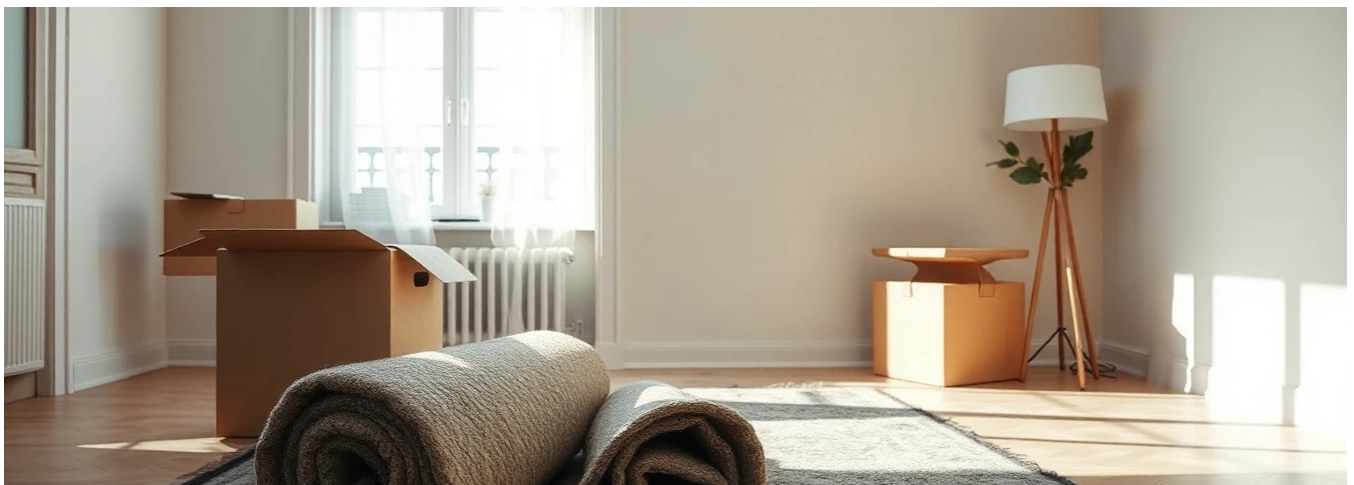


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Anfangskosten einer Mietwohnung: Mit welchen Ausgaben du rechnen musst und was gesetzlich begrenzt ist

Kaution, erste Miete, Provision, Ablöse und Vertragskosten: Welche Anfangskosten gesetzlich begrenzt sind und wie du dein Budget für den Einzug planst.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Bevor du den Schlüssel bekommst, fallen oft mehrere Tausend Euro an: Kaution, erste Miete, vielleicht eine Provision oder eine Ablöse. Manche dieser Posten sind gesetzlich begrenzt, andere darf man von dir gar nicht verlangen. Dieser Überblick hilft dir, realistisch zu planen und unzulässige Forderungen zu erkennen.

Die typischen Posten im Überblick

Posten	Gesetzliche Grenze (vereinfacht)
Kaution	keine fixe Obergrenze, muss aber zum Sicherungsinteresse passen [S1] [S2]
Erste Miete	im Vollarwendungsbereich am Fünften des Monats im Vorhinein fällig, sofern nichts Späteres vereinbart ist [S3]
Maklerprovision	nur bei eigenem Erstauftrag; dann höchstens ein bis zwei Bruttomonatsmieten [S4] [S5]
Ablöse	im Vollarwendungsbereich nur gegen gleichwertige Gegenleistung [S6]
Vertragserrichtung und Gebühr	Errichtungskosten im Vollarwendungsbereich in der Regel rückforderbar; keine Vertragsgebühr für Wohnraummiete [S7] [S8]

Kaution

Die Kaution ist meist der größte Brocken. Das Mietrechtsgesetz (MRG) legt keinen festen Höchstbetrag fest, verpflichtet den Vermieter aber, ein als Geld übergebenes Kautionsguthaben verzinst auf einem Sparbuch oder gleich sicher zu veranlagen und nach Vertragsende samt Zinsen zurückzuzahlen, soweit keine berechtigten Forderungen bestehen [S1]. Im Vollenwendungsbereich kann eine Kaution, die das Sicherungsinteresse des Vermieters deutlich übersteigt, teilweise zurückgefordert werden [S2]. In der Praxis sind drei Monatsmieten verbreitet [S9].

Maklerprovision

Seit 1. Juli 2023 gilt bei Wohnungsmieten das Bestellerprinzip: Hat der Vermieter den Makler als Erster beauftragt, darf der Makler nur mit ihm eine Provision vereinbaren [S4]. Von dir als Wohnungssuchendem darf er eine Provision nur verlangen, wenn du ihn als Erste oder Erster beauftragt hast - und auch dann nicht, wenn etwa der Makler die Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert hat [S4].

Schuldest du ausnahmsweise eine Provision, ist sie begrenzt: bei unbefristeten oder über drei Jahre befristeten Verträgen auf zwei Bruttomonatsmieten, bei Befristungen bis drei Jahre auf eine [S5]. Der Bruttomietzins umfasst Haupt- oder Untermietzins, Betriebskosten und öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen und das Entgelt für mitvermietete Einrichtung; die Umsatzsteuer zählt nicht dazu, und bei Wohnungen mit gesetzlich begrenzter Miete auch nicht die Heizkosten [S10]. Vor Abschluss des Maklervertrags muss dir der Makler schriftlich alle voraussichtlichen Kosten samt Provision auflisten [S11].

Ablöse, Vorauszahlung und Vertragserrichtung

Eine Ablöse an Vormieter oder Vermieter ist im Vollenwendungsbereich nur zulässig, soweit du dafür eine gleichwertige Gegenleistung bekommst, etwa Möbel zum tatsächlichen Wert [S6]. Zu viel Gezahltes kannst du samt Zinsen innerhalb von zehn Jahren zurückfordern [S6]. Auch eine Mietzinsvorauszahlung ist nur dann unproblematisch, wenn sie einem bestimmten Zeitraum zugeordnet ist und die laufende Miete entsprechend senkt [S12].

Verlangt der Vermieter oder die Hausverwaltung Geld dafür, dass der Mietvertrag aufgesetzt wird, kannst du diese Kosten im Vollenwendungsbereich nach der Rechtsprechung in der Regel zurückfordern [S7]. Hebe daher jeden Beleg auf. Eine staatliche Vertragsgebühr fällt für Mietverträge über Wohnräume nicht an [S8].

Laufende Kosten ab dem ersten Monat

Zu den Anfangskosten gehört auch der erste Monat. Die Miete besteht im Vollenwendungsbereich aus Hauptmietzins, Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, allfälligen besonderen Aufwendungen und gegebenenfalls einem Entgelt für mitvermietete Einrichtung, dazu kann Umsatzsteuer kommen [S3]. Dazu rechnest du Energie, Internet, Versicherungen und den ORF-Beitrag, die außerhalb der Miete anfallen [S13].

Deine Budget-Checkliste (redaktionelle Empfehlung)

Die folgende Liste ist eine redaktionelle Empfehlung, keine gesetzliche Vorgabe:

1. Kaution laut Inserat oder Anbot
2. Erste Monatsmiete inklusive Betriebskosten
3. Provision - nur wenn du selbst einen Makler beauftragt hast
4. Ablöse für Küche oder Möbel, verglichen mit dem tatsächlichen Wert
5. Umzug: Transporter oder Umzugsfirma, Kartons, Helfer

6. Erstausrüstung: Lampen, Vorhänge, fehlende Geräte
7. Anmeldung und Kautionen bei Strom-, Gas- oder Internetanbietern
8. Reserve von mindestens einer Monatsmiete für Unerwartetes

Fiktives Beispiel: Für eine Wohnung mit 900 Euro Bruttomiete und drei Monatsmieten Kautionsplanst du 2.700 Euro Kautions, 900 Euro erste Miete, 0 Euro Provision (der Vermieter hat den Makler beauftragt), 1.200 Euro für Küchenablöse laut Wertschätzung, 600 Euro Umzug, 500 Euro Erstausrüstung und 900 Euro Reserve. Das ergibt rund 6.800 Euro, bevor die erste Nacht in der neuen Wohnung beginnt.

Als grobe Orientierung für die laufenden Wohnkosten nennt oesterreich.gv.at eine Faustregel von höchstens einem Drittel des Nettoeinkommens [\[S14\]](#).

Wo du Hilfe bekommst

Kommt dir eine Forderung überhöht vor, wende dich an die Arbeiterkammer, eine Mieterorganisation oder eine Wohnberatungsstelle. In Wien kannst du Rückforderungen etwa wegen verbotener Ablöse bei der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten geltend machen; in anderen Bundesländern ist meist das Bezirksgericht zuständig, sofern deine Gemeinde keine Schlichtungsstelle eingerichtet hat [\[S15\]](#).

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 / Kaution

Betrag laut Inserat oder Anbot; wie viele Monatsmieten? Passt die Höhe zum Sicherungsinteresse?

03 / Erste Miete

Bruttomiete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer, Fälligkeitsdatum

04 / Provision

Hast du den Makler als Erste/r beauftragt? Wenn ja: Betrag, Vertragsdauer, schriftliche Kostenübersicht erhalten?

05 / Ablöse

Verlangter Betrag, Gegenstände, tatsächlicher Wert im Vergleich

06 / Vertragserrichtung

Wird Geld für das Aufsetzen des Vertrags verlangt? Betrag, Empfänger, Beleg

07 / Umzug und Ausstattung

Transport, Kartons, Helfer, Lampen, Vorhänge, Geräte; Anmeldungen und Sicherheiten bei Energie- und Internetanbietern

08 / Reserve und Summe

Reserve von mindestens einer Monatsmiete; Gesamtsumme aller Anfangskosten

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kautions, Veranlagung, Rückzahlung samt Zinsen.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0105973 (u. a. 5 Ob 2217/96g)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verhältnismäßigkeit von Kautions und Sicherungsinteresse.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 15

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bestandteile des Mietzinses, Umsatzsteuer, Fälligkeit am Fünften im Vorhinein.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 17a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bestellerprinzip seit 1.7.2023, Ausnahmen vom Provisionsanspruch gegenüber Wohnungssuchenden.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmaklerverordnung § 20

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Provisionshöchstbeträge bei Wohnungsmietverträgen.

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Ablöseverbot, Rückforderung samt Zinsen, zehnjährige Verjährung.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0112440 (5 Ob 224/99y; 3 Ob 268/09x)

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

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Gebührengesetz § 33

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Gebührenfreiheit von Verträgen über die Miete von Wohnräumen (TP 5 Abs 4 Z 1).

S9 / Arbeiterkammer Wien: Kautions

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: übliche Kautionshöhe in der Praxis.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmaklerverordnung § 24

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Begriff des Bruttomietzinses.

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 30b

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: schriftliche Kostenübersicht des Immobilienmaklers.

S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0070211 (u. a. 3 Ob 524/85)

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

S13 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Mietzins

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: laufende Kosten außerhalb der Miete.

S14 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Grundlegende Informationen zur Wohnungssuche

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Faustregel zu den Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen.

S15 / 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: Außerstreitverfahren über Rückzahlung verbotener Leistungen; vorherige Befassung der Schlichtungsstelle, wo eingerichtet.

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-023-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.