

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Neubauwohnung und Mietrecht: Teilanwendung anhand der Baubewilligung prüfen

Bei einer österreichischen Neubauwohnung entscheidet die Inseratsbezeichnung wenig. Baubewilligung, Förderung und Wohnungseigentum gezielt voneinander unterscheiden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Bau- und Finanzierungsmerkmale entscheiden über die Teilanwendung?

Im Inserat steht Neubau, im Vertrag steht freier Mietzins. Damit ist noch nicht erklärt, welche Teile des Mietrechtsgesetzes gelten. Besonders leicht werden das Jahr einer Modernisierung, das Jahr der Baubewilligung und die rechtliche Entstehung deiner Wohnung vermischt. Für eine belastbare Einordnung braucht jede dieser Angaben den passenden Beleg.

Die konkreten Tatbestände vergleichen

§ 1 Absatz 4 MRG nennt unterschiedliche Fälle der Teilanwendung. Dazu gehören ohne öffentliche Mittel neu errichtete Gebäude mit einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung. Daneben gibt es eigene Tatbestände für nach bestimmten Stichtagen bewilligte Dachausbauten, Aufbauten und Zubauten. Für im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstände ist eine andere Grenze genannt: Neubau des Gebäudes aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Bewilligung. [\[MRG1\]](#)

Das sind unterschiedliche Zugänge. Eine Förderauskunft ist beim ersten Tatbestand eine zentrale Tatsachenfrage; sie darf nicht durch die Vermutung ersetzt werden, ein privat angebotenes Haus sei schon immer privat finanziert gewesen. Ebenso erklärt die Bezeichnung Eigentumswohnung allein noch nicht, auf welcher Baubewilligung das Gebäude beruht.

Die Wohnung und das Gebäude getrennt verfolgen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege eine kleine Entstehungsgeschichte an. Wann wurde das Gebäude neu bewilligt? Entstand deine Wohnung dabei oder später durch Aus-, Auf- oder Zubau? Welcher Bescheid gehört zu welcher Maßnahme? Eine bloße Renovierung der vorhandenen Küche ist kein Nachweis, dass der Mietgegenstand baurechtlich neu geschaffen wurde.

Bitte die anbietende oder verwaltende Stelle um die tatsächlich behauptete Grundlage samt geeignetem Dokumentbezug. Du musst nicht selbst aus einem Bündel Pläne eine Rechtsmeinung gewinnen. Die Unterlagen sollen aber so konkret sein, dass eine Fachperson die behauptete Einordnung nachvollziehen kann.

Zwei fiktive Angebote

Wohnung A liegt in einem Haus, dessen Neubau auf einer Bewilligung von 1960 beruht. Wohnungseigentum ist nicht bestätigt; zur öffentlichen Finanzierung gibt es bislang nur eine mündliche Vermutung. Für den Tatbestand des nicht öffentlich finanzierten Neubaus bleibt diese Frage offen.

Wohnung B wurde kürzlich saniert, liegt aber in einem wesentlich älteren Gebäude. Die neue Badezimmerrechnung belegt die Sanierung. Sie ersetzt weder den ursprünglichen Baubescheid noch einen Nachweis über eine spätere Neuschaffung der Wohnung. Aus ihrem frischen Zustand folgt deshalb kein fertiges Ergebnis zur Teilanwendung.

Die Daten sind frei erfunden. In beiden Fällen wird die unklare Voraussetzung benannt, statt ein Baualter nach äußeren Eindrücken zu schätzen.

Teilanwendung bedeutet ein bestimmtes Restpaket

Absatz 4 zählt die weiterhin geltenden Bestimmungen ausdrücklich auf, darunter § 16b zur Kautions- und §§ 29 bis 36 zum Vertragsende. [\[MRG1\]](#) Die Aussage „Das MRG gilt nicht“ kann daher für einen solchen Fall zu pauschal sein. Umgekehrt darf eine Vorschrift aus dem nicht erfassten Rest nicht allein deshalb angewendet werden, weil sie günstig erscheint.

Diese Darstellung ersetzt weder die Prüfung der Vollaussnahmen in Absatz 2 noch des Sonderrahmens gemeinnütziger Bauvereinigen. Bei alten Verträgen sind zusätzlich die jeweils einschlägigen Übergangsregeln zu beurteilen. Das sichere Ergebnis deiner Vorbereitung ist eine belegte Entstehungsgeschichte mit benanntem Prüfpfad. Mietzinshöhe, Klauselwirksamkeit und mögliche Förderbindungen werden anschließend auf dieser Grundlage geprüft.

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 / Baubewilligung Gebäude

Trage das Datum der Baubewilligung für den Neubau des Gebäudes und den Beleg dazu ein.

02 / Entstehung der Wohnung

Notiere, ob deine Wohnung beim Neubau oder später durch Dachausbau, Auf- oder Zubau entstand, mit Bescheid.

03 / Öffentliche Mittel

Halte fest, was zur Finanzierung mit öffentlichen Mitteln bekannt und belegt ist.

04 / Wohnungseigentum

Notiere, ob die Wohnung im Wohnungseigentum steht und wodurch das belegt ist.

05 / Spätere Sanierungen

Liste Renovierungen mit Jahr auf, getrennt von baurechtlichen Neuschaffungen.

06 / Angefragte Unterlagen

Trage ein, welche Unterlagen du bei anbietender oder verwaltender Stelle angefragt hast und wann.

07 / Offene Voraussetzungen

Notiere, welche Angaben noch unbelegt oder nur mündlich behauptet sind.

08 / Nächster Schritt

Trage ein, welche Fachperson die Einordnung prüft und welche Folgefragen dann anstehen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[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-P02-0004-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.