

ÖSTERREICH / VERMIETEN / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietrecht für Vermieter in Österreich: Die wichtigsten Pflichten und typische Fehler

Anwendungsbereich, Mietzinsgrenzen, Befristung nach den Regeln ab 2026, Wertsicherung nach dem MieWeG, Kautionspflicht, Betriebskosten und Erhaltung im Überblick.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Wer eine Wohnung vermietet, bewegt sich in Österreich in einem dicht geregelten Rahmen. Viele Fehler entstehen nicht aus bösem Willen, sondern weil die falsche Regel angewendet wird. Seit 1. Jänner 2026 gelten zudem neue Vorgaben für Befristung und Indexanpassung. Dieser Überblick zeigt dir als Vermieterin oder Vermieter, worauf es ankommt.

Schritt 1: Den Anwendungsbereich des MRG prüfen

Bevor du über Miethöhe oder Vertragsdauer nachdenkst, klär, welche Teile des Mietrechtsgesetzes für deine Wohnung gelten. Es gibt drei Stufen [\[S1\]](#)[\[S16\]](#):

- **Vollanwendung:** Alle Regeln des MRG gelten, einschließlich Mietzinsobergrenzen, Betriebskostenkatalog und Erhaltungspflichten. Das betrifft vor allem Altbauten.
- **Teilanwendung:** Nur einzelne Bestimmungen gelten, nämlich zu Eintrittsrechten, Kautionspflicht, Befristung, Kündigungsschutz und einigen Übergangsfragen (§§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG). Dazu zählen etwa frei finanzierte Neubauten mit Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 und vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 [\[S1\]](#).
- **Vollausnahme:** Das MRG gilt gar nicht, zum Beispiel bei Häusern mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen oder bei Zweitwohnungen für Freizeit Zwecke. Dann gilt das ABGB [\[S1\]](#).

Fiktives Beispiel: Du vermietest eine Eigentumswohnung in einem Haus, das 1968 bewilligt wurde. Das ist Teilanwendung. Die Miethöhe kannst du grundsätzlich frei vereinbaren, Befristung, Kündigungsschutz und Kautionspflicht richten sich aber nach dem MRG.

Für Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen gelten eigene Regeln nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [\[S1\]](#).

Mietzins: wo Obergrenzen gelten

Im Vollenwendungsbereich darf ein angemessener Mietzins nur in bestimmten Ausnahmefällen vereinbart werden. Sonst gilt für Wohnungen der Kategorien A bis C der Richtwertmietzins mit Zu- und Abschlägen; für Kategorie D gelten eigene, niedrigere Beträge [S2]. Ein Lagezuschlag setzt eine überdurchschnittliche Lage voraus, und die Gründe dafür musst du spätestens bei Vertragsabschluss schriftlich bekanntgeben [S2]. Bei einem befristeten Hauptmietvertrag ist der zulässige Hauptmietzins um 25 Prozent zu kürzen [S2]. Die Richtwerte werden je Bundesland festgelegt und regelmäßig angepasst; nimm immer den zum Vertragsabschluss geltenden Wert.

Überschreitet die Vereinbarung die Obergrenze, ist sie insoweit unwirksam. Die Mieterseite kann das binnen drei Jahren geltend machen, bei befristeten Verträgen noch bis sechs Monate nach Ende oder Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag [S2]. Zu viel Bezahltes kann samt Zinsen zurückgefordert werden [S3].

Im Teilanwendungsbereich und bei Vollaussnahme ist die Miethöhe grundsätzlich frei. Grenzen ergeben sich aber aus dem allgemeinen Zivilrecht, etwa bei Wucher oder Sittenwidrigkeit [S17].

Befristung richtig vereinbaren

Im Voll- und Teilanwendungsbereich ist eine Befristung nur durchsetzbar, wenn sie schriftlich vereinbart ist und die Minstdauer einhält [S4]:

- **fünf Jahre**, wenn du beim Vertragsabschluss Unternehmerin oder Unternehmer im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes bist,
- **drei Jahre**, wenn du keine Unternehmerin und kein Unternehmer bist.

Diese Regeln gelten für Verträge, die nach dem 31. Dezember 2025 geschlossen oder verlängert werden; für ältere Befristungen bleibt die bisherige Rechtslage [S5]. Ob du als Unternehmerin oder Unternehmer giltst, hängt nach der Rechtsprechung vor allem davon ab, wie umfangreich und organisiert du vermietest [S14]. Im Zweifel ist die längere Dauer die sichere Wahl.

Fehlt die Schriftform oder ist die Dauer zu kurz, gilt der Vertrag als unbefristet [S4]. Lässt du einen gültig befristeten Vertrag einfach weiterlaufen, verlängert er sich einmalig um fünf beziehungsweise drei Jahre und danach auf unbestimmte Zeit [S4]. Mieterinnen und Mieter dürfen einen befristeten Wohnungsvertrag nach einem Jahr mit dreimonatiger Frist zum Monatsletzten kündigen [S4].

Ein unbefristetes Mietverhältnis kannst du im Voll- und Teilanwendungsbereich nur aus wichtigen Gründen und nur gerichtlich kündigen [S1][S6][S7].

Wertsicherung 2026: was das Mieten-Wertsicherungsgesetz ändert

Das Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) gilt seit 1. Jänner 2026 für Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG, auch für ältere Verträge bei Erhöhungen ab diesem Datum [S8]. Genossenschaftswohnungen nach dem WGG sind grundsätzlich ausgenommen [S8]. Die wichtigsten Regeln [S8]:

- Eine Indexanpassung ist nur einmal jährlich am 1. April möglich, erstmals im vollen Kalenderjahr nach Vertragsabschluss.
- Maßgeblich ist die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex im Vorjahr. Liegt sie über 3 Prozent, zählt der darüber liegende Teil nur zur Hälfte.
- Bei der ersten Anpassung wird die Inflation nur anteilig nach den vollen Monaten seit Vertragsabschluss berücksichtigt.
- Für Wohnungen mit Mietzinsbeschränkung nach dem MRG wird die Inflation 2025 mit höchstens 1 Prozent und 2026 mit höchstens 2 Prozent angesetzt.

Eine Anpassung setzt weiterhin eine wirksame Wertsicherungsvereinbarung voraus. Es genügt, im Vertrag auf das Berechnungsmodell des MieWeG zu verweisen [S8]. Im Vollenwendungsbereich musst du eine Erhöhung außerdem

spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin schriftlich geltend machen, und sie darf die Obergrenze nicht überschreiten [S2]. Für Altverträge mit unwirksamer Wertsicherungsklausel sind Rückforderungen grundsätzlich auf Zahlungen der letzten fünf Jahre begrenzt, mit Ausnahmen [S8].

Fiktives Beispiel: Ein Vertrag im Teilanwendungsbereich, also ohne Mietzinsbeschränkung, wird am 15. Juni 2026 geschlossen. Angenommen, die Inflation 2026 beträgt 4 Prozent, dann zählen 3,5 Prozent. Für die erste Anpassung am 1. April 2027 werden davon sechs Zwölftel berücksichtigt, also 1,75 Prozent.

Kaution, Betriebskosten und Erhaltung

Kaution: Das Gesetz nennt keine Höchstgrenze; üblich sind drei Monatsmieten [S15]. Eine Barkaution musst du auf einem Sparbuch oder gleichwertig sicher, verzinst und getrennt von deinem Vermögen anlegen und die Mieterseite auf Verlangen schriftlich informieren. Nach Vertragsende ist sie samt Zinsen unverzüglich zurückzuzahlen, abzüglich berechtigter Forderungen aus dem Mietverhältnis [S9]. Diese Regeln gelten auch im Teilanwendungsbereich [S1].

Betriebskosten: Im Vollenwendungsbereich darfst du nur die im Gesetz aufgezählten Kosten weiterverrechnen. Die monatlichen Pauschalbeträge orientieren sich am Vorjahr, und die Abrechnung muss spätestens am 30. Juni des Folgejahres vorliegen; die Mieterseite darf in die Belege Einsicht nehmen. Guthaben und Nachzahlungen werden zum übernächsten Zinstermin fällig [S10]. Außerhalb der Vollenwendung entscheidet der Vertrag, welche Kosten die Mieterseite trägt [S1].

Erhaltung: Im Vollenwendungsbereich musst du die allgemeinen Teile des Hauses erhalten, im Inneren der Wohnung ernste Schäden des Hauses und erhebliche Gesundheitsgefährdungen beheben und mitvermietete Thermen und Boiler instand halten [S11]. Außerhalb der Vollenwendung gilt das ABGB: Du musst die Wohnung brauchbar übergeben und erhalten. Davon kann vertraglich grundsätzlich abgewichen werden - im Teilanwendungsbereich aber nicht bei der Erhaltung mitvermieteter Thermen, Boiler und anderer Wärmebereitungsgeräte [S19]; auf die Mietzinsminderung bei Unbrauchbarkeit kann die Mieterseite aber nicht im Voraus verzichten [S12][S18].

Typische Fallen auf einen Blick

Falle	Mögliche Folge
Befristung nur mündlich oder zu kurz	Vertrag gilt als unbefristet [S4]
Kein Befristungsabschlag in der Vollenwendung	Mietzins teilweise unwirksam, Rückforderung [S2][S3]
Indexerhöhung vor dem 1. April oder über dem MieWeG-Modell	Erhöhung tritt nur im gesetzlichen Ausmaß ein [S8]
Kaution auf dem eigenen Girokonto	Verstoß gegen die Veranlagungspflicht [S9]
Betriebskostenabrechnung zu spät	Mieterseite kann die Legung bei Gericht oder Schlichtungsstelle beantragen [S13]

Bei komplexen Fällen, etwa Altbau mit gemischten Verträgen, lohnt sich Beratung durch eine Interessenvertretung, eine Hausverwaltung oder eine Rechtsanwaltskanzlei.

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 / Anwendungsbereich

Vollanwendung, Teilanwendung, Vollaussnahme oder WGG? Baubewilligung, Zahl der Wohnungen, Eigentumswohnung

02 / Hauptmietzins

Bei Vollanwendung: Kategorie, Richtwert zum Vertragsabschluss, Zu- und Abschläge; Lagezuschlag schriftlich begründet?

03 / Befristung

Schriftlich? Mindestens drei Jahre, als Unternehmer fünf; Beginn, Ende; bei Vollanwendung Abschlag von 25 % angesetzt?

04 / Wertsicherung

Wirksam vereinbart, z. B. Verweis auf MieWeG-Modell? Nur 1. April; bei Vollanwendung 14 Tage vor Zinstermin schriftlich

05 / Kautions

Betrag; Spargbuch oder gleich sichere, verzinsten Anlage, getrennt vom eigenen Vermögen; Auskunft erteilt am ...

06 / Betriebskosten

Bei Vollanwendung: Pauschalbetrag laut Vorjahr; Abrechnung bis 30. Juni erstellt am ...; Belegeinsicht ermöglicht?

07 / Erhaltung

Was musst du erhalten (Hausteile, ernste Schäden, Therme, Boiler)? Offene Meldungen: Datum, erledigt am ...

08 / Beratung

Offene Fragen, z. B. Unternehmereigenschaft: Interessenvertretung, Hausverwaltung oder Kanzlei, Datum

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 1](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voll-, Teil- und Vollaussnahme, Paragraphen im Teilanwendungsbereich, gemeinnützige Bauvereinigungen.

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 16](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: angemessener Mietzins, Richtwert, Kategorie D, Lagezuschlag, Befristungsabschlag, Unwirksamkeit und Fristen, schriftliche Geltendmachung von Erhöhungen.

[S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 27](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückforderung unzulässiger Leistungen samt Zinsen.

[S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 29](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Schriftform, Mindestdauer fünf bzw. drei Jahre, Folgen unwirksamer Befristung, gesetzliche Erneuerung, Kündigungsrecht der Mieterseite.

[S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 49k](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Übergangsregel zur neuen Befristung (Verträge nach dem 31.12.2025).

[S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 30](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigung durch den Vermieter nur aus wichtigen Gründen.

[S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 33](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigung durch den Vermieter nur gerichtlich.

[S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mieten-Wertsicherungsgesetz \(MieWeG\)](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltungsbereich, Anpassung am 1. April, Berechnungsmodell, anteilige Erstanpassung, Begrenzung 2025/2026, Verweis im Vertrag, Übergang und Rückforderung bei Altverträgen.

[S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 16b](#)

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

[S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 21](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Betriebskostenkatalog, Pauschalverrechnung, Abrechnung bis 30. Juni, Belegeinsicht, Fälligkeit von Saldo.

[S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 3](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich.

[S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): ABGB § 1096](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Übergabe und Erhaltung in brauchbarem Zustand, kein Vorausverzicht auf Zinsbefreiung bei unbeweglichen Sachen.

[S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 37](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verfahren über Legung der Abrechnungen und Kautions; Schlichtungsstelle nach § 39 MRG, wo eingerichtet.

[S14 / konsumentenfragen.at \(Sozialministerium\): Neuerungen im Mietrecht ab 1.1.2026](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kriterien der Rechtsprechung für die Unternehmereigenschaft von Vermietern.

[S15 / Arbeiterkammer Wien: Kautions](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine gesetzliche Höchstgrenze, üblich drei Monatsmieten.

[S16 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft \(ÖVI\): Anwendungsbereich MRG](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: ergänzender Überblick über Voll-, Teil- und Vollaussnahme.

[S17 / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft \(ÖVI\): Mietzins und Betriebskosten](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: ergänzend freie Mietzinsvereinbarung außerhalb der Vollenwendung und ihre zivilrechtlichen Grenzen.

[S19 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): BGBl. I Nr. 100/2014](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltung mitvermieteter Wärmebereitungsgeräte im Teilanwendungsbereich nicht abdingbar (Art. 4).

[S18 / SAXINGER Rechtsanwälte \(at.schindhelm.com\): Mietrecht für Vermieter: Was Sie wissen müssen](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: ergänzend Erhaltungspflichten aus Vermietersicht und vertragliche Abweichungen außerhalb des MRG.

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-036-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.