

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Rechte und Pflichten als Mieter: Nutzung, Zutritt des Vermieters, Schäden und Zerstörung

Wann der Vermieter in die Wohnung darf, was du selbst warten musst, wofür du bei Schäden haftest und was gilt, wenn die Wohnung nach Brand oder Wasserschaden unbewohnbar ist.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Mit dem Mietvertrag bekommst du das Recht, die Wohnung zu nutzen, übernimmst aber auch Pflichten. Wann musst du den Vermieter hineinlassen, wofür haftest du bei Schäden und was passiert, wenn das Haus nach einem Brand unbewohnbar ist? Dieser Ratgeber ordnet die wichtigsten Regeln aus Mietrechtsgesetz und ABGB.

Welche Regeln für deine Wohnung gelten

Die genauen Rechte und Pflichten hängen davon ab, ob deine Wohnung voll unter das Mietrechtsgesetz fällt. Die Bestimmung über Nutzung, Wartung und Zutritt (§ 8 MRG) gilt nur im Vollenwendungsbereich. Im Teilanwendungsbereich und bei ganz ausgenommenen Wohnungen zählen vor allem der Vertrag und das ABGB [S2]. Bei Genossenschaftswohnungen einer gemeinnützigen Bauvereinigung gelten die §§ 7 bis 9 MRG ebenfalls [S7].

Die Wohnung vertragsgemäß nutzen

Du darfst die Wohnung so gebrauchen, wie es der Mietvertrag vorsieht [S1][S9]. Dazu gehören auch die Hausordnung und das, was am Ort üblich ist. Gewöhnliche Beeinträchtigungen im Zusammenleben, etwa Alltagsgeräusche aus Nachbarwohnungen, musst du in einem üblichen Ausmaß hinnehmen [S15].

Wartung und Meldepflicht: was du selbst übernehmen musst

Im Vollenwendungsbereich musst du die Wohnung und ihre Einrichtungen, besonders Strom-, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Sanitäranlagen, so warten und instand halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil entsteht [S1]. Ausgenommen sind ernste Schäden des Hauses und erhebliche Gesundheitsgefährdungen: Deren Behebung ist Sache des Vermieters [S1][S3]. Auch mitvermietete Thermen, Warmwasserboiler und andere Wärmebereitungsgeräte muss der Vermieter erhalten [S3].

Bemerkst du einen ernsten Schaden des Hauses, musst du ihn dem Vermieter ohne Verzug melden. Tust du das nicht, kannst du für den Folgeschaden haften [S1][S10].

Fiktives Beispiel: Ein tropfender Wasserhahn in der Küche ist typischerweise Wartung, die du selbst erledigst. Ein wachsender feuchter Fleck an der Decke, der von einer Leitung im Mauerwerk kommt, deutet auf einen ernsten Schaden des Hauses hin: Melde ihn sofort, am besten schriftlich und mit Fotos.

Wann der Vermieter in deine Wohnung darf

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen dürfen die Wohnung betreten, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Deine berechtigten Interessen sind dabei angemessen zu berücksichtigen, und zwar umso mehr, je weniger dringend der Grund ist [S1]. Sinnvoll ist, einen Termin zu vereinbaren; nur bei Gefahr im Verzug, etwa einem Wasserrohrbruch, muss es schnell gehen.

Darüber hinaus musst du vorübergehend die Benützung und auch Veränderungen in deiner Wohnung dulden [S1]:

- wenn das für Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses, zur Behebung ernster Schäden oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Therme oder eines Boilers notwendig oder zweckmäßig ist,
- wenn das zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder für Verbesserungen in einer anderen Wohnung notwendig, zweckmäßig und dir bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist.

Die Arbeiten müssen so ausgeführt werden, dass deine Wohnung möglichst geschont wird. Wirst du wesentlich beeinträchtigt, steht dir eine angemessene Entschädigung zu; bei grob fahrlässigem Vorgehen ist auch das erlittene Ungemach zu berücksichtigen [S1]. Streitigkeiten über Duldung und Entschädigung entscheidet das Bezirksgericht in einem eigenen Verfahren, in Gemeinden mit Schlichtungsstelle wie Wien zuerst diese [S6].

Schäden in der Wohnung: wann du haftest

Du haftest für Schäden und für eine übermäßige Abnutzung durch unsachgemäßen Gebrauch, wenn sie auf dein Verschulden oder auf das Verschulden deiner Untermieter zurückgehen. Für zufällige Schäden haftest du nicht [S13]. Normale Gebrauchsspuren nach Jahren des Wohnens sind kein Schaden, für den du zahlen musst. Von der Kaution darf der Vermieter nur Schäden abziehen, die darüber hinausgehen, und auch dann nur den Zeitwert, nicht den Neuwert [S17].

Beim Auszug gibst du die Wohnung in dem Zustand zurück, in dem du sie übernommen hast, oder so, wie es ein Inventar festhält [S12]. Will der Vermieter Schadenersatz, muss er ihn spätestens ein Jahr nach der Rückgabe bei Gericht geltend machen, sonst erlischt der Anspruch [S13].

Fiktives Beispiel: Ein großer Brandfleck im Parkett, weil ein Bügeleisen umgefallen ist, kann ein ersatzpflichtiger Schaden sein. Ein nach zehn Jahren matt gelaufener Boden im Flur ist dagegen normale Abnutzung.

Tipp: Halte den Zustand bei Einzug und Auszug in einem Protokoll mit Fotos fest und lass es von beiden Seiten unterschreiben.

Wenn die Wohnung zerstört wird: Feuer, Wasser, Sturm

Geht die Mietsache ganz unter, endet der Mietvertrag nach dem ABGB von selbst. Hat eine Seite den Untergang verschuldet, schuldet sie der anderen Ersatz; bei einem Unglücksfall haftet niemand [\[S14\]](#). Wird die Wohnung durch außerordentliche Ereignisse wie Feuer oder große Überschwemmungen unbenutzbar, musst du für diese Zeit keinen Mietzins zahlen. Der Vermieter ist nach dem ABGB aber nicht verpflichtet, wiederaufzubauen [\[S11\]](#)[\[S16\]](#).

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist es anders: Wird die Wohnung durch Zufall ganz oder teilweise unbrauchbar, muss der Vermieter sie wiederherstellen, soweit die Leistungen einer bestehenden Versicherung reichen und die Wiederherstellung baurechtlich zulässig und technisch möglich ist [\[S4\]](#). Der Mietvertrag endet in diesem Fall nur, wenn keine Wiederherstellungspflicht besteht [\[S5\]](#). Den Anspruch auf Wiederherstellung kannst du in einem eigenen Verfahren durchsetzen [\[S4\]](#)[\[S6\]](#).

Ist die Wohnung nur teilweise nicht nutzbar, etwa nach einem Wasserschaden in einem Zimmer, verringert sich der Mietzins für die Dauer und im Ausmaß der Beeinträchtigung. Bei der Miete von Wohnungen und anderen unbeweglichen Sachen kann auf dieses Recht nicht im Vorhinein verzichtet werden [\[S8\]](#).

Für deine eigenen Möbel und Gegenstände ist der Vermieter nicht zuständig. Dafür ist eine eigene Haushaltsversicherung sinnvoll. Bei Unklarheiten helfen Arbeiterkammer, Mieterorganisationen und Schlichtungsstellen.

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 / Übergabeprotokoll

Einzug: Datum, Fotos, Unterschriften beider Seiten; Mietvertrag und Hausordnung abgelegt?

03 / Zuständigkeiten

Was wartest du selbst? Was ist Sache des Vermieters (ernste Schäden, Therme, Boiler)?

04 / Schadensmeldung

Was, wo, seit wann; Meldedatum, Weg, Fotos, Kopie abgelegt

05 / Zutritt

Wichtiger Grund laut Vermieter, vereinbarter Termin; Gefahr im Verzug?

06 / Arbeiten in der Wohnung

Dauer, Einschränkungen, betroffene Räume - Grundlage für eine Entschädigung

07 / Unbenutzbarkeit

Nach Feuer, Wasser, Sturm: Beginn, Ende, betroffene Räume; Minderung geprüft? Haushaltsversicherung informiert?

08 / Auszug

Rückgabeprotokoll mit Datum und Fotos; Rückgabedatum plus ein Jahr für Ersatzforderungen vormerken

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 8

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Benützungsrecht, Wartungspflicht, Meldepflicht ernster Schäden, Zutritt aus wichtigen Gründen, Duldungspflichten, Schonung und Entschädigung.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Paragraphen im Teilanwendungsbereich (§ 8 nicht darunter), Ausnahmen.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 3

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltungspflicht des Vermieters bei ernsten Schäden, Gesundheitsgefährdung, mitvermieteten Thermen und Boilern.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 7

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Wiederherstellungspflicht im Rahmen der Versicherungsleistungen, baurechtliche Zulässigkeit, Durchsetzung.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 29

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Auflösung durch Untergang nur ohne Wiederherstellungspflicht.

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verfahren über Wiederherstellung sowie Duldung und Entschädigung; Schlichtungsstelle siehe § 39 MRG.

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltung der §§ 7 bis 9 MRG bei gemeinnützigen Bauvereinigungen.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1096

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zinsbefreiung bzw. -minderung bei Unbrauchbarkeit, kein Vorausverzicht bei unbeweglichen Sachen.

S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1098

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vertragsgemäßer Gebrauch nach ABGB.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1097

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anzeigepflicht bei notwendigen Ausbesserungen bei sonstigem Schadenersatz.

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1104

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: außerordentliche Zufälle, keine Wiederherstellungspflicht, kein Mietzins für die Zeit der Unbrauchbarkeit.

S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1109

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückstellung im übernommenen Zustand bzw. laut Inventar.

S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1111

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Haftung für Verschulden und Untermieter, keine Haftung für Zufall, gerichtliche Geltendmachung binnen einem Jahr nach Rückgabe.

S14 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1112

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Auflösung bei Untergang, Ersatz bei Verschulden, keine Haftung bei Unglücksfall.

S15 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Rechte und Pflichten des Mieters

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Benützung nach Vertrag, Hausordnung und Ortsgebrauch, Hinnahme üblicher Beeinträchtigungen.

S16 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI): Zerstörung des Mietobjektes

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unterschied zwischen Vollarwendungsbereich und übrigen Mietverhältnissen bei Zerstörung.

S17 / Arbeiterkammer Wien: Kautio

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abzug nur für Schäden über gewöhnliche Abnutzung, Zeitwert statt Neuwert.

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-035-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.