

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Arbeit statt Hauptmietzins vereinbart: Den Wert der Dienstleistungen nach §28 MRG prüfen

Wenn der Hauptmietzins in Dienstleistungen besteht, ist deren Wert eine eigene Rechtsfrage. Vereinbarung, tatsächliche Tätigkeit und ortsübliches Entgelt nachvollziehbar vorbereiten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie lässt sich eine vereinbarte Dienstleistung als Hauptmietzins bewerten und was bleibt beim Ende der Dienstleistung zu klären?

Du hast für eine österreichische Wohnung vereinbart, einen Teil des Hauptmietzinses durch Dienstleistungen zu leisten. Der Arbeitsumfang ist inzwischen größer als erwartet. Oder die Tätigkeit soll enden, während du weiter wohnen möchtest. Dann sollten Arbeitsleistung, Geldbetrag und Mietverhältnis nicht als untrennbares persönliches Gefallen behandelt werden.

§28 MRG enthält eine besondere Regel, wenn der vereinbarte Hauptmietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen des Hauptmieters besteht. [\[MRG28\]](#) Der Beitrag setzt voraus, dass diese Norm im konkreten Verhältnis anwendbar ist. Eine bloße gelegentliche Nachbarschaftshilfe wird nicht automatisch zu einer solchen Mietzinsvereinbarung.

Was wurde als Gegenleistung wirklich vereinbart?

Lege Mietvertrag, ergänzende Abreden und gegebenenfalls einen eigenen Dienstvertrag bereit. Welche bestimmte Tätigkeit soll welchen Hauptmietzinsanteil erfüllen? Sind Materialkosten, Vertretungen oder zusätzliche Arbeiten gesondert behandelt? Eine spätere Aufgabenliste der Vermietung ist noch keine bestätigte ursprüngliche Vereinbarung.

Beschreibe den tatsächlichen Ablauf mit Datum, Art der Tätigkeit und nachvollziehbarem Umfang. Trenne vereinbarte Arbeit von zusätzlichen Wünschen und freiwilligen Erledigungen. So wird sichtbar, ob der Streit die Bewertung der vereinbarten Leistung oder eine Erweiterung des Auftrags betrifft.

Der gesetzliche Bewertungsmaßstab ist ortsüblich

Nach §28 kann der Hauptmieter verlangen, dass die Dienstleistungen mit dem jeweiligen ortsüblichen Entgelt für Tätigkeiten dieser Art veranschlagt werden. [\[MRG28\]](#) Ein beliebig selbst gewählter Stundenbetrag oder ein alter pauschaler Vertragswert beantwortet diese Frage nicht abschließend.

Bereite für die fachliche Bewertung die konkrete Leistungsbeschreibung vor. Ein Angebot für eine umfangreiche gewerbliche Gesamtbetreuung kann andere Leistungen enthalten als deine einzelne Tätigkeit. Unsere Empfehlung ist deshalb, Vergleichsumfang, Ort und Zeitraum nachvollziehbar anzugeben, bevor irgendeine Zahl übernommen wird. Dieser Artikel legt keinen angemessenen Lohn oder Marktpreis fest.

Fiktiver Fall: Die vereinbarte Aufgabe bleibt unklar

Ein Hauptmieter soll regelmäßig bestimmte gemeinsame Bereiche reinigen. Später erwartet die Vermietung zusätzlich Gartenarbeiten und kurzfristige Besorgungen. In seiner ersten Übersicht hat er alles nur als „Arbeit für die Wohnung“ bezeichnet.

Er gliedert nun die ursprünglich vereinbarte Reinigung, spätere Zusatzwünsche und bereits tatsächlich erledigte Aufgaben. Für die Bewertung wird zuerst geklärt, welcher Umfang als Hauptmietzins vereinbart wurde. Der Fall bestätigt weder einen bestimmten Anspruch für Zusatzleistungen noch eine arbeitsrechtliche Vertragsart. Gerade diese Abgrenzung gehört gegebenenfalls in eine ergänzende Beratung.

Ein Mehrwert ist keine beliebige Gutschrift

Ergibt die gesetzliche Bewertung für die Dienstleistungen einen erheblich höheren Betrag als den zulässigen Mietzins, sieht §28 ein angemessenes Entgelt durch die Vermietung vor. Die Norm erlaubt der Vermietung zugleich, statt der Dienstleistungen den zulässigen Mietzins in Geld zu verlangen. Das gilt auch, wenn das Dienstverhältnis endet, das Hauptmietverhältnis aber bestehen bleibt. [\[MRG28\]](#)

Überprüfe daher Leistung und rechtlich zulässigen Hauptmietzins gemeinsam. Der Artikel erfindet keine feste Prozentgrenze für „erheblich“ und bestätigt keine eigenmächtige Verrechnung eines geschätzten Überschusses. Auch ein Dienstende bedeutet nach dieser Regel nicht automatisch, dass die weitere Wohnzeit ohne Mietzahlung läuft.

Mit einer bestimmten Bewertungsfrage weitergehen

§37 nennt die Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins als eigene Angelegenheit. [\[MRG37\]](#) Für eine weitergehende Prüfung brauchst du die konkrete Vereinbarung, Leistungsnachweise und die bisherige Zahlungsdarstellung. Lass auch klären, wer welche Änderung verlangt und ab wann eine Geldleistung gelten soll. Eine verständliche Trennung dieser Punkte verhindert, dass Wohnrecht und Arbeitsabrechnung nur über gegenseitige Erwartungen gesteuert werden.

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 / Vereinbarte Tätigkeit

Welche Arbeit ersetzt laut Vertrag welchen Teil der Miete? Stelle im Vertrag notieren.

02 / Weitere Abreden

Gibt es Zusatzvereinbarungen oder einen eigenen Dienstvertrag? Datum und Inhalt.

03 / Tatsächlich geleistete Arbeit

Datum, Art der Tätigkeit und Zeitaufwand, geordnet nach Zeitraum.

04 / Zusätzliche Wünsche

Welche Aufgaben kamen später dazu, wer hat sie verlangt, und seit wann?

05 / Vergleichswerte

Welche Angebote oder Auskünfte zu ortsüblichen Entgelten hast du? Quelle und Umfang.

06 / Bisherige Zahlungsdarstellung

Wie wird deine Arbeit derzeit auf die Miete angerechnet? Belege dazu.

07 / Geplante Änderung

Wer will was ändern, ab wann, und ob die Arbeit enden soll.

08 / Nächster Schritt

Wer bewertet deine Leistung fachlich? Termin eintragen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG28] MRG § 28 – Fassung 17.10.2026

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

[MRG37] MRG § 37 – 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-P02-0046-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.