

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Möbliert gemietet: Wie viel Möbelmiete in Österreich verlangt werden darf

Für mitvermietete Möbel darf im Vollenwendungsbereich des MRG nur ein angemessenes Entgelt verlangt werden. So schätzt du den Betrag ein und lässt ihn prüfen.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine möblierte Wohnung ist bequem, kostet aber oft deutlich mehr als eine leere. Für die mitvermieteten Möbel darf der Vermieter einen Aufschlag verlangen, allerdings nicht in beliebiger Höhe. Hier erfährst du, wann die Grenze gilt, wie sie sich ungefähr berechnet und wie du einen überhöhten Betrag prüfen lassen kannst.

Was mit Möbelmiete gemeint ist

Der Mietzins für eine Hauptmietwohnung besteht aus mehreren Teilen: dem Hauptmietzins, dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, allfälligen besonderen Aufwendungen und einem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder andere Zusatzleistungen des Vermieters [S2]. Dieser letzte Teil wird im Alltag Möbelmiete genannt.

Stellt der Vermieter Einrichtung bei, darf dafür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden [S1].

Voraussetzung ist, dass tatsächlich Einrichtung überlassen wird, etwa Schränke, Betten, Sofa, Esstisch oder Regale [S5].

Wo die Grenze gilt und wo nicht

Die Beschränkung auf ein angemessenes Entgelt (§ 25 MRG) gilt im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Im Teilanwendungsbereich ist § 25 MRG nicht anwendbar [S3]. Dort und bei Wohnungen, die ganz vom MRG ausgenommen sind, kann der Betrag für die Möbel grundsätzlich frei vereinbart werden [S6].

Zwei Sonderfälle sind wichtig:

- Wohnst du in Untermiete in einer Wohnung, für die das MRG voll gilt, gilt die Regel über das angemessene Möbelentgelt im Verhältnis zu deinem Untervermieter sinngemäß [S4].

- Bei Genossenschaftswohnungen einer gemeinnützigen Bauvereinigung ist § 25 MRG ebenfalls anzuwenden [S7].

Wie „angemessen“ berechnet wird

Das Gesetz nennt keine Formel. In der Praxis geht man vom Wert der Möbel beim Abschluss des Mietvertrags aus und verteilt ihn auf die voraussichtliche Restnutzungsdauer. Dazu kommt ein angemessener Gewinnaufschlag des Vermieters [S5][S6]. Daraus folgt: Je älter und abgenutzter die Einrichtung ist, desto geringer ist in der Regel das zulässige Entgelt [S5].

Fiktives Beispiel: In einer Wohnung im Vollanwendungsbereich stehen Möbel, deren Wert bei Vertragsbeginn auf 3.600 Euro geschätzt wird. Sie sind voraussichtlich noch sechs Jahre nutzbar. Verteilt auf 72 Monate ergibt das 50 Euro pro Monat, dazu kommt ein maßvoller Aufschlag. Verlangt der Vermieter dafür 180 Euro im Monat, spricht viel dafür, den Betrag prüfen zu lassen.

Wie hoch der Gewinnaufschlag konkret sein darf, beurteilen im Streitfall die Schlichtungsstelle oder das Gericht im Einzelfall.

Wofür keine Möbelmiete verlangt werden darf

Eine Möbelmiete gibt es nur für Einrichtung, die über die Wohnung selbst hinausgeht. Ausstattung, die schon für die Einstufung der Wohnung nach dem Mietrechtsgesetz zählt, etwa ein Waschbecken im Bad, ist mit dem Hauptmietzins abgegolten und darf nicht noch einmal als Möbelmiete verrechnet werden [S5].

Achte im Vertrag deshalb darauf, wofür genau der Aufschlag verlangt wird. Steht im Vertrag nur ein Pauschalbetrag ohne Aufteilung, kannst du im Vollanwendungsbereich die Aufgliederung eines Pauschalmietzinses beantragen [S8].

Möbelmiete überprüfen lassen und zurückfordern

Ob das Entgelt für mitvermietete Einrichtung angemessen ist, entscheidet auf Antrag das Bezirksgericht in einem eigenen Verfahren [S8]. In Gemeinden mit Schlichtungsstelle, zum Beispiel in Wien, musst du den Antrag zuerst dort stellen [S9]. In anderen Bundesländern ist in der Regel direkt das Bezirksgericht zuständig.

Was du über das zulässige Maß hinaus bezahlt hast, kannst du samt gesetzlichen Zinsen zurückfordern. Dieser Anspruch verjährt in drei Jahren, und du kannst nicht im Voraus darauf verzichten [S10]. Warte also nicht bis zum Auszug, wenn dir der Betrag von Anfang an zu hoch erscheint.

So bereitest du eine Prüfung vor:

- Erstelle bei der Übergabe eine Inventarliste mit Fotos, Zustand und ungefährem Alter jedes Möbelstücks.
- Halte fest, welche Teile schon kaputt oder stark abgenutzt sind.
- Bewahre den Mietvertrag mit der Aufschlüsselung des Mietzinses und deine Zahlungsbelege auf.
- Hol dir vor einem Antrag Rat bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder der 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? Bei Untermiete: Bereich der Hauptwohnung

02 / Mietzins laut Vertrag

Hauptmietzins, Betriebskosten, Möbelentgelt je Monat - oder nur ein Pauschalbetrag?

03 / Inventar

Je Möbelstück: Bezeichnung, ungefähres Alter, Zustand, Foto-Nr.; Schäden und starke Abnutzung

04 / Grundausrüstung

Was ist Ausstattung der Wohnung selbst (z. B. Waschbecken im Bad) und keine mitvermietete Einrichtung?

05 / Eigene Rechnung

Geschätzter Wert bei Vertragsabschluss ÷ Restnutzungsdauer in Monaten; Vergleich mit dem verlangten Möbelentgelt

06 / Zahlungen

Belege seit Mietbeginn; Datum der ersten Zahlung, Dreijahresfrist für die Rückforderung eintragen

07 / Nächster Schritt

Beratung (AK, Mieterorganisation), in Wien Schlichtungsstelle, sonst Bezirksgericht: Datum, Ergebnis

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 25

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: nur angemessenes Entgelt für beigestellte Einrichtungsgegenstände.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 15

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bestandteile des Mietzinses inklusive Entgelt für mitvermietete Einrichtung.

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Paragraphen, die im Teilanwendungsbereich gelten (§ 25 nicht darunter).

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 26

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: sinngemäße Geltung von § 25 zwischen Untervermieter und Untermieter.

S5 / Arbeiterkammer Wien: Möbelmiete

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voraussetzung tatsächlich überlassener Einrichtung, Berechnungskriterien, kein Entgelt für Ausstattung, die für die Einstufung zählt.

S6 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Kosten für mitvermietete Einrichtungsgegenstände

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Berechnung über Amortisation und Gewinn, freie Vereinbarung außerhalb der Vollenwendung.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 20

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anwendung der §§ 25 bis 42a MRG bei gemeinnützigen Bauvereinigungen.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verfahren über das Entgelt für Einrichtungsgegenstände und über die Aufgliederung eines Pauschalmietzinses.

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

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

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 27

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückforderung samt Zinsen, Verjährung in drei Jahren, kein Vorausverzicht.

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-032-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.