der Befristungsabschlag gilt auch hier.** Bei einem befristeten Hauptmietvertrag vermindert sich auch der angemessene Hauptmietzins um 25 Prozent [S1].

Diese Regeln betreffen nur den Vollenwendungsbereich. Wohnungen in der Teilanwendung oder mit Vollausschneide vom MRG haben gar keine gesetzliche Mietzinsobergrenze [S2].

Neubau, Ausbau, Umbau: das Datum der Baubewilligung

Entscheidend ist hier das Datum der Baubewilligung: Liegt es **nach dem 8. Mai 1945** - für das ganze Haus oder für die Wohnung, die durch einen späteren Um-, Auf-, Ein- oder Zubau entstanden ist -, darf ein angemessener Betrag vereinbart werden [S1].

Viele dieser Wohnungen fallen allerdings gar nicht in den Vollanwendungsbereich, sondern in die Teilanwendung - dann gibt es überhaupt keine gesetzliche Grenze [S2]. Das betrifft insbesondere:

- frei finanzierte Neubauten mit Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953,
- Dachgeschoßwohnungen durch Ausbau oder Aufbau mit Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001,
- Zubauten mit Baubewilligung nach dem 30. September 2006.

Für den angemessenen Mietzins bleiben daher vor allem gefördert errichtete Häuser, Neubauten aus der frühen Nachkriegszeit und Wohnungen, die etwa durch Umbau oder einen früheren Dachausbau im Altbau entstanden sind [S1][S2]. Bei geförderten Häusern können zusätzlich die Mietzinsregeln des Förderrechts gelten [S1].

Fiktives Beispiel: In einem Altbau aus 1890 wurde 1998 der Dachboden zu zwei Wohnungen ausgebaut. Für diese Wohnungen kann ein angemessener Mietzins vereinbart werden. Wäre der Ausbau erst 2003 bewilligt worden, läge Teilanwendung vor und die Miete wäre frei vereinbar.

Denkmalschutz und große Wohnungen

Denkmalgeschützte Gebäude: Hier müssen zwei Dinge zusammenkommen. Der Vermieter muss seit dem 8. Mai 1945 in nennenswertem Umfang eigenes Geld in die Erhaltung gesteckt haben, **und** das Haus muss wegen des Denkmalschutzes im öffentlichen Interesse erhalten werden [S1]. Ein bloßer Hinweis auf den Denkmalschutz im Vertrag genügt nicht [S3].

Große Wohnungen: Bei Wohnungen der Kategorie A oder B mit mehr als 130 m² Nutzfläche ist ein angemessener Mietzins zulässig, wenn der Vermieter sie innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter an jemanden vermietet, der nicht in dessen Mietrechte eintreten durfte. Lässt er in dieser Zeit verbessern, hat er ein Jahr länger Zeit [S1].

Fiktives Beispiel: Eine 140-m²-Altbauwohnung der Kategorie A steht nach dem Auszug elf Monate leer, ohne dass verbessert wird. Weil die Sechsmonatsfrist überschritten ist, gilt bei der Neuvermietung der Richtwertmietzins.

Nachträgliche Vereinbarung und befristete Erhöhung

Später vereinbarte Miete: Läuft ein **unbefristetes** Mietverhältnis seit der Übergabe schon mehr als ein Jahr, können du und dein Vermieter schriftlich einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren [S1]. Das ist eine Möglichkeit, keine Pflicht - du musst einer solchen Vereinbarung nicht zustimmen.

Befristete Erhöhung für Arbeiten am Haus: Unabhängig davon kann der Hauptmietzins vertraglich für eine bestimmte Zeit über die Grenzen hinaus erhöht werden, um Erhaltungsarbeiten, nützliche Verbesserungen oder geförderte Sanierungen zu finanzieren. Das geht nur schriftlich, frühestens ein halbes Jahr nach Vertragsabschluss und mit ausdrücklich vereinbarter Höhe und Dauer; bei befristeten Verträgen muss die Erhöhung vor dem Vertragsende auslaufen [S1].

Geschäftsräume am Rand und was du tun kannst

Für Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, ist ein angemessener Hauptmietzins ebenfalls zulässig [S1]. Wird ein Objekt teils als Wohnung, teils geschäftlich genutzt, darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins verlangt werden - außer die geschäftliche Nutzung überwiegt **bedeutend** [S1]. Wer als Unternehmerin oder Unternehmer einen Geschäftsraum mietet, muss eine Überschreitung unverzüglich, spätestens bei der Übergabe, rügen, um sich später darauf berufen zu können [S1].

Was du tun kannst, wenn dir die Miete zu hoch vorkommt:

- Prüfe zuerst, ob überhaupt einer der Ausnahmefälle vorliegt. Liegt keiner vor, gilt im Vollenwendungsbereich in der Regel der Richtwert oder bei Kategorie D der Kategoriemietzins [S1].
- Lass die Höhe bei Gericht oder bei der Schlichtungsstelle überprüfen; dabei gelten Fristen, bei unbefristeten Verträgen grundsätzlich drei Jahre [S1].
- Nur für Wien: Auskünfte zur Höhe eines angemessenen Hauptmietzinses gibt die Magistratsabteilung 25 (MA 25) der Stadt Wien [S3]. In anderen Bundesländern helfen Mieterberatungen und die Arbeiterkammer weiter.

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 / Anwendungsbereich

Gilt das MRG voll? Teilanwendung wegen Neubau, Dachausbau oder Zubau ausgeschlossen? Begründung

02 / Baubewilligung

Datum der Baubewilligung für Haus, Ausbau oder Umbau - nach dem 8. Mai 1945? Förderung ja oder nein

03 / Ausnahmefall

Welcher Fall: Neubau oder Ausbau, Denkmalschutz, große Wohnung, nachträgliche Vereinbarung, Geschäftsraum?

04 / Belege zum Fall

Denkmalschutz: Eigenmittel und öffentliches Interesse belegt? Große Wohnung: Kategorie, m², Räumung, Neuvermietung

05 / Vereinbarungen

Nachträgliche Mietzinsvereinbarung oder befristete Erhöhung: Datum, schriftlich, Höhe und Dauer

06 / Vergleichsmiete

Ortsübliche Miete vergleichbarer Wohnungen; deine Miete netto je m²; befristet? Dann minus 25 %

07 / Frist und nächster Schritt

Vertragsdatum plus drei Jahre (unbefristet); Überprüfung bei Gericht oder Schlichtungsstelle, in Wien Auskunft MA 25

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 16](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Fälle des § 16 Abs 1 Z 1-5, Bewertungsmaßstab, Befristungsabschlag, Unwirksamkeit und Frist, befristete Erhöhung nach Abs 10, Förderrecht.

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 1](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Stichtage der Teilanwendung (30.6.1953, 31.12.2001, 30.9.2006).

[S3 / Arbeiterkammer Wien: Angemessener Hauptmietzins](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Orientierung an ortsüblicher Miete, Hinweis auf Denkmalschutz im Vertrag reicht nicht, Auskunft der MA 25 für Wien.

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-005-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.