

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietwohnung umbauen: Was du verändern darfst und was du beim Auszug ersetzt bekommst

Wesentliche Umbauten musst du anzeigen, der Vermieter hat zwei Monate Zeit. Beim Auszug gibt es für bestimmte Investitionen anteiligen Ersatz, aber nur mit rechtzeitiger Anzeige.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein neues Bad, ein dichteres Fenster oder ein frischer Boden: Viele Mieterinnen und Mieter wollen ihre Wohnung verbessern, ohne dass ihnen die Wohnung gehört. Das Mietrechtsgesetz gibt dir dafür ein eigenes Verfahren mit klaren Fristen. Wer es kennt, kann umbauen, ohne Streit zu riskieren, und bekommt einen Teil der Kosten beim Auszug unter Umständen zurück.

Zuerst klären: Gilt für deine Wohnung das volle Mietrechtsgesetz?

Die Regeln über die Anzeige von Veränderungen (§ 9 MRG) und über den Ersatz von Investitionen (§ 10 MRG) gelten nur im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Im Teilanwendungsbereich, etwa bei vermieteten Eigentumswohnungen in Nachkriegsbauten oder in frei finanzierten Neubauten, sind diese beiden Paragraphen nicht anwendbar [S3]. Dort gilt das allgemeine Mietrecht des ABGB: Für wesentliche Umbauten brauchst du dann die Zustimmung des Vermieters, und ohne andere Vereinbarung musst du sie beim Auszug wieder entfernen [S8]. Einen Ersatz für Aufwendungen kannst du dort nur nach den allgemeinen Regeln verlangen, und zwar spätestens sechs Monate nach der Rückgabe der Wohnung bei Gericht [S5].

Für Genossenschaftswohnungen einer gemeinnützigen Bauvereinigung gilt § 9 MRG ebenfalls. Den Investitionsersatz regelt dort das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in sehr ähnlicher Form selbst [S4].

Kleine und große Veränderungen unterscheiden

Ausmalen, Tapezieren oder Bilder aufhängen sind keine wesentlichen Veränderungen. Dafür musst du niemanden fragen und auch nichts ankündigen [S6]. Anders ist es, wenn du in die Substanz eingreifst: neue Leitungen, ein umgebautes Bad, eine andere Heizung, neue Fenster oder ein Wanddurchbruch. Eine solche wesentliche Veränderung musst du dem Vermieter vorher anzeigen [S1].

Wer ohne Anzeige umbaut, riskiert zweierlei: eine Klage wegen Besitzstörung oder auf Unterlassung [S6] und unter Umständen den Verlust des späteren Investitionsersatzes [S2].

So zeigst du eine wesentliche Veränderung richtig an

Das Gesetz schreibt keine bestimmte Form vor, ein Schreiben ist aber der sicherste Weg. Beschreibe genau, was du vorhast, und lege Skizzen, Pläne oder Kostenvoranschläge bei, wenn du welche hast [S6]. Sorge dafür, dass du den Zugang beweisen kannst, etwa mit einem eingeschriebenen Brief.

Ab dem Zugang der Anzeige hat der Vermieter zwei Monate Zeit. Lehnt er innerhalb dieser Frist nicht ab, gilt seine Zustimmung als erteilt [S1]. Braucht dein Vorhaben eine Baubewilligung, muss er unter denselben Voraussetzungen auch den nötigen Antrag bei der Baubehörde mittragen [S1].

Fiktives Beispiel: Eine Mieterin schickt ihre Anzeige zum Einbau einer Dusche am 3. März ab, der Brief kommt am 5. März an. Bleibt eine Ablehnung bis zum 5. Mai aus, gilt die Zustimmung als gegeben.

Wann der Vermieter nicht Nein sagen darf

Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht verweigern, wenn alle folgenden Punkte erfüllt sind [S1]:

- Die Veränderung entspricht dem Stand der Technik.
- Sie ist üblich und dient einem wichtigen Interesse von dir als Hauptmieterin oder Hauptmieter.
- Die fachgerechte Ausführung ist gewährleistet.
- Du trägst die Kosten.
- Schutzwürdige Interessen des Vermieters oder anderer Mieter werden nicht beeinträchtigt.
- Das Haus wird nicht geschädigt, auch nicht in seinem äußeren Erscheinungsbild.
- Es entsteht keine Gefahr für Personen oder Sachen.

Bei bestimmten Vorhaben gilt die Voraussetzung „üblich und wichtiges Interesse“ jedenfalls als erfüllt: neue oder umgestaltete Wasser-, Strom-, Gas-, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, Maßnahmen zum Energiesparen, öffentlich geförderte Verbesserungen, ein Telefonanschluss sowie Antennen und Anlagen für Radio, Fernsehen und Multimedia, wenn ein Anschluss an eine bestehende Anlage nicht möglich oder nicht zumutbar ist [S1].

Lehnt der Vermieter zu Unrecht ab, kannst du die Zustimmung in einem eigenen Verfahren beim Bezirksgericht ersetzen lassen [S7]. In Gemeinden mit Schlichtungsstelle, zum Beispiel in Wien, musst du dich zuerst an diese wenden [S9]. In den übrigen Bundesländern ist meist direkt das Bezirksgericht zuständig.

Rückbau beim Auszug: wann er verlangt werden darf

Bei den oben genannten begünstigten Vorhaben darf der Vermieter keinen Rückbau verlangen. Bei allen anderen wesentlichen Veränderungen kann er seine Zustimmung davon abhängig machen, dass du beim Auszug den früheren Zustand wiederherstellst [S1]. Hat er das zu Recht getan, bekommst du für diese Investition später auch keinen Ersatz [S2]. Kläre deshalb vor Baubeginn schriftlich, ob eine Rückbaupflicht vereinbart wird.

Investitionersatz nach § 10 MRG: was zurückkommt und welche Fristen gelten

Hast du in den letzten 20 Jahren vor dem Ende des Mietverhältnisses wesentliche Verbesserungen bezahlt, die auch nach deinem Auszug noch nützen, kannst du vom Vermieter Ersatz verlangen. Das gilt auch, wenn du solche Investitionen dem Vormieter oder dem Vermieter abgelöst hast [\[S2\]](#). Ersatzfähig sind vor allem Leitungs-, Heizungs- und Sanitäranlagen in normaler Ausstattung, der Tausch einer schon bei Mietbeginn vorhandenen, schadhaft gewordenen Therme oder eines Boilers, die Zusammenlegung mit einer angebotenen Nachbarwohnung, die komplette Erneuerung eines schadhaften Fußbodens und andere gleich wesentliche Verbesserungen [\[S2\]](#).

Der Betrag sinkt mit jedem vollendeten Jahr: bei Leitungen, Sanitär, Therme und Fußboden um ein Zehntel, bei öffentlich geförderten Arbeiten nach der Laufzeit der Förderung, sonst um ein Zwanzigstel [\[S2\]](#).

Fiktives Beispiel: Ein Mieter lässt einen schadhaften Boden für 6.000 Euro komplett erneuern und zieht nach vier vollen Jahren aus. Abgezogen werden vier Zehntel, es bleiben 3.600 Euro.

Den Anspruch musst du dem Vermieter schriftlich und mit Rechnungen anzeigen, sonst verlierst du ihn [\[S2\]](#):

Wie das Mietverhältnis endet	Frist für deine Anzeige
Einvernehmliche Auflösung	spätestens 14 Tage nach der Auflösungsvereinbarung
Du kündigst	spätestens 14 Tage nach Zustellung deiner Kündigung
Alle anderen Fälle	zwei Monate ab Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Rückgabe spätestens mit der Rückgabe

Ist deine rechtzeitige Anzeige formal mangelhaft, muss dich der Vermieter mit einer Frist von mindestens 14 Tagen zur Verbesserung auffordern [\[S2\]](#). Bei Gericht durchsetzen kannst du den Anspruch, wenn du binnen sechs Monaten nach der Rückgabe einen Nachmieter nennst, der den Betrag zahlt, oder sobald der Vermieter die Wohnung anderweitig vermietet oder verwertet [\[S2\]](#). Auf den Ersatz kannst du im Mietvertrag nicht im Voraus verzichten [\[S2\]](#).

Bewahre alle Rechnungen und Fotos vom Zustand vorher und nachher auf. Bei Unklarheiten helfen Arbeiterkammer, Mieterorganisationen und, wo vorhanden, die Schlichtungsstelle.

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, Ausnahme oder Genossenschaftswohnung?

02 / Vorhaben

Was soll verändert werden? Wesentlich (Leitungen, Bad, Heizung, Fenster) oder unwesentlich (Ausmalen, Bilder)?

03 / Anzeige

Beschreibung, Skizzen, Pläne, Kostenvoranschlag; Absendedatum, Zugangsdatum, Nachweis

04 / Zweimonatsfrist

Zugang plus zwei Monate: Fristende eintragen; Antwort des Vermieters mit Datum

05 / Rückbau

Vor Baubeginn schriftlich geklärt: Rückbaupflicht ja oder nein?

06 / Investitionen

Je Arbeit: Datum, Kosten, Rechnung, Fotos vorher/nachher; Abschreibung: Zehntel, Förderlaufzeit oder Zwanzigstel

07 / Ersatzanzeige

Wie endet der Vertrag? Passende Frist, Absendedatum, Rechnungen beigelegt, Zugang belegt

08 / Nachmieter

Rückgabedatum plus sechs Monate: Nachmieter genannt? Name, Datum, Betrag

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 9

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anzeigepflicht, Zweimonatsfrist, Zustimmungsvoraussetzungen, begünstigte Vorhaben, Rückbaubedingung.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 10

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Investitionersatz, 20 Jahre, Abschreibung, Ausschlüsse, Anzeigefristen, Verbesserungsauftrag, gerichtliche Geltendmachung, kein Vorausverzicht.

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Teilanwendungsbereich und die dort geltenden Paragraphen.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 20

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltung von § 9 MRG und eigener Investitionersatz bei gemeinnützigen Bauvereinigen.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1097

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Aufwandsersatz nach ABGB, gerichtliche Geltendmachung binnen sechs Monaten nach Rückgabe.

S6 / Arbeiterkammer Wien: Veränderung der Wohnung

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Beispiele unwesentlicher Veränderungen, Inhalt der Anzeige, Klagsrisiko ohne Anzeige.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verfahren über Veränderungen nach § 9 und Ersatz nach § 10 beim Bezirksgericht.

S8 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Rechte und Pflichten des Mieters

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Veränderungen außerhalb des Vollenwendungsbereichs (Zustimmung, Entfernung bei Rückgabe).

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorheriges Verfahren bei der Gemeinde (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-031-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.