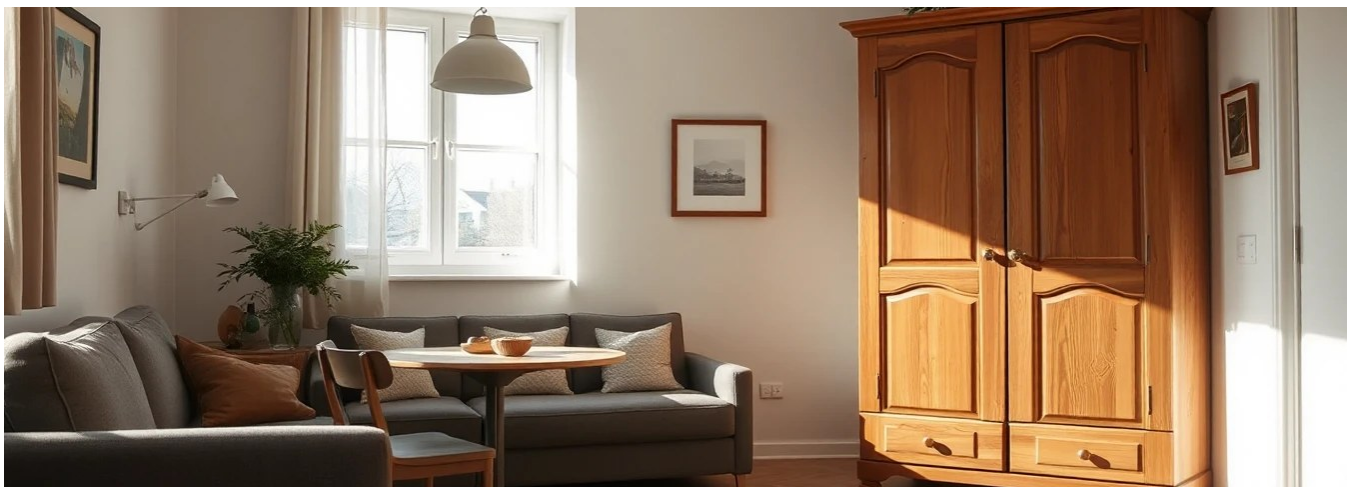


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Möbel werden monatlich mitvermietet: Einrichtungsentgelt nachvollziehbar statt pauschal kalkulieren

Ein schöner Möbelbestand begründet keinen beliebigen Monatsaufschlag. Verbinde Leistungsumfang, Kalkulation und rechtliche Angemessenheitsprüfung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Einrichtung steht fest, nun soll ein monatlicher Möbelbetrag in den Mietvertrag. Ein Inserat aus der Nachbarschaft nennt einen Zuschlag, ein Bekannter schlägt einen Prozentsatz vom Neupreis vor. Beides beantwortet noch nicht, welche Leistung in deiner Wohnung erbracht wird und welcher Betrag dafür rechtlich vertretbar ist.

Laufende Überlassung vom Möbelverkauf unterscheiden

Hier geht es um Gegenstände, die die vermietende Seite zur Nutzung bereitstellt. Ein einmaliger Kauf zwischen Vermieter und Nachmieter ist ein anderer Vorgang. Auch die Kautions gehört nicht in dieselbe Kalkulation. Wer die Zahlungsarten auseinanderhält, kann die richtigen Fragen an die Fachprüfung stellen.

§ 25 MRG verlangt in seinem Anwendungsbereich ein angemessenes Entgelt für beigestellte Einrichtungsgegenstände beziehungsweise vereinbarte andere Leistungen. Die kurze Vorschrift nennt keine universelle Tabelle, die jeden Möbelbestand nach einem festen Jahressatz in eine zulässige Monatszahlung verwandelt. [\[ENTGELT\]](#) Zuerst muss deshalb der konkrete Anwendungsbereich geprüft werden. [\[RAHMEN\]](#)

Die tatsächlich versprochene Leistung festhalten

Ausgangspunkt ist der Bestand, der während der vereinbarten Nutzung tatsächlich bereitgestellt werden soll. Beschreibe wichtige Gegenstände mit Alter, Zustand und Identifikation. Lege vorhandene Anschaffungsbelege daneben und markiere, wenn ein Alter nur geschätzt wurde. Ein alter Neupreis ist eine historische Information, kein Beweis einer heutigen Entgelthöhe.

Erfasse auch erkennbare Einschränkungen. Ein beschädigter Stuhl, ein nicht mitvermieteter Bildschirm oder ein nur für Fotos aufgestellter Tisch dürfen in der Kalkulation nicht wie voll bereitgestellte Ausstattung weiterlaufen. Die Beschreibung soll später im Vertrag und bei Übergabe wiederzuerkennen sein.

Eine eigene Rechnung als Prüfunterlage verwenden

Unsere redaktionelle Empfehlung: Zeige in einer Arbeitsrechnung offen, welchen Wert, welchen Nutzungszeitraum und welche weiteren Annahmen du heranziehst. Bezeichne das Ergebnis als Vorschlag. Lass eine fachkundige Person prüfen, ob Methode, Ausgangswerte und Endbetrag im konkreten Rechtsrahmen passen.

Eine besonders hohe Wunschiemiete wird nicht dadurch angemessen, dass du sie nachträglich auf mehrere Gegenstände verteilst. Umgekehrt sagt ein niedriger Anschaffungspreis allein noch nicht alles über die tatsächlich vereinbarte Leistung aus. Die Prüfung braucht einen vollständigen, sachlichen Stand statt einer geschönten Rechnung. Dieser Artikel gibt bewusst weder einen festen Prozentsatz noch eine jährliche Abschreibung für sämtliche Möbel vor.

Fiktiver Fall: Der Bestand ändert sich vor Übergabe

Ramin plant einen laufenden Einrichtungsbetrag für Bett, Schrank und Arbeitsplatz. Vor dem Einzug möchte die Mietpartei ihr eigenes Bett verwenden. Ramin entscheidet, das bisherige Bett aus der Wohnung zu nehmen. Damit muss er den angebotenen Umfang erneut abgleichen.

Er lässt prüfen, was die Änderung für den verhandelten Betrag bedeutet und wie sie im Vertragsstand erscheint. Er löscht nicht nur das Bettfoto und lässt die alte Ausstattungsliste bestehen. Die neue Fassung zeigt, welche Gegenstände verbleiben und worauf sich das geprüfte Entgelt bezieht.

Laufende Betreuung nicht als unbestimmtes Zusatzpaket verkaufen

Wenn weitere Leistungen zugesagt werden, müssen sie ebenso konkret sein. Das Wort Service erklärt noch nicht, ob nur eine Kontaktmöglichkeit oder eine bestimmte Leistung vereinbart ist. § 25 erfasst auch andere Leistungen; die rechtliche Zuordnung einer konkreten Position bleibt zu prüfen. [\[ENTGELT\]](#)

Für Störungen sollte die Mietpartei einen passenden Meldeweg kennen. Kläre intern, wer eine Meldung entgegennimmt und die weitere Bearbeitung organisiert. Daraus folgt noch keine pauschale Haftungs- oder Reparaturregel für jeden Gegenstand.

Mit einem stimmigen Angebot abschließen

Am Ende sollen Leistungsbeschreibung, tatsächlicher Bestand und Entgeltbegründung zusammenpassen. Der Vertrag braucht die zum Fall passende fachliche Gestaltung; eine eigene Kalkulationsliste ist dafür die Arbeitsgrundlage. So wird aus dem Möbelbetrag eine nachvollziehbare Vereinbarung statt eines Aufschlags, dessen Zweck erst beim ersten Ausfall erklärt werden muss.

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 / Mitvermietete Gegenstände

Liste die Gegenstände, die während der Mietzeit tatsächlich bereitgestellt werden, mit Bezeichnung und Raum.

02 / Alter und Zustand

Alter, Zustand und Erkennungsmerkmal je wichtigem Gegenstand; markiere, wenn das Alter nur geschätzt ist.

03 / Anschaffungsbelege

Welche Kaufbelege liegen vor (Datum, Betrag), und wo sind sie abgelegt?

04 / Einschränkungen und Ausnahmen

Beschädigte, nicht mitvermietete oder nur für Fotos aufgestellte Gegenstände eintragen.

05 / Annahmen der Arbeitsrechnung

Welchen Wert, Nutzungszeitraum und weitere Annahmen setzt du an? Ergebnis ausdrücklich als Vorschlag eintragen.

06 / Weitere Leistungen

Welche zusätzlichen Leistungen sagst du konkret zu, und über welchen Meldeweg erreicht dich die Mietpartei bei Störungen?

07 / Fachliche Prüfung

Wer prüft Methode, Ausgangswerte und Endbetrag? Stelle, Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Welche Fassung von Ausstattungsliste und Vertrag stimmst du bis wann ab, besonders nach Änderungen am Bestand?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ENTGELT] MRG § 25 – Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen

. Abruf am 17.10.2026.

[RAHMEN] MRG § 1 – Geltungsbereich

. 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-P03-0004-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.