

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Liftkosten trotz Erdgeschoß? Die vereinbarte Benutzungsmöglichkeit konkret klären

Du fährst selten oder nie mit dem Lift. Für die österreichische Kostenprüfung sind Benützungsrecht, Anlagenumfang und Abrechnungsgrundlage wichtig.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Voraussetzungen gelten für die Umlage gemeinsamer Liftkosten?

Du wohnst im Erdgeschoß und benutzt den Personenaufzug fast nie. Trotzdem steht ein Liftkostenanteil in der Abrechnung. Die eigene Fahrtenzahl ist ein nachvollziehbarer Anlass für eine Rückfrage, entscheidet die Kostenpflicht aber noch nicht. Prüfe zuerst, auf welcher vereinbarten Benutzungsmöglichkeit die Verrechnung beruht.

## Der gesetzliche Ausgangspunkt

§ 24 Absatz 1 MRG knüpft im passenden Anwendungsbereich daran an, dass der Hauptmieter aufgrund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt ist, eine gemeinschaftliche Anlage des Hauses zu benützen. Für den Anteil an deren Betriebskosten verweist er grundsätzlich auf § 17, soweit nicht das HeizKG anzuwenden ist. [\[MRG24\]](#)

Dieser Wortlaut stellt auf die Berechtigung ab. Der Artikel leitet daraus keine endgültige Entscheidung über jede Erdgeschoßwohnung ab: Vertrag, tatsächlicher Anlagenzugang und besondere Umstände müssen dazu passend geprüft werden. Auch der Anwendungsbereich nach § 1 muss feststehen. [\[MRG1\]](#)

## Was darfst du mit dem Lift erreichen?

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere, welche Ebenen die Anlage verbindet und zu welchen davon du Zugang hast. Gibt es beispielsweise einen zugeordneten Kellerraum oder einen gemeinschaftlichen Raum auf einer anderen Ebene? Welche Vereinbarung spricht über den Lift, und wurde eine Ausnahme tatsächlich vereinbart oder nur im Gespräch vermutet?

Behaupte keine Berechtigung allein deshalb, weil eine Taste im Vorraum vorhanden ist. Ebenso ist „Ich nehme die Treppe“ nicht dieselbe Aussage wie „Mir ist die Benützung vertraglich nicht eröffnet“. Bei technischen Zugangsbeschränkungen dokumentierst du den tatsächlich beobachteten Zustand; du brauchst keine fremden Schlüssel oder Testfahrten in gesperrte Bereiche.

## Die konkrete Kostenposition lesen

Lass erklären, welche Leistungen in der Liftzeile zusammengefasst sind. Betrieb, Erhaltung und eine neue Anschaffung sollten in der fachlichen Prüfung nicht durch eine Sammelbezeichnung unsichtbar werden. Ob ein einzelner Beleg richtig umgelegt wurde, ist mit seinem tatsächlichen Leistungsumfang zu klären.

Für die Verteilung nach § 17 sind wiederum Nutzflächen beziehungsweise ein zulässiger anderer Schlüssel zu prüfen. [\[MRG17\]](#) Die Zahl deiner Fahrten ist damit nicht automatisch der gesetzliche Verteilerschlüssel. Bei einer besonderen Verbrauchserfassung oder einer eigenen Vereinbarung braucht es deren konkrete Grundlage.

## Zwei fiktive Rückfragen

Sina benutzt den Aufzug nicht, könnte damit aber den vereinbart zugänglichen Keller erreichen. Sie fragt nach Vertragsgrundlage, Betriebsbelegen und Anteil. Oskar besitzt dagegen eine schriftliche Unterlage, die für seine Einheit eine abweichende Anlagenregel beschreibt. Er legt genau diese vor und bittet um Erklärung der dennoch verrechneten Position.

Die Fälle führen zu verschiedenen Prüfaufträgen. Sie bestätigen weder Sinas Zahlungspflicht noch Oskars Befreiung. Ein bloßer Vergleich der Stockwerksnummer hätte den Unterschied übersehen.

## Ein brauchbares Ergebnis

Am Ende sollten Benützungsrecht, Anlagenumfang, verrechnete Leistung und Schlüssel zusammenpassen. Bleibt ein Widerspruch, fasse ihn mit dem zugehörigen Dokument für eine Wohnrechtsberatung zusammen. Stelle den Betrag nicht allein nach dem eigenen Nutzungsgefühl um. Dieser Beitrag gibt keine pauschale Liftkostenbefreiung und keine rechtliche Bewertung einer konkreten Vereinbarung; er zeigt, welche Tatsachen diese Entscheidung benötigt.

## 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 / Lage deiner Wohnung**

Trage Stockwerk und Lage deiner Wohnung ein.

**02 / Vom Lift erreichte Ebenen**

Notiere, welche Ebenen der Aufzug verbindet.

**03 / Deine Räume auf Liftebenen**

Halte fest, ob du Keller, Gemeinschaftsräume oder andere Bereiche auf diesen Ebenen nutzen darfst.

**04 / Vertragliche Regelung**

Trage ein, was Mietvertrag oder andere Vereinbarung zur Liftbenützung sagen, mit Fundstelle.

**05 / Zugangsbeschränkungen**

Notiere beobachtete Sperren oder Schlüsselpflichten mit Datum.

**06 / Liftkostenzeile**

Trage Betrag und enthaltene Leistungen der Liftposition ein, etwa Betrieb, Wartung, Erneuerung.

**07 / Verteilerschlüssel**

Notiere, nach welchem Schlüssel die Liftkosten auf dich verteilt wurden.

**08 / Nächster Schritt**

Trage deine Rückfrage an die Verwaltung oder den Termin bei der Wohnrechtsberatung ein.

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[\[MRG24\] MRG § 24 – Fassung 17.10.2026](#)

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

[\[MRG17\] MRG § 17 – 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-P02-0012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.