

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ablöse und Mietzinsvorauszahlung: Was erlaubt ist und was du zurückfordern kannst

Wann eine Ablöse für Küche, Möbel oder Investitionen zulässig ist, wie du eine echte Mietzinsvorauszahlung erkennst und wie lange du zurückfordern kannst.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

„Die Küche bleibt drin, dafür zahlst du mir 8.000 Euro“ - solche Angebote hörst du bei der Wohnungssuche immer wieder. Ob eine Ablöse oder eine Mietzinsvorauszahlung zulässig ist, hängt vor allem davon ab, ob du eine gleichwertige Gegenleistung bekommst. Hier erfährst du, wo die Grenze liegt und wie du zu viel Gezahltes zurückholen kannst.

Wann eine Ablöse verboten ist

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) sind Vereinbarungen ungültig und verboten, nach denen du als neuer Mieter etwas dafür zahlen sollst, dass der Vermieter die Wohnung aufgibt, oder nach denen du sonst ohne gleichwertige Gegenleistung an den Vermieter, den Vermieter oder eine andere Person leisten sollst [S1]. Ebenso verboten ist es, dir Geld dafür abzuverlangen, dass der Vermieter auf einen Kündigungsgrund verzichtet; davon gibt es nur eine eng begrenzte Ausnahme, die konkrete Nachweise voraussetzt und betraglich gedeckelt ist [S1].

Das entscheidende Merkmal einer verbotenen Ablöse ist nach der Rechtsprechung das Fehlen einer gleichwertigen Gegenleistung [S2]. Für die Bewertung kommt es auf den Wert der Investitionen bei der Übergabe der Wohnung an; bei Einrichtungsgegenständen ist der Verkehrswert maßgeblich [S2].

Ausdrücklich erlaubt sind der Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten des Vermieters und der Rückersatz jener Investitionen, die der Vermieter dem Vermieter nach § 10 MRG abgelden musste [S1].

Möbel, Küche und Investitionen des Vermieters

Zahlst du für Möbel oder eine Einbauküche, ist das nur so weit in Ordnung, wie der Betrag ihrem tatsächlichen Wert entspricht [S2].

Fiktives Beispiel: Die Vormieterin verlangt 6.000 Euro für eine acht Jahre alte Einbauküche mit abgenutzten Fronten. Ein Gutachten schätzt den Verkehrswert bei Übergabe auf 1.500 Euro. Der Unterschied von 4.500 Euro steht keiner gleichwertigen Gegenleistung gegenüber und kann - im Vollenwendungsbereich - als verbotene Ablöse zurückgefordert werden [S1][S2].

Eine Sonderregel gilt im Vollenwendungsbereich für wesentliche Verbesserungen. Wer als Hauptmieter einer Wohnung in den letzten zwanzig Jahren etwa Leitungen, Heizung oder Sanitäranlagen erneuert, eine schadhafte Therme ersetzt oder einen schadhafte Fußboden gänzlich erneuert hat, kann beim Auszug vom Vermieter Ersatz verlangen - vermindert um eine jährliche Abschreibung von je nach Art einem Zehntel oder einem Zwanzigstel; bei geförderten Maßnahmen richtet sie sich nach der Förderlaufzeit [S3]. Gerichtlich durchsetzen lässt sich der Ersatz erst, wenn du binnen sechs Monaten nach der Rückgabe einen zahlungsbereiten Nachmieter nennst oder der Vermieter die Wohnung neu vermietet oder sonst verwertet [S3]. Der Anspruch muss rechtzeitig schriftlich mit Rechnungen angezeigt werden, etwa bei einer Kündigung durch den Mieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Kündigung [S3]. Zahlst du als Nachmieter einen solchen berechtigten Ersatzanspruch, ist das zulässig; diese Investition kann dann auch dir beim späteren Auszug einen eigenen Ersatzanspruch geben [S1][S3].

Mietzinsvorauszahlung: echt oder verdeckte Ablöse?

Manchmal wird statt einer Ablöse eine „Vorauszahlung“ verlangt. Eine echte Mietzinsvorauszahlung fällt nicht unter das Ablöseverbot, wenn der Betrag schon laut Vereinbarung einem bestimmten Zeitraum zugeordnet ist, die laufende Miete in diesem Zeitraum entsprechend sinkt und bei vorzeitigem Vertragsende der nicht verbrauchte Teil zurückgezahlt wird [S4][S5]. Fehlen diese Merkmale, kannst du die Zahlung als verbotene Ablöse zurückfordern [S5].

Fiktives Beispiel: Du zahlst bei Vertragsbeginn 2.400 Euro „Mietvorauszahlung“. Steht im Vertrag, dass davon zwölf Monate lang je 200 Euro auf die Miete angerechnet werden und ein Rest bei früherem Auszug zurückkommt, spricht das für eine echte Vorauszahlung. Steht nur „einmalige Vorauszahlung, nicht rückzahlbar“ im Vertrag, ist eine Prüfung angebracht.

Auch eine echte Vorauszahlung zählt zum Mietzins. Übersteigt der Mietzins dadurch die gesetzliche Obergrenze, kommt eine Rückforderung wegen überhöhter Miete in Betracht [S5].

Zurückfordern: Fristen und Wege

Was du entgegen dem Ablöseverbot gezahlt hast, kannst du samt gesetzlichen Zinsen zurückverlangen [S1]. Dieser Anspruch verjährt erst nach zehn Jahren, und auf ihn kannst du nicht im Voraus wirksam verzichten [S1]. Eine Klausel wie „Der Mieter verzichtet auf jede Rückforderung der Ablöse“ ändert daran nichts.

Über die Rückzahlung verbotener Leistungen wird im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren beim Bezirksgericht entschieden [S6]. Wo eine Schlichtungsstelle eingerichtet ist - etwa in Wien -, musst du dich zuerst an diese wenden [S7]; in anderen Bundesländern gibt es solche Stellen nur in einzelnen Gemeinden. Wer verbotene Ablösen kassiert, begeht außerdem eine Verwaltungsübertretung, die mit Geldstrafe bis 15.000 Euro bedroht ist [S1].

Wenn das MRG nicht voll gilt

Das Ablöseverbot des § 27 MRG gilt nicht im Teil- oder Nichtanwendungsbereich [S8]. Seit 1. Juli 2023 enthält aber das Maklergesetz eine Schutzregel: Vereinbarungen sind unwirksam, soweit sie dich als Wohnungssuchenden im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags zu einer Leistung ohne gleichwertige Gegenleistung an den Vermieter oder an Dritte verpflichten [S9]. Ob diese Regel deinen Fall erfasst, solltest du im Einzelfall prüfen lassen.

Praxis: So sicherst du dich ab (redaktionelle Empfehlung)

- Lass dir eine Liste der abgelösten Gegenstände mit Alter und Zustand geben.
- Zahle nur gegen schriftliche Bestätigung oder Überweisung mit Verwendungszweck.

- Fotografiere die Gegenstände bei der Übergabe.
- Hebe Inserate und Nachrichten auf, in denen die Ablöse verlangt wurde.
- Hole dir vor einer Rückforderung Rat bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Wohnberatungsstelle [\[S10\]](#)[\[S11\]](#).

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

02 / Verlangte Zahlung

Betrag, Empfänger (Vormieter, Vermieter, Dritte), Bezeichnung (Ablöse, Vorauszahlung), Datum

03 / Gegenleistung

Welche Gegenstände oder Investitionen? Alter, Zustand, geschätzter Verkehrswert bei Übergabe

04 / Zuordnung

Je Betrag: Übersiedlungskosten, Investitionersatz an den Vormieter, Einrichtung zum Wert - oder ohne Gegenleistung?

05 / Vorauszahlung

Steht im Vertrag ein Zeitraum, die Anrechnung auf die Miete und die Rückzahlung bei früherem Auszug?

06 / Belege

Überweisung mit Verwendungszweck oder Quittung, Fotos vom Übergabetag, Inserate und Nachrichten

07 / Frist

Zahlungsdatum - Rückforderung bis zehn Jahre danach möglich: Fristende eintragen

08 / Nächster Schritt

Beratung bei AK, Mieterorganisation, Wohnberatung oder in Wien Schlichtungsstelle: Datum, Ansprechperson

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 27

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Ablöseverbot, Ausnahmen (Übersiedlungskosten, Rückersatz nach § 10, Verzicht auf Kündigungsgrund), Rückforderung samt Zinsen, Verjährung zehn Jahre, kein Vorausverzicht, Geldstrafe bis 15.000 Euro.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0069778 (u. a. 4 Ob 567/87; 7 Ob 734/87; 5 Ob 159/22a)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Fehlen gleichwertiger Gegenleistung als Kernmerkmal; Bewertung zum Übergabezeitpunkt, Verkehrswert bei Einrichtung.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 10

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Investitionsersatz für wesentliche Verbesserungen, 20-Jahres-Zeitraum, Abschreibung, Anzeigefristen, Abgeltung durch Nachmieter.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0070211 (u. a. 3 Ob 524/85; 4 Ob 134/18m)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Merkmale einer echten Mietzinsvorauszahlung.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0099932 (u. a. 5 Ob 2077/96v; 4 Ob 17/16b)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abgrenzung zur verbotenen Ablöse; sonst Rückforderung wegen überhöhten Hauptmietzins.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Außerstreitverfahren über Rückzahlung verbotener Leistungen (§ 37 Abs 1 Z 14).

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorherige Befassung der Gemeinde (Schlichtungsstelle), wo eingerichtet.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: im Teilanwendungsbereich geltende Bestimmungen (§ 27 nicht umfasst).

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 17a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unwirksamkeit von Leistungen ohne gleichwertige Gegenleistung an Vormieter oder Dritte (§ 17a Abs 5 Z 2); in Kraft seit 1.7.2023.

S10 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz):

Ablöse](https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/3/1/Seite.210223) und **[Mietzinsvorauszahlung**

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick zulässige und unzulässige Ablösen, Beratungsstellen, Abgrenzung der Vorauszahlung.

S11 / konsumentenfragen.at: Mietrecht

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick zu Ablöse, Investitionsablöse und Vorauszahlung.

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-022-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.