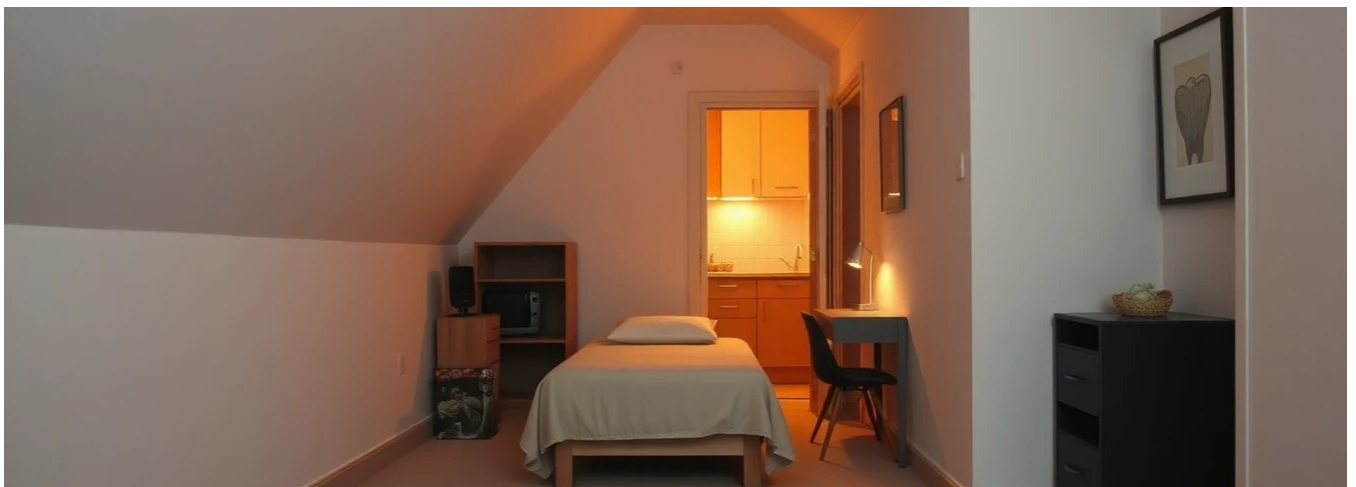


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein einzelnes Zimmer zur Untermiete: Den verlangten Preis auf seine Bestandteile zurückführen

Ein österreichisches WG-Zimmer kostet einen Gesamtbetrag. Für die Preisprüfung helfen die zulässige Ausgangsmiete, der vermietete Anteil und zusätzliche Leistungen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie werden Zimmeranteil, Möblierung und laufende Kosten bei echter Untermiete eingeordnet?

Für ein einzelnes Zimmer werden monatlich 620 Euro verlangt. Im Angebot steht nur „inklusive allem“. Ob dieser Preis rechtlich passt und ob er zu deinem Budget passt, sind zwei verschiedene Fragen. Für die erste brauchst du die anwendbare Preisregel und eine verständliche Aufschlüsselung. Der Vergleich mit drei anderen WG-Inseraten beantwortet sie allein nicht.

Zuerst echte Untermiete bestätigen

Dieser Beitrag setzt einen tatsächlich als Untermiete einzuordnenden Vertrag voraus. Wenn du gemeinsam mit anderen unmittelbar Hauptmieter wirst, ist das ein anderer Ausgangspunkt. Ebenso muss der konkrete Mietgegenstand in den Anwendungsbereich der dargestellten MRG-Regeln fallen. Lass diese Voraussetzungen klären, bevor du eine Prozentrechnung beginnst. [\[MRG1\]](#)

Die Ausgangszahl ist nicht irgendeine Überweisung

Bei gänzlicher Untervermietung knüpft § 26 Absatz 1 an den zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins an und nennt grundsätzlich einen Aufschlag von höchstens 50 Prozent; bestimmte weitere Mietzinsbestandteile und Umsatzsteuer werden gesondert behandelt. Bei Teiluntervermietung ist nach Absatz 2 ein dem untervermieteten Teil entsprechender angemessener Betrag maßgeblich. [\[MRG26\]](#)

Das ist keine Erlaubnis, auf die gesamte ungeprüfte Überweisung der Hauptmietpartei pauschal 50 Prozent aufzuschlagen und das Ergebnis durch die Zimmerzahl zu teilen. Gemeinsame Flächen, unterschiedliche Zimmer und die tatsächlich überlassene Nutzung müssen bei einer fachlichen Beurteilung zusammenpassen. Der Artikel erfindet keine allgemeingültige Verteilungsformel dafür.

Drei Preisfragen nebeneinanderstellen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte zunächst um Trennung des Entgelts für den überlassenen Raum, der mitvermieteten Ausstattung und der laufenden Kosten beziehungsweise Versorgung. Welche Position ist fest, welche wird abgerechnet und nach welchem Schlüssel? Frage auch, was „alles“ ausdrücklich nicht enthält.

§ 26 berücksichtigt objektiv nützliche Verbesserungsaufwendungen angemessen und verweist sinngemäß auf § 25. Dieser erlaubt für beigestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen nur ein angemessenes Entgelt. [\[MRG26\]](#) [\[MRG25\]](#) Eine neue Bezeichnung wie Servicepaket ersetzt deshalb keine Erklärung der tatsächlichen Leistung. Andererseits ist ein vorhandenes Bett nicht automatisch kostenlos beizustellen.

Befristung verändert die Prüfung

Für den befristeten Untermietvertrag enthält § 26 Absatz 3 einen Abschlag von 25 Prozent auf den dort bestimmten Höchstbetrag, mit ausdrücklichen Ausnahmen für bestimmte überwältzte Mietzinsbestandteile.

[\[MRG26\]](#) Ziehe also nicht unbesehen ein Viertel von jeder Gesamtsumme ab. Ob die Befristung und die einzelnen Kostenbestandteile richtig eingeordnet sind, muss zuerst feststehen.

Ein fiktiver Preisvergleich wird zur konkreten Rückfrage

Lina erhält ein Zimmerangebot über 620 Euro und eine mündliche Auskunft, die ganze Wohnung koste „rund tausend“. Statt daraus sofort ihre erlaubte Miete auszurechnen, fragt sie nach den tatsächlich relevanten Hauptmietzinsbestandteilen, den überlassenen Flächen, der Möblierung und der Behandlung von Energie.

Eine Antwort trennt anschließend den Raumanteil von einem Möbelentgelt und einem Energiekonto. Damit ist noch kein Betrag als zulässig bestätigt. Die Bestandteile können nun jedoch jeweils auf Grundlage, Angemessenheit und Abrechnungsweg geprüft werden. Die Zahlen sind erfunden, keine Marktwerte.

Mit geklärter Frage entscheiden

Bei einem verbleibenden Verdacht auf Überhöhung nimm den vollständigen Vertrag, Zahlungsforderungen und die erhaltenen Berechnungsangaben zur Beratung. § 26 Absatz 4 enthält eigene Geltendmachungs- und Verjährungsregeln. Lass diese am konkreten Verlauf prüfen, statt eine Rückfrage im WG-Chat als gesicherte Fristwahrung anzusehen. Für deine Entscheidung brauchst du sowohl einen nachvollziehbaren Preis als auch klare künftige Abrechnungen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Art des Vertrags

Trage ein, ob du echte Untermiete abschließt oder selbst Hauptmietpartei wirst.

02 / Verlangter Gesamtpreis

Notiere den monatlichen Betrag laut Angebot und was darin enthalten sein soll.

03 / Anteil für den Raum

Trage den Betrag ein, der auf das Zimmer und mitbenutzte Flächen entfällt.

04 / Möblierung und Ausstattung

Liste die beigestellten Gegenstände und das dafür verlangte Entgelt auf.

05 / Laufende Kosten

Notiere Betriebskosten, Energie und andere Positionen, ob fest oder abgerechnet, und nach welchem Schlüssel.

06 / Nicht enthalten

Halte fest, welche Kosten ausdrücklich nicht im Preis enthalten sind.

07 / Befristung

Trage ein, ob und bis wann der Untermietvertrag befristet ist.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Aufschlüsselung du noch anforderst oder wann du die Unterlagen zur Beratung bringst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MRG26\] MRG § 26 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG25\] MRG § 25 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG1\] MRG § 1 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0005-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.