

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Miete zu hoch? So lässt du den Hauptmietzins bei Schlichtungsstelle oder Gericht überprüfen

Zuständigkeit, Fristen, Rückforderung und Antrag: So lässt du einen überhöhten Hauptmietzins prüfen - mit der Wiener Schlichtungsstelle als Beispiel.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Wer in Österreich eine Wohnung im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) mietet, muss sich mit einer überhöhten Nettomiete nicht abfinden. Ein Mietzins über der gesetzlichen Grenze ist insoweit unwirksam - das musst du aber rechtzeitig geltend machen. Hier erfährst du, wer zuständig ist, welche Fristen laufen und was in den Antrag gehört.

Wann sich eine Überprüfung lohnt

Eine Überprüfung ist nur dort möglich, wo es eine gesetzliche Obergrenze gibt - also im Vollenwendungsbereich des MRG [\[S1\]](#)[\[S7\]](#). Typische Anlässe:

- Der **Hauptmietzins** scheint über dem Richtwert samt Zu- und Abstrichen, dem Kategoriemietzins oder dem angemessenen Betrag zu liegen [\[S1\]](#).
- Ein **Lagezuschlag** wurde verrechnet, ohne dass dir die Gründe spätestens bei Vertragsabschluss schriftlich genannt wurden [\[S1\]](#).
- Bei einem **befristeten Vertrag** wurde der Abschlag von 25 Prozent nicht berücksichtigt [\[S1\]](#).
- Eine **Erhöhung wegen Wertsicherung** führt über die zulässige Grenze [\[S1\]](#).
- Du bist **Untermieterin oder Untermieter**, und der Untermietzins übersteigt die dafür geltende Grenze [\[S2\]](#).

Auch die Aufgliederung eines Pauschalmietzinses und das Entgelt für mitvermietete Möbel können in diesem Verfahren geklärt werden [\[S3\]](#).

Gericht oder Schlichtungsstelle: wer zuständig ist

Über die Angemessenheit des Haupt- oder Untermietzinses entscheidet das **Bezirksgericht**, in dessen Sprengel das Haus liegt, in einem besonderen Verfahren außer Streitsachen [S3]. In erster und zweiter Instanz kannst du selbst handeln oder dich von einer volljährigen, geschäftsfähigen Person vertreten lassen; erst in dritter Instanz ist eine Vertretung durch Anwalt, Notar oder Interessenvertretung nötig [S3]. Die Kosten werden nach Billigkeit verteilt, wobei unter anderem zählt, wie weit jemand mit seinem Antrag durchgedrungen ist [S3].

In manchen Gemeinden ist zuerst eine **Schlichtungsstelle** der Gemeinde zuständig. Dort kannst du erst zu Gericht gehen, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig war [S4]. Die Schlichtungsstelle versucht zunächst eine Einigung und entscheidet sonst selbst [S4]. Danach gilt [S5]:

- Wer mit der Entscheidung nicht einverstanden ist, kann die Sache **innerhalb von vier Wochen ab Zustellung** bei Gericht anhängig machen; die Entscheidung der Gemeinde tritt dann außer Kraft.
- Ist das Verfahren bei der Gemeinde nach **drei Monaten** nicht abgeschlossen, darf jede Partei das Gericht anrufen.

Eingaben und Vergleiche im Verfahren vor der Gemeinde sind von Stempel- und Rechtsgebühren befreit [S4]. Ob es in deinem Ort eine Schlichtungsstelle gibt, erfährst du beim Bezirksgericht, bei der Gemeinde oder bei einer Mieterberatung.

Die Fristen - hier gehen die meisten Ansprüche verloren

- **Unbefristeter Vertrag:** Die Unwirksamkeit des Hauptmietzinses musst du **binnen drei Jahren** geltend machen [S1]; die Frist wird ab dem Abschluss der Mietzinsvereinbarung gerechnet, in der Regel also ab Vertragsabschluss [S7][S8].
- **Befristeter Vertrag:** Die Frist endet frühestens **sechs Monate nach dem Ende** des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag [S1].
- **Wertsicherungserhöhung:** Die Frist läuft ab dem Erhöhungsbegehren des Vermieters [S1].

Zu viel bezahlte Beträge kannst du **samt gesetzlichen Zinsen** zurückfordern; auf diesen Anspruch kannst du im Voraus nicht wirksam verzichten [S6]. Der Rückforderungsanspruch verjährt grundsätzlich in drei Jahren, bei befristeten Hauptmietverhältnissen in zehn Jahren; solange das Verfahren über die Miethöhe läuft, ist die Verjährung gehemmt [S1][S6]. Für Untermietverträge gelten entsprechende Fristen [S2].

Fiktives Beispiel: Du hast im März 2024 einen unbefristeten Vertrag über 60 m² zu 9,50 € netto je m² unterschrieben. Ergibt die Prüfung eine Obergrenze von 7,34 €, beträgt die Überschreitung 2,16 € je m², also 129,60 € im Monat. Stellst du den Antrag vor März 2027, kann die Miete für die Zukunft herabgesetzt werden, und du kannst die zu viel bezahlten Beträge zurückverlangen. Wartest du länger, ist die Überprüfung grundsätzlich nicht mehr möglich.

Was in den Antrag gehört

Beantrage nicht nur die Rückzahlung, sondern auch die **Feststellung**, dass und in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung unwirksam ist und welcher Hauptmietzins zulässig ist [S8]. Ergibt das Verfahren einen Rückzahlungsanspruch, ist der Vermieter zu verpflichten, den Betrag samt Zinsen binnen 14 Tagen zu zahlen [S3].

Halte diese Unterlagen bereit [S7]:

- Mietvertrag samt Verlängerungen und Nachträgen,
- Mietzinsvorschreibungen und Zahlungsbelege,
- Schreiben zu Wertsicherungserhöhungen mit dem Datum, an dem sie bei dir eingelangt sind,

- Angaben zu Vermieter und Hausverwaltung, Lage der Wohnung, Beginn und gegebenenfalls Ende des Mietverhältnisses sowie ob der Vertrag befristet ist.

Beispiel Wien und wo du Unterstützung bekommst

Nur für Wien: Zuständig ist die Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten der Stadt Wien (MA 50). Hauptmieterinnen und Hauptmieter können den Antrag auf Hauptmietzinsüberprüfung online oder schriftlich per Post oder E-Mail einbringen, zusammen mit einem Ausweis; Kosten fallen laut Stadt Wien keine an [\[S7\]](#). Für Untermietzins und Möbelmiete gibt es jeweils eigene Anträge [\[S7\]](#). Außerhalb von Wien klärst du zuerst, ob deine Gemeinde eine Schlichtungsstelle hat; gibt es keine, stellst du den Antrag direkt beim zuständigen Bezirksgericht [\[S3\]](#)[\[S4\]](#).

Bevor du einen Antrag stellst, lohnt sich eine Beratung: Mieterberatungen, Mieterorganisationen und die Arbeiterkammer deines Bundeslandes können deinen Vertrag einschätzen und dir sagen, ob und in welcher Höhe eine Überschreitung wahrscheinlich ist. Eine verbindliche Entscheidung trifft aber nur die Schlichtungsstelle oder das Gericht.

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 / Anlass

Was scheint überhöht: Hauptmietzins, Lagezuschlag, fehlender Befristungsabschlag, Wertsicherung oder Untermietzins?

02 / Mietzinsvereinbarung

Datum der Vereinbarung; bei unbefristetem Vertrag Ablauf der drei Jahre eintragen

03 / Befristung

Vertragsende oder Umwandlung: Datum plus mindestens sechs Monate als Fristende

04 / Wertsicherung

Je Erhöhungsbegehren: Datum, an dem es bei dir eingelangt ist, und Betrag

05 / Zuständige Stelle

Schlichtungsstelle deiner Gemeinde (Wien: MA 50) oder Bezirksgericht - Name und Adresse

06 / Unterlagen

Mietvertrag mit Nachträgen, Vorschreibungen, Zahlungsbelege; Daten zu Vermieter, Hausverwaltung, Lage, Mietdauer

07 / Begehren

Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses und Rückzahlung samt Zinsen - Überschreitung je Monat und Zeitraum

08 / Beratung und Antrag

Termin bei Mieterberatung, Mieterorganisation oder AK; Datum, an dem du den Antrag einbringst

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Obergrenzen, Lagezuschlag, Befristungsabschlag, Unwirksamkeit und Fristen (Abs 8), Wertsicherung (Abs 9), zehnjährige Verjährung bei Befristung.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 26

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Grenze und Fristen beim Untermietzins.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zuständigkeit des Bezirksgerichts, Verfahrensgegenstände, Vertretung, Kostenregel, Zahlungsauftrag binnen 14 Tagen.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vorrang der Gemeinde (Schlichtungsstelle), Einigungsversuch, Gebührenbefreiung.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 40

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anrufung des Gerichts binnen vier Wochen bzw. nach drei Monaten.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 27

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückforderung samt Zinsen, kein Vorausverzicht, dreijährige Verjährung, Hemmung während des Verfahrens.

S7 / Stadt Wien: Antrag auf Hauptmietzinsüberprüfung

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zuständigkeit MA 50 in Wien, Antragsweg, Unterlagen, keine Kosten, Fristbeginn, nur Vollanwendungsbereich.

S8 / Arbeiterkammer Wien: Mietzins überprüfen lassen](<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/mietwohnung/beratung/Mietzins-ueberpruefen-lassen.html>) und [Fristen: Handeln Sie rechtzeitig

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Feststellungsantrag zusätzlich zur Rückforderung, Fristbeginn ab Mietzinsvereinbarung.

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-006-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.