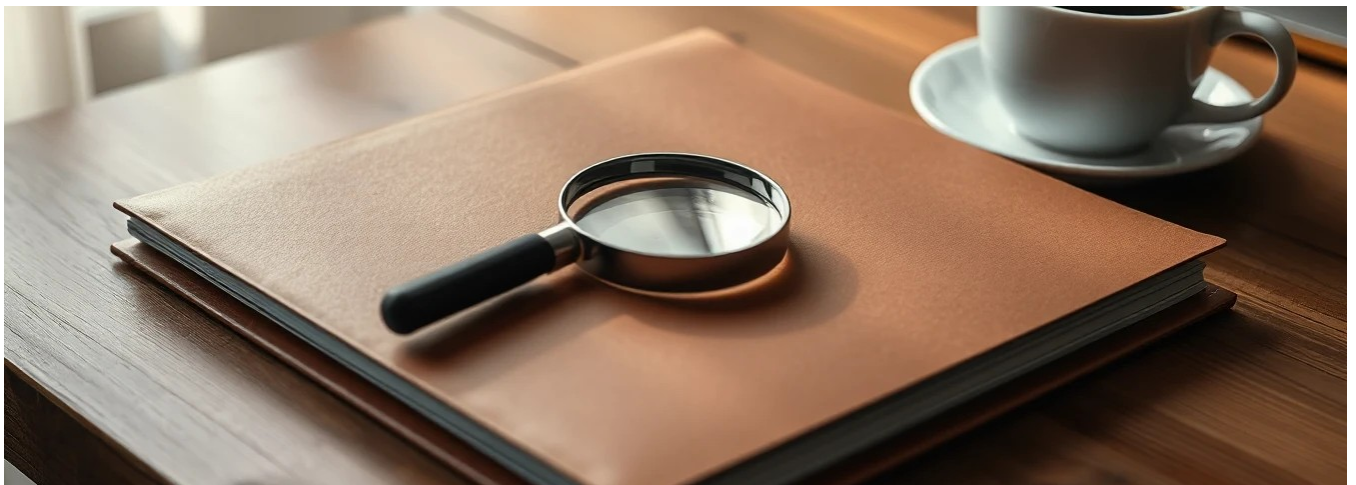


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Unzulässige Klauseln im Mietvertrag: Woran du unwirksame Vereinbarungen erkennst

Verbotene Zahlungen nach § 27 MRG, unverbindliche Klauseln nach § 6 KSchG und die Ausmalpflicht beim Auszug: So erkennst du, was im Mietvertrag nicht gilt.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nicht jede Zeile, die du in einem Mietvertrag unterschreibst, ist auch rechtlich bindend. Das Mietrechtsgesetz, das Konsumentenschutzgesetz und das ABGB ziehen Grenzen, die ein Vertrag nicht einfach überschreiben kann. Dieser Beitrag zeigt dir, welche Arten von Klauseln häufig Probleme machen, woran du sie erkennst und was du tun kannst.

Drei Schutzebenen: MRG, KSchG und ABGB

Welche Regeln für deine Wohnung gelten, hängt zuerst davon ab, ob das Mietrechtsgesetz (MRG) voll, nur teilweise oder gar nicht anwendbar ist. Für Wohnungen etwa in frei finanzierten Neubauten nach einer Baubewilligung ab 1. Juli 1953 gilt nur ein kleiner Teil des MRG, darunter die Regeln zur Kautions, zur Befristung und zum Kündigungsschutz [S1].

Unabhängig davon greift das Konsumentenschutzgesetz (KSchG), wenn auf der einen Seite ein Unternehmer und auf der anderen Seite eine Verbraucherin oder ein Verbraucher steht - also etwa eine Wohnbaugesellschaft oder ein gewerblicher Vermieter und du als Privatperson [S2]. Zusätzlich gilt das ABGB: Eine Klausel in Formularverträgen oder allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nicht die Hauptleistungen regelt und dich gröblich benachteiligt, ist nichtig [S3]. Das betrifft auch Verträge, die du mit einer Privatperson auf einem vordruckten Formular abschließt.

Verbotene Zahlungen nach § 27 MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG - typischerweise Altbauwohnungen - verbietet § 27 bestimmte Vereinbarungen ausdrücklich [S4][S13]. Dazu zählen:

- Zahlungen dafür, dass der Vermieter auszieht, oder sonstige Zahlungen ohne gleichwertige Gegenleistung an den Vermieter, den Vermieter oder Dritte,
- Zahlungen dafür, dass der Vermieter auf einen Kündigungsgrund verzichtet (mit einer eng begrenzten, nachweispflichtigen Ausnahme),
- ein offenbar übermäßiges Vermittlungsentgelt,
- Provisionen für die Vergabe von Aufträgen für Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Haus,
- sittenwidrig versprochene Leistungen ohne unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag.

Erlaubt bleiben nach dem Gesetz der Ersatz tatsächlicher Übersiedlungskosten des Vermieters und der Rückersatz von Investitionen, die der Vermieter dem Vermieter nach § 10 MRG abgelten musste [S4]. Was du verbotenerweise gezahlt hast, kannst du samt gesetzlichen Zinsen zurückfordern; dieser Anspruch verjährt erst nach zehn Jahren, und auf ihn kannst du nicht im Voraus verzichten [S4]. Auch auf dich überwälzte Kosten für die Errichtung des Mietvertrags hat der Oberste Gerichtshof (OGH) als rückforderbar eingestuft, weil du dafür in der Regel keine Gegenleistung erhältst [S5].

Klauseln, die das KSchG für unverbindlich erklärt

Ist dein Vermieter Unternehmer, sind nach § 6 KSchG viele Klauseln für dich jedenfalls nicht verbindlich [S2]. Für Mietverträge praktisch wichtig sind vor allem diese Gruppen:

- unangemessen lange oder unklare Fristen, in denen der Vermieter dein Anbot annehmen kann, während du gebunden bleibst,
- Erklärungen, für die von dir eine strengere Form als die Schriftform verlangt wird, etwa eine Kündigung nur mit notariell beglaubigter Unterschrift,
- Preisänderungsrechte, deren Voraussetzungen nicht im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt sind oder vom Willen des Vermieters abhängen,
- Beweislasten, die dich nach dem Gesetz nicht treffen würden,
- Schiedsgerichtsklauseln, sofern sie nicht im Einzelnen ausgehandelt wurden,
- unklar oder unverständlich formulierte Bestimmungen in Formularverträgen [S2].

Außerdem kann ein unternehmerischer Vermieter dir als Verbraucherin oder Verbraucher nach der Rechtsprechung die generelle Pflicht zur Erhaltung der Wohnung nicht wirksam übertragen, weil damit deine gesetzlichen Gewährleistungsrechte ausgehöhlt würden [S6]. Für Wertsicherungsklauseln gelten seit 1. Jänner 2026 zusätzliche gesetzliche Grenzen nach dem Mieten-Wertsicherungsgesetz [S9]; sie werden hier nicht im Detail behandelt.

Ausmalen beim Auszug: was der OGH sagt

Ein Klassiker ist die Ausmalpflicht. Grundsätzlich musst du die Wohnung so zurückgeben, wie du sie übernommen hast [S3]; für die normale Abnutzung durch vertragsgemäßes Wohnen haftest du nicht [S7]. Eine Formulklausel, nach der du die Wohnung bei Mietende „ordnungsgemäß“ weiß ausgemalt zurückstellen musst, hat der OGH als gröblich benachteiligend beurteilt - und zwar unabhängig davon, ob das MRG voll, teilweise oder gar nicht gilt, und auch dann, wenn beide Vertragsteile Privatpersonen sind [S8].

Fiktives Beispiel: Du übernimmst eine Wohnung mit leicht vergilbten Wänden. Im vorgedruckten Vertrag der Hausverwaltung steht, dass beim Auszug alle Räume fachgerecht weiß zu streichen sind. Nach der genannten Rechtsprechung musst du bei bloß normaler Abnutzung nicht frisch ausmalen [S8]. Anders kann es sein, wenn du selbst Schäden verursacht hast.

Vorsicht bei individuell ausgehandelten Vereinbarungen: Hier ist die Rechtsprechung nicht einheitlich, und das Ergebnis hängt vom Einzelfall ab [\[S8\]](#).

Pauschalmiete und Pauschalbeträge

Manchmal wird im Vertrag nur ein Gesamtbetrag genannt, ohne Hauptmietzins und Betriebskosten zu trennen. Im Vollenwendungsbereich kannst du bei der Schlichtungsstelle oder beim Gericht beantragen, dass ein solcher Pauschalmietzins künftig aufgegliedert wird [\[S10\]](#). So lässt sich prüfen, ob der Hauptmietzins die gesetzlichen Grenzen einhält. Einmalige Pauschalen für den Vertragsabschluss, denen keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht, können im Vollenwendungsbereich eine verbotene Zahlung nach § 27 MRG sein [\[S4\]](#); für überwältzte Vertragserrichtungskosten hat der OGH die Rückforderung bestätigt [\[S5\]](#).

So gehst du bei einem Verdacht vor

1. Kläre, ob das MRG für deine Wohnung voll, teilweise oder gar nicht gilt (Baujahr, Förderung, Eigentumswohnung, Dachbodenausbau).
2. Prüfe, ob dein Vermieter Unternehmer ist und ob der Vertrag ein Formular ist.
3. Bewahre Vertrag, Zahlungsbelege und Schriftverkehr auf.
4. Zahle nicht vorschnell, wenn dir eine Klausel fragwürdig erscheint, sondern hole dir Rat - etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder, in Wien, bei der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. In anderen Bundesländern gibt es Schlichtungsstellen nur in einzelnen Gemeinden; sonst ist das Bezirksgericht zuständig [\[S11\]](#).

Die Arbeiterkammer ist bereits erfolgreich gegen unzulässige Klauseln in Mietvertragsformularen vorgegangen, besonders bei Wohnungen, für die das MRG nur teilweise gilt [\[S12\]](#). Ob eine konkrete Klausel in deinem Vertrag hält, lässt sich aber nur im Einzelfall beurteilen.

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

Gilt das MRG voll, teilweise oder gar nicht? Baujahr bzw. Baubewilligung, Förderung, Eigentumswohnung, Dachbodenausbau

02 / Vermieter und Vertrag

Unternehmer oder Privatperson? Vordrucktes Formular oder individuell ausgehandelt?

03 / Einmalzahlungen

Je Zahlung: Betrag, Datum, Empfänger, Zweck - und welche Gegenleistung du dafür bekommen hast (oder keine)

04 / Fragliche Klauseln

Vertragsstelle und Wortlaut: Preisänderung, Beweislast, strengere Form als Schriftform, Erhaltung, Schiedsgericht, Unklares

05 / Ausmalklausel

Ausmalpflicht im Vertrag? Vordruckt oder ausgehandelt? Zustand der Wände beim Einzug, Fotos vorhanden?

06 / Pauschalmiete

Nur ein Gesamtbetrag ohne Hauptmietzins und Betriebskosten? Betrag und Vertragsstelle notieren

07 / Unterlagen

Vertrag, Nachträge, Zahlungsbelege, Fotos, Schriftverkehr: Was liegt vor, was fehlt?

08 / Nächster Schritt

Beratung bei AK, Mieterorganisation oder in Wien Schlichtungsstelle: Stelle, Termin, offene Fragen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voll-, Teil- und Nichtanwendungsbereich; im Teilanwendungsbereich geltende Bestimmungen (§§ 14, 16b, 29 bis 36 u. a.).

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 1](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002462&Paragraf=1>) und [Konsumentenschutzgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltung für Unternehmer-Verbraucher-Geschäfte; unverbindliche Vertragsbestimmungen (§ 6 Abs 1 Z 1, 4, 5, 11; Abs 2 Z 7; Abs 3).

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 879](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622&Paragraf=879>) und [ABGB § 1109

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Nichtigkeit gröblich benachteiligender Formulklauseln; Rückgabe im übernommenen Zustand.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 27

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: verbotene Vereinbarungen, Ausnahmen, Rückforderung samt Zinsen, Verjährung zehn Jahre, kein Vorausverzicht.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0112440 (5 Ob 224/99y; 3 Ob 268/09x)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückforderbarkeit überwältzter Vertragserrichtungskosten.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0121432 (u. a. 7 Ob 78/06f)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: generelle Erhaltungspflicht kann Verbrauchern nicht übertragen werden.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0020760

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine Haftung für gewöhnliche Abnutzung.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0127701 (2 Ob 215/10x; 5 Ob 183/16x)](https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR_20120227_OGH0002_00200B00215_10X0000_016), [OGH RS0127699 (2 Ob 215/10x)](https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR_20120227_OGH0002_00200B00215_10X0000_014) und [OGH RS0122542 (u. a. 10 Ob 79/07a; 6 Ob 104/09a)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Ausmalklausel in Formularen gröblich benachteiligend; kein Neuausmalen bei gewöhnlicher Abnutzung; uneinheitliche Beurteilung individueller Vereinbarungen.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: gesetzliche Begrenzung der Wertsicherung ab 1.1.2026.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 15

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Aufgliederung eines Pauschalmietzinses auf Antrag (§ 15 Abs 4).

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=37>) und [Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zuständigkeit Bezirksgericht im Außerstreitverfahren; vorherige Befassung der Gemeinde (Schlichtungsstelle), wo eingerichtet.

S12 / Arbeiterkammer Wien: Schluss mit unfairen Mietvertragsfallen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verbandsverfahren gegen unzulässige Klauseln in Mietvertragsformularen, insbesondere im Teilanwendungsbereich.

S13 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Verbotene Vereinbarungen in Mietverträgen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick über verbotene Vereinbarungen im Vollenwendungsbereich.

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-019-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.