

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Mietvertrag in Österreich: Was drinstehen sollte, welche Form gilt und was er kostet

Was in einen Mietvertrag gehört, wann eine Befristung schriftlich sein muss, warum Wohnungsmietverträge gebührenfrei sind und wozu du ein Übergabeprotokoll brauchst.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Mietvertrag regelt für Jahre, was du zahlst, wie lange du bleiben darfst und wer wofür verantwortlich ist. Viele Fehler lassen sich vermeiden, wenn du vor der Unterschrift weißt, welche Punkte geklärt sein sollten, wann die Schriftform Pflicht ist und welche Kosten tatsächlich auf dich zukommen. Hier bekommst du einen Überblick - mit einer Checkliste und Hinweisen zu den Änderungen seit 1. Jänner 2026.

Wann ein Mietvertrag zustande kommt

Ein Mietvertrag ist geschlossen, sobald sich beide Seiten über das Wesentliche einig sind: welche Wohnung vermietet wird und was dafür zu zahlen ist [\[S1\]](#). Eine Unterschrift unter einer Vertragsurkunde ist dafür nicht zwingend nötig - ein unbefristeter Vertrag kann sogar mündlich entstehen [\[S10\]](#). Deshalb ist auch ein unterschriebenes **Mietanbot** keine bloße Reservierung: Nimmt der Vermieter es an, bist du in der Regel gebunden [\[S11\]](#).

Trotzdem gilt: Bestehe auf einem schriftlichen Vertrag. Nur so kannst du später beweisen, was vereinbart wurde.

Wichtig ist außerdem, welches Mietrecht für die Wohnung gilt. Ob das Mietrechtsgesetz (MRG) voll, teilweise oder gar nicht anzuwenden ist, entscheidet etwa über Mietzinsgrenzen, Betriebskostenregeln und den Kündigungsschutz [\[S12\]](#).

Checkliste: Was in den Vertrag gehört

Einen bestimmten Vordruck musst du nicht verwenden. Diese Punkte sollten aber klar geregelt sein:

- **Vertragsparteien:** vollständige Namen und Anschriften, auch wenn mehrere Personen mieten.
- **Mietgegenstand:** Adresse, Stiege, Tür, Nutzfläche und mitvermietete Teile wie Kellerabteil, Abstellplatz oder Möbel.
- **Miete, aufgeschlüsselt:** Hauptmietzins, Betriebskosten, allfällige Möbelmiete, Umsatzsteuer und Fälligkeit.
- **Betriebskosten:** Gilt das MRG nicht voll, sollte genau und abschließend festgehalten sein, welche Kosten du trägst. Vorformulierte Klauseln, die unklar sind, sind gegenüber Verbrauchern unwirksam [S9].
- **Wertsicherung:** Eine Indexanpassung gibt es nur, wenn sie vereinbart ist (siehe unten).
- **Dauer:** unbefristet oder befristet bis zu einem bestimmten Datum.
- **Kaution:** Höhe und Art der Veranlagung.
- **Sonstiges:** Haustiere, Untervermietung, Umbauten, Schlüsselanzahl.

Fiktives Beispiel: Im Entwurf steht nur „Miete 980 Euro inklusive aller Nebenkosten“. Bitte um eine Aufschlüsselung in Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer - sonst kannst du später kaum prüfen, ob Mietzins oder Abrechnung stimmen.

Befristung: ohne Schriftform keine wirksame Befristung

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG endet ein befristeter Vertrag nur dann automatisch, wenn die Befristung **schriftlich** vereinbart wurde und eine **Mindestdauer** eingehalten ist [S2]. Für Wohnungen beträgt sie seit der Neuregelung fünf Jahre; ist der Vermieter kein Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes, genügen drei Jahre [S2]. Diese Fassung gilt für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen oder erneuert werden; für ältere Befristungen bleibt die frühere Rechtslage maßgeblich [S3].

Fehlt die Schriftform oder ist die Dauer zu kurz, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen [S2]. Als Mieterin oder Mieter kannst du einen befristeten Wohnungsmietvertrag nach einem Jahr vorzeitig kündigen, mit dreimonatiger Frist zum Monatsletzten [S2].

Gilt das MRG gar nicht - etwa in vielen Ein- und Zweifamilienhäusern -, bestehen diese Schutzregeln nicht; dann ist der Vertragstext umso wichtiger [S12].

Wertsicherung und Kaution

Seit 1. Jänner 2026 begrenzt das Mieten-Wertsicherungsgesetz Indexklauseln bei Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG. Die Miete darf aufgrund einer Wertsicherung höchstens einmal im Jahr, zum 1. April, steigen; maßgeblich ist die durchschnittliche Inflation des Vorjahres, und was über 3 Prozent liegt, zählt nur zur Hälfte [S4]. Ungünstigere Vertragsklauseln sind insoweit nicht wirksam [S4]. Bei Wohnungen mit gesetzlich beschränkter Miete wird die Inflation des Jahres 2025 nur mit höchstens einem Prozent und die des Jahres 2026 mit höchstens zwei Prozent berücksichtigt [S4]. Eine Wertsicherung kann einfach durch Verweis auf das Gesetz vereinbart werden [S4].

Gilt das MRG ganz oder teilweise, muss der Vermieter eine **Kaution** in Geld verzinst auf einem Sparbuch oder gleichwertig sicher und getrennt von seinem Vermögen anlegen. Nach dem Ende des Mietverhältnisses muss er sie samt Zinsen unverzüglich zurückzahlen, soweit er sie nicht für berechtigte Forderungen braucht [S5]. Gilt das MRG gar nicht, richtet sich vieles nach dem Vertrag; lies die Kautionsregelung dann besonders genau.

Was der Vertrag kostet: Gebühr, Vertragserrichtung, Provision

- **Vergebührung:** Verträge über die Miete von Wohnräumen sind nach dem Gebührengesetz derzeit gebührenfrei [S6]. Für andere Bestandverträge, etwa über Geschäftsräume, kann eine Gebühr von 1 Prozent anfallen; bemessen wird sie bei unbestimmter Dauer am dreifachen Jahreswert, bei bestimmter Dauer am Jahreswert mal der Vertragsdauer in Jahren, höchstens aber am Achtzehnfachen des Jahreswerts [S6].
- **Vertragserrichtungskosten:** Für die Errichtung des Mietvertrags gibt es keine gesetzliche Grundlage, dir ein „Bearbeitungshonorar“ zu verrechnen. Im Vollenwendungsbereich des MRG sind solche Forderungen nach Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs unzulässig und rückforderbar [S7]. Lass dir eine solche Zahlung im Zweifel quittieren.
- **Maklerprovision:** Seit 1. Juli 2023 zahlst du nur, wenn du den Makler als Erste oder Erster beauftragt hast [S8]. Wurde die Wohnung über einen Makler vermittelt, sind Vereinbarungen unwirksam, die dich zu Zahlungen an den Vermieter oder an einen nicht provisionsberechtigten Makler verpflichten [S8].

Übergabeprotokoll: den Zustand beim Einzug festhalten

Ein Übergabeprotokoll gehört in der Praxis zu den wichtigsten Dokumenten beim Einzug. Halte darin fest, welche Mängel bestehen, welche Geräte und Möbel mitvermietet sind, die Zählerstände und die Zahl der übergebenen Schlüssel. Mach datierte Fotos und lass das Protokoll von beiden Seiten unterschreiben [S13]. Beim Auszug hilft es dir, wenn es um die Rückzahlung der Kautions geht.

Für das Erstellen des Übergabeprotokolls darf dir in einer Makler-Vermittlung keine eigene Gebühr verrechnet werden [S14].

Bei Unklarheiten im Vertragsentwurf lohnt es sich, ihn vor der Unterschrift bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer wohnrechtlichen Beratungsstelle prüfen zu lassen.

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? Woher stammt die Auskunft?

02 / Parteien und Wohnung

Namen und Anschriften aller Mietparteien; Adresse, Stiege, Tür, Nutzfläche, Keller, Abstellplatz, Möbel

03 / Miete aufgeschlüsselt

Hauptmietzins, Betriebskosten, Möbelmiete, Umsatzsteuer, Fälligkeit - jeweils Betrag

04 / Dauer

Unbefristet oder befristet bis? Schriftlich? Vermieter Unternehmer (fünf Jahre) oder nicht (drei Jahre)?

05 / Wertsicherung und Kaution

Indexklausel vereinbart, Anpassung zum 1. April? Kaution: Höhe, Art der Anlage

06 / Weitere Kosten

Bearbeitungshonorar, Provision oder Nebengebühr verlangt? Betrag und von wem

07 / Zusagen

Mündliche Zusagen (Haustiere, Untervermietung, Umbauten, Schlüssel) - schriftlich übernommen?

08 / Übergabeprotokoll

Datum, Mängel, Zählerstände, Anzahl Schlüssel, Fotos, Unterschrift beider Seiten

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch § 1094

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zustandekommen des Bestandvertrags durch Einigung über Sache und Entgelt.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 29

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Schriftform und Mindestdauer der Befristung (fünf bzw. drei Jahre), Folge unwirksamer Befristung, Kündigungsrecht des Mieters nach einem Jahr.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 49k

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Übergangsregel zu § 29 für Verträge und Erneuerungen nach dem 31.12.2025 (Abs 4).

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mieten-Wertsicherungsgesetz

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anwendungsbereich, Anpassung jährlich zum 1. April, Berechnungsmodell mit Halbierung über 3 %, Zusatzgrenzen im mietzinsgeregelten Bereich, Vereinbarung durch Verweis, Inkrafttreten 1.1.2026.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16b

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Veranlagung und unverzügliche Rückzahlung der Kaution.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Gebührengesetz 1957 § 33

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Tarifpost 5 - Gebührenfreiheit für Wohnraummietverträge (Abs 4 Z 1), Gebührensatz 1 %, Bemessung nach Jahreswert.

S7 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine gesetzliche Grundlage, Unzulässigkeit im Vollenwendungsbereich nach OGH, Rückforderbarkeit.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 17a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erstauftraggeberprinzip, unwirksame Zahlungsvereinbarungen mit Wohnungssuchenden.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unwirksamkeit unklarer Klauseln in Vertragsformblättern (Abs 3).

S10 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Mietvertrag

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: mündlicher Abschluss unbefristeter Verträge möglich, Schriftform aus Beweisgründen empfehlenswert.

S11 / Arbeiterkammer Wien: Vorsicht bei Miet- und Kaufanbot

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anbot als verbindliche Vertragserklärung.

S12 / Arbeiterkammer Wien: Mietvertrag: Das sollten Mieter:innen wissen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bedeutung des MRG-Anwendungsbereichs, fehlender Schutz bei Vollaussnahme.

S13 / Arbeiterkammer Wien: Kaution

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Empfehlung von Fotos, Dokumentation mitvermieteter Gegenstände und eines unterschriebenen Übergabeprotokolls.

S14 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Immobilienmakler:innen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine Kosten für Übergabeprotokolle bei Wohnungsvermittlung.

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-018-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.