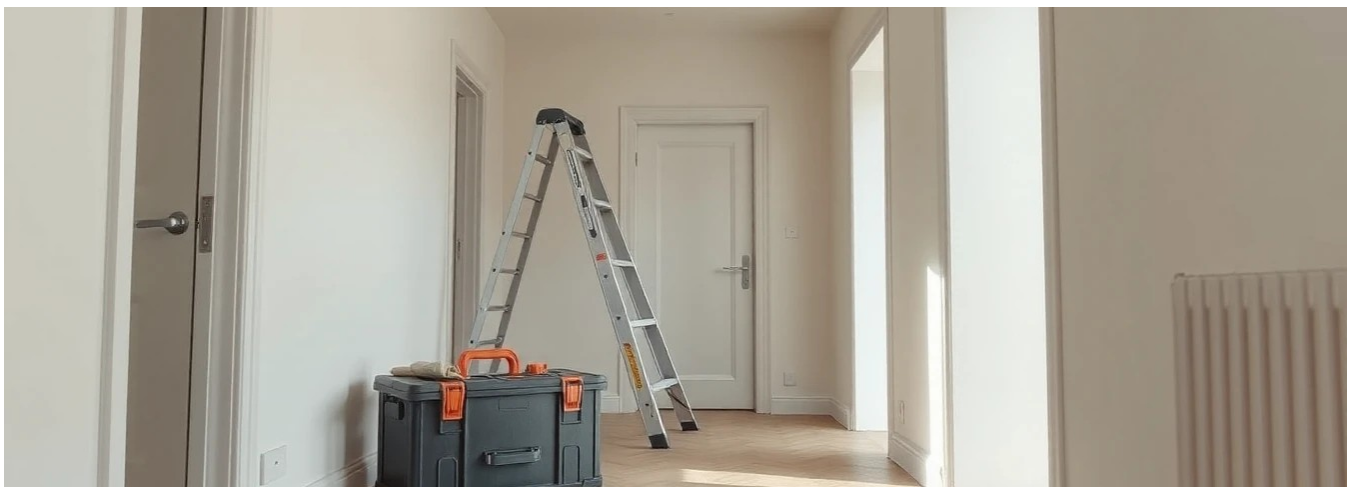


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wer muss in der Mietwohnung reparieren? Erhaltungspflichten von Vermieter und Mieter

Was der Vermieter erhalten muss, was du selbst wartest, warum du Schäden sofort melden solltest und was hilft, wenn nichts passiert.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Wasserhahn tropft, die Therme streikt, im Stiegenhaus ist ein Fenster kaputt: Bei Schäden stellt sich schnell die Frage, wer zahlen und wer den Installateur rufen muss. Die Antwort hängt in Österreich vor allem davon ab, welcher Teil des Mietrechts für deine Wohnung gilt. Dieser Überblick zeigt dir die Grundregeln, deine eigenen Pflichten und was du tun kannst, wenn sich nichts bewegt.

Zuerst klären: Welches Mietrecht gilt für deine Wohnung?

Das Mietrechtsgesetz (MRG) gilt nicht für alle Wohnungen gleich. Grob unterscheidet man drei Gruppen [\[S8\]](#):

- **Vollanwendungsbereich:** typischerweise Altbauwohnungen in Mehrparteienhäusern und geförderte Wohnungen. Hier gelten die strengen Erhaltungsregeln des MRG.
- **Teilanwendungsbereich:** etwa Wohnungen in frei finanzierten Neubauten mit Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 oder vermietete Eigentumswohnungen in Häusern mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 [\[S3\]](#). Die Erhaltungsregeln des MRG gelten hier nicht [\[S3\]](#).
- **Vollausnahme:** zum Beispiel Wohnungen in Häusern mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen [\[S3\]](#).

Im Teilanwendungsbereich und bei Vollausnahmen gilt für die Erhaltung das ABGB: Der Vermieter muss die Wohnung auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand übergeben und erhalten [\[S4\]](#). Diese ABGB-Regel kann vertraglich aber grundsätzlich anders geregelt werden; Grenzen ziehen vor allem das Konsumentenschutzgesetz und einzelne zwingende Bestimmungen [\[S8\]\[S9\]](#). Eine wichtige Grenze betrifft mitvermietete Thermen und Boiler, dazu weiter unten.

Was der Vermieter im Vollenwendungsbereich erhalten muss

Im Vollenwendungsbereich muss der Vermieter das Haus, die Mietgegenstände und die Gemeinschaftsanlagen im ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gesundheitsgefahren beseitigen [S1]. Konkret umfasst das unter anderem [S1]:

Bereich	Beispiele
Allgemeine Teile des Hauses	Dach, Fassade, Stiegenhaus, Steigleitungen
Arbeiten in deiner Wohnung	nur bei ernsten Schäden des Hauses oder erheblicher Gesundheitsgefahr
Mitvermietete Wärmeegeräte	Heiztherme, Warmwasserboiler, andere Wärmebereitungsgeräte
Gemeinschaftsanlagen	Lift, Waschküche, zentrale Heizanlage
Übergabe	Arbeiten, damit eine Wohnung brauchbar vermietet werden kann

Ein ernster Schaden des Hauses kann etwa ein Rohrbruch in der Wand oder eine gefährliche Elektroleitung sein [S7]. Diese Pflichten lassen sich im Vollenwendungsbereich nicht wirksam per Mietvertrag auf dich abwälzen [S7].

Thermen und Boiler: Seit 1. Jänner 2015 gehört die Erhaltung mitvermieteter Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstiger Wärmebereitungsgeräte ausdrücklich zu den Pflichten des Vermieters, auch bei Verträgen, die schon vorher abgeschlossen wurden [S1][S6]. Im Teilanwendungsbereich kann die Erhaltungspflicht des Vermieters für solche mitvermieteten Geräte nicht vertraglich ausgeschlossen oder eingeschränkt werden [S6]. Hast du ein Gerät während des Mietverhältnisses selbst eingebaut, bist du dafür auch selbst zuständig [S15].

Genossenschaftswohnungen: Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen im Inneren der Wohnung deutlich mehr erhalten. Ausgenommen sind etwa der Tausch von Leuchtmitteln, Bagatellreparaturen sowie Malerei und Tapeten [S5].

Was du als Mieterin oder Mieter selbst übernimmst

Im Vollenwendungsbereich musst du deine Wohnung und ihre Einrichtungen so warten und instand halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil entsteht. Das betrifft vor allem Licht-, Gas- und Wasserleitungen, Heizungsanlagen und sanitäre Anlagen [S2]. Ausgenommen sind ernste Schäden des Hauses und erhebliche Gesundheitsgefahren, die bleiben beim Vermieter [S2].

Praktisch heißt das: Kleine Defekte im Alltag sind deine Sache [S2]. Bei einer mitvermieteten Therme übernimmst du das regelmäßige Service, Reparatur und Austausch bleiben aber beim Vermieter [S1][S10]. Reißt dir beim Duschen der Schlauch ab und läuft dadurch Wasser in die Wand, muss der Vermieter den Schaden am Haus trotzdem beheben lassen; die Rechnung kann er dir oder deiner Haushaltsversicherung als Schadenersatz weitergeben [S7].

Fiktives Beispiel: In einer Altbauwohnung tropft der Duschschlauch. Das ist ein typischer Fall für dich als Mieter. Zeigt sich dagegen ein feuchter Fleck an der Wand, weil eine Leitung im Mauerwerk undicht ist, liegt ein ernster Schaden des Hauses nahe, um den sich der Vermieter kümmern muss [S1][S2].

Deine Meldepflicht: Schäden sofort anzeigen

Bemerkst du einen ernsten Schaden des Hauses, musst du ihn dem Vermieter ohne Verzug melden. Unterlässt du das, kannst du für den daraus entstehenden Schaden haften [\[S2\]](#). Das ABGB enthält eine ähnliche Anzeigepflicht für alle Mietverhältnisse [\[S11\]](#).

Eigene Tipps: Melde Schäden schriftlich, per E-Mail oder eingeschriebenem Brief. Beschreibe, was wann aufgetreten ist, und leg Fotos bei. Bewahre Kopien und Antworten auf. Lass Handwerker in Notfällen in die Wohnung, denn du musst Arbeiten, die zur Behebung ernster Schäden nötig sind, grundsätzlich zulassen [\[S2\]](#).

Wenn der Vermieter nicht reagiert

Im Vollanwendungsbereich kannst du als einzelne Hauptmieterin oder einzelner Hauptmieter beantragen, dass dem Vermieter notwendige Erhaltungsarbeiten aufgetragen werden. Die Frist dafür wird angemessen festgesetzt und beträgt höchstens ein Jahr [\[S12\]](#). Zuständig ist das Bezirksgericht am Ort des Hauses [\[S13\]](#). In Gemeinden mit eigener Schlichtungsstelle musst du dich zuerst dorthin wenden [\[S14\]](#). In Wien ist das die Schlichtungsstelle der Stadt Wien (MA 50) [\[S7\]](#); auch einige andere größere Städte haben Schlichtungsstellen, sonst ist das Bezirksgericht der richtige Ort.

Im Teilanwendungsbereich und bei Vollaussnahmen gibt es dieses Verfahren nicht. Dort musst du deinen Anspruch in der Regel mit einer Klage bei Gericht durchsetzen [\[S10\]](#).

Parallel kann dir eine Mietzinsminderung zustehen, wenn die Wohnung durch den Mangel nicht mehr voll brauchbar ist [\[S4\]](#). Kürze die Miete aber nicht vorschnell und lass dich vorher beraten, etwa bei der Arbeiterkammer oder einer Mieterorganisation.

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 Vollaussnahme? Baujahr bzw. Baubewilligung, Eigentumswohnung, Genossenschaft

02 / Schaden

Was ist kaputt, wo, seit wann? Allgemeiner Hausteil, Gemeinschaftsanlage oder Inneres der Wohnung?

03 / Einordnung

Ernster Schaden des Hauses, Gesundheitsgefahr oder kleiner Alltagsdefekt? Therme/Boiler mitvermietet oder selbst eingebaut?

04 / Mietvertrag

Welche Reparaturklauseln stehen drin? Vertragsstelle notieren

05 / Meldung

Datum, Weg (E-Mail, Einschreiben), Empfänger, Fotos beigelegt, Kopie abgelegt

06 / Reaktion

Antwort, Termin, Handwerker, Ergebnis; Erinnerung mit Frist geschickt am ...

07 / Eigenes Verschulden

Selbst verursacht? Haushaltsversicherung informiert: Datum, Schadennummer

08 / Nächster Schritt

Schlichtungsstelle (etwa MA 50 in Wien), Bezirksgericht oder Klage; Beratung vor einer Mietzinsminderung

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 3

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltung im ortsüblichen Standard; Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefahren; Umfang nach Abs 2 Z 1, 2, 2a und 3.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 8

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Hauptmieters; Ausnahmen; Anzeigepflicht bei ernsten Schäden und Haftung; Duldung von Arbeiten.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Teilanwendungsbereich (Abs 4) und Vollaussnahme für Häuser mit höchstens zwei Wohnungen (Abs 2 Z 5).

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1096

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Übergabe und Erhaltung in brauchbarem Zustand; Zinsbefreiung bei Unbrauchbarkeit.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, § 14a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltung im Inneren von Genossenschaftswohnungen und Ausnahmen.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): BGBl. I Nr. 100/2014

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Einführung von § 3 Abs 2 Z 2a MRG ab 1.1.2015; Geltung für Altverträge; Unabdingbarkeit der Thermen-Erhaltung im Teilanwendungsbereich (Art. 4).

S7 / Arbeiterkammer Wien: Wer muss Schäden in der Wohnung reparieren?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Beispiele ernster Schäden; keine Überwälzung auf Mieter; Schadenersatz bei Verursachung; Schlichtungsstelle MA 50 in Wien.

S8 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Überblick Anwendungsbereiche; ABGB-Regeln weitgehend abänderbar; Grenzen durch KSchG.

S9 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Erhaltungspflichten des Vermieters

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abänderbarkeit der ABGB-Erhaltungspflicht außerhalb des Vollenwendungsbereichs.

S10 / Arbeiterkammer Wien: Heiztherme kaputt?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Wartung durch Mieter; Klage im Teilanwendungsbereich.

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1097

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anzeigepflicht des Mieters und Haftung.

S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Antrag eines einzelnen Hauptmieters; Frist höchstens ein Jahr.

S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zuständigkeit des Bezirksgerichts für Erhaltungsarbeiten (Abs 1 Z 2).

S14 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

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

S15 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Allgemeines zum Mietrecht

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: erweiterte Erhaltungspflicht für Wärmebereitungsgeräte; Ausnahme für vom Mieter selbst eingebaute Geräte.

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-027-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.