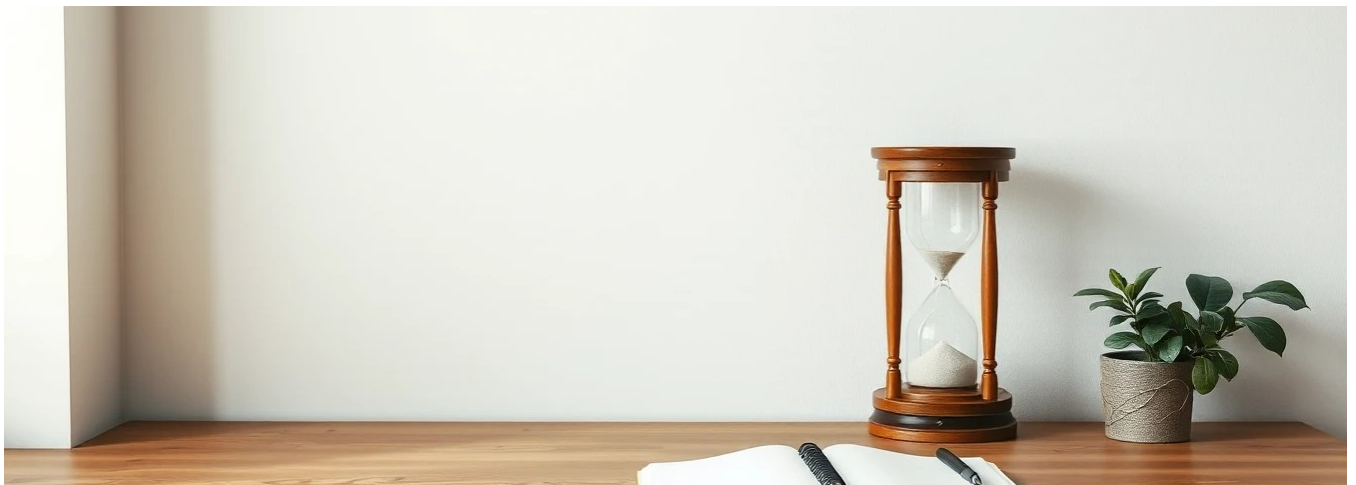


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Fristen im Mietrecht: Wann du als Mieterin oder Mieter in Österreich handeln musst

Miete prüfen, Geld zurückfordern, Betriebskosten, Kautions, Kündigung: die wichtigsten Fristen im österreichischen Mietrecht mit Gesetzesbeleg.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Mietrecht hängen viele Ansprüche an Fristen, die still im Hintergrund laufen. Wer sie verpasst, verliert oft das Recht, eine zu hohe Miete prüfen zu lassen oder Geld zurückzubekommen. Dieser Überblick zeigt dir die wichtigsten Termine - von der Mietzinsüberprüfung über die Betriebskosten bis zur Kautions und zum befristeten Vertrag.

Zuerst klären: Welche Regeln gelten für deine Wohnung?

Viele Fristen in diesem Artikel stammen aus dem Mietrechtsgesetz (MRG). Ob sie für dich gelten, hängt davon ab, ob deine Wohnung voll, teilweise oder gar nicht unter das MRG fällt. Für Neubauwohnungen, die ohne öffentliche Förderung nach dem 30. Juni 1953 bewilligt wurden, und für viele vermietete Eigentumswohnungen in Häusern mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 gelten nur einzelne MRG-Bestimmungen, etwa jene zur Kautions, zur Befristung und zur Kündigung [S1]. Die Regeln über die Mietzinsobergrenzen und die Betriebskostenabrechnung gehören nicht dazu [S1]. Wohnungen in Häusern mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen sind ganz vom MRG ausgenommen [S1].

Zu hohe Miete: Drei Jahre oder bis sechs Monate nach Vertragsende

Liegt deine Hauptmiete über der gesetzlichen Obergrenze, ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Das musst du aber selbst geltend machen: bei unbefristeten Verträgen binnen drei Jahren [S2]. Bei befristeten Verträgen endet die Frist frühestens sechs Monate nach dem Ende des Mietverhältnisses oder nach der Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag [S2]. Die AK Wien rechnet die Dreijahresfrist ab dem Abschluss der Mietzinsvereinbarung [S7].

Fiktives Beispiel: Ein befristeter Altbauvertrag endet am 30. Juni 2027. Dann kann die Überprüfung mindestens bis 30. Dezember 2027 beantragt werden - stell den Antrag aber besser deutlich früher.

Zuständig ist das Bezirksgericht. In Gemeinden mit eigener Schlichtungsstelle musst du den Antrag zuerst dort einbringen [\[S5\]](#); in Wien ist das die Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50) [\[S13\]](#).

Geld zurückfordern: Wie weit es zurückreicht

Was entgegen den Mietzins- und Betriebskostenregeln des MRG bezahlt wurde, kannst du samt Zinsen zurückverlangen. Dieser Anspruch verjährt grundsätzlich in drei Jahren [\[S3\]](#). Bei befristeten Hauptmietverträgen beträgt die Verjährungsfrist für überhöhte Hauptmietzinse zehn Jahre [\[S2\]](#). Solange ein Verfahren über die Miethöhe läuft, ist die Verjährung gehemmt [\[S3\]](#).

Eine Sonderregel gilt seit 1. Jänner 2026 für unwirksame Wertsicherungsklauseln in Verträgen, die vor diesem Datum geschlossen wurden: Zurückfordern kannst du dann nur Zahlungen aus den letzten fünf Jahren vor Vertragsende oder - bei laufendem Vertrag - vor dem Zeitpunkt, zu dem du von der Unwirksamkeit erfahren hast. Ab dieser Kenntnis hast du drei Jahre Zeit [\[S6\]](#). Diese Einschränkung gilt nicht, wenn die Klausel im Sinn der EU-Klauselrichtlinie missbräuchlich war, wenn du vor 2026 schon geklagt hast oder wenn die Erhöhung eine gesetzliche Mietzinsobergrenze überschritten hat [\[S6\]](#).

Betriebskosten: 30. Juni als Stichtag

Im Vollenwendungsbereich des MRG muss die Vermieterseite die Betriebskosten eines Kalenderjahres spätestens bis 30. Juni des Folgejahres abrechnen und dir Einsicht in die Belege ermöglichen [\[S4\]](#). Ein Guthaben ist zum übernächsten Zinstermin zurückzuzahlen; eine Nachzahlung wird ebenfalls zum übernächsten Zinstermin fällig [\[S4\]](#). Betriebskosten, die seit mehr als einem Jahr fällig sind, kann die Vermieterseite grundsätzlich nicht mehr verlangen; bei der Jahrespauschalverrechnung beginnt diese Jahresfrist erst mit Ende des betreffenden Kalenderjahres zu laufen [\[S4\]](#).

Fiktives Beispiel: Die Abrechnung für 2025 liegt am 30. Juni 2026 im Haus auf. Rechne nach und sieh dir die Belege zeitnah an - zu Unrecht verrechnete Beträge verjähren nach drei Jahren [\[S3\]](#).

Kautio: unverzüglich zurück

Nach dem Ende des Mietvertrags muss die Kautio samt Zinsen unverzüglich zurückgezahlt werden, soweit die Vermieterseite sie nicht für berechtigte Forderungen aus dem Mietverhältnis braucht [\[S8\]](#). Diese Regel gilt auch im Teilanwendungsbereich des MRG [\[S1\]\[S8\]](#). Fordere die Kautio am besten schriftlich und mit einer kurzen Frist zurück und halte den Zustand der Wohnung bei der Rückgabe in einem Protokoll mit Fotos fest [\[S9\]](#).

Befristung und Kündigung: Termine im Blick behalten

Bei einem befristeten Wohnungsmietvertrag im Voll- oder Teilanwendungsbereich kannst du nach Ablauf des ersten Vertragsjahres jederzeit zum Monatsletzten kündigen; die Kündigungsfrist beträgt drei Monate [\[S10\]](#). Ein unbefristeter Vertrag über eine Wohnung endet ohne abweichende Vereinbarung zum Monatsletzten; bei monatlicher Mietzahlung muss die Kündigung spätestens einen Monat vorher zugehen [\[S11\]](#).

Bekommst du eine gerichtliche Kündigung zugestellt, hast du für Einwendungen vier Wochen Zeit [\[S12\]](#). Diese Frist ist kurz - hol gerichtliche Post deshalb rasch ab und lass dich sofort beraten.

Was	Frist	Beleg
Miethöhe prüfen (unbefristet)	binnen 3 Jahren	[S2]

Was	Frist	Beleg
Miethöhe prüfen (befristet)	frühestens 6 Monate nach Vertragsende oder Umwandlung	[S2]
Betriebskostenabrechnung	bis 30. Juni des Folgejahres	[S4]
Kautions zurück	unverzüglich nach Vertragsende	[S8]
Einwendungen gegen gerichtliche Kündigung	4 Wochen	[S12]

So gehst du vor

Bewahre Mietvertrag, Nachträge, Vorschreibungen und Zahlungsbelege vollständig auf. Wenn du eine Frist ausnützen willst, warte nicht bis kurz vor dem Ende: Eine Prüfung braucht Zeit. Eine erste Einschätzung bekommst du bei der Arbeiterkammer deines Bundeslandes, bei Mieterorganisationen oder - in Wien - bei der Schlichtungsstelle.

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 / MRG-Bereich

Vollanwendung, Teilanwendung oder Ausnahme? Welche Fristen gelten damit für dich?

02 / Miethöhe prüfen

Datum der Mietzinsvereinbarung plus drei Jahre; befristet: Vertragsende plus mindestens sechs Monate

03 / Rückforderung

Was hast du zu viel bezahlt, seit wann? Verjährung drei Jahre, bei befristetem Hauptmietzins zehn Jahre

04 / Wertsicherungsklausel

Vertrag vor 2026? Datum, an dem du von einer möglichen Unwirksamkeit erfahren hast, plus drei Jahre

05 / Betriebskosten

Abrechnung für welches Jahr? Bis 30. Juni des Folgejahres erhalten? Termin für die Belegeinsicht

06 / Kaution

Vertragsende, Datum der schriftlichen Rückforderung, gesetzte Frist, Übergabeprotokoll mit Fotos

07 / Kündigung

Eigene Kündigung: Frist und Monatsletzter; gerichtliche Kündigung: Zustelldatum plus vier Wochen für Einwendungen

08 / Nächster Termin

Welche Frist läuft als Nächstes ab? Datum und Beratung bei AK, Mieterorganisation oder Schlichtungsstelle

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 1](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voll-, Teil- und Vollaussnahme vom MRG; Liste der im Teilanwendungsbereich geltenden Bestimmungen (§§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46, 49).

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 16](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unwirksamkeit überhöhter Mietzinsvereinbarungen, Dreijahresfrist, Frist bei befristeten Verträgen, zehnjährige Verjährung (Abs. 8).

[S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 27](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückforderung samt Zinsen, dreijährige Verjährung, Hemmung während eines Verfahrens (Abs. 3).

[S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 21](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abrechnung bis 30. Juni, Belegeinsicht, Guthaben und Nachzahlung zum übernächsten Zinstermin, Jahresfrist für die Geltendmachung (Abs. 3 und 4).

[S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 39](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vorrang der Gemeinde (Schlichtungsstelle) in bestimmten Gemeinden.

[S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 4](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Fünfjahresgrenze und dreijährige Verjährung bei unwirksamer Wertsicherung in Altverträgen samt Ausnahmen (Abs. 3).

[S7 / Arbeiterkammer Wien: Fristen: Handeln Sie rechtzeitig](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Fristbeginn ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung.

[S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 16b](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: unverzügliche Rückzahlung der Kautions samt Zinsen (Abs. 2).

[S9 / Arbeiterkammer Wien: Kautions](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: praktische Hinweise zu Übergabeprotokoll und schriftlicher Rückforderung.

[S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 29](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigungsrecht nach einem Jahr, dreimonatige Frist zum Monatsletzten (Abs. 2).

[S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Zivilprozessordnung § 560](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: gesetzliche Kündigungsfrist und -termin für Wohnungsmietverträge (Abs. 1 Z 2 lit. d).

[S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Zivilprozessordnung § 562](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vierwöchige Frist für Einwendungen gegen eine gerichtliche Aufkündigung.

[S13 / Stadt Wien: Antrag auf Hauptmietzinsüberprüfung](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zuständigkeit der Schlichtungsstelle (MA 50) in 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-007-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.