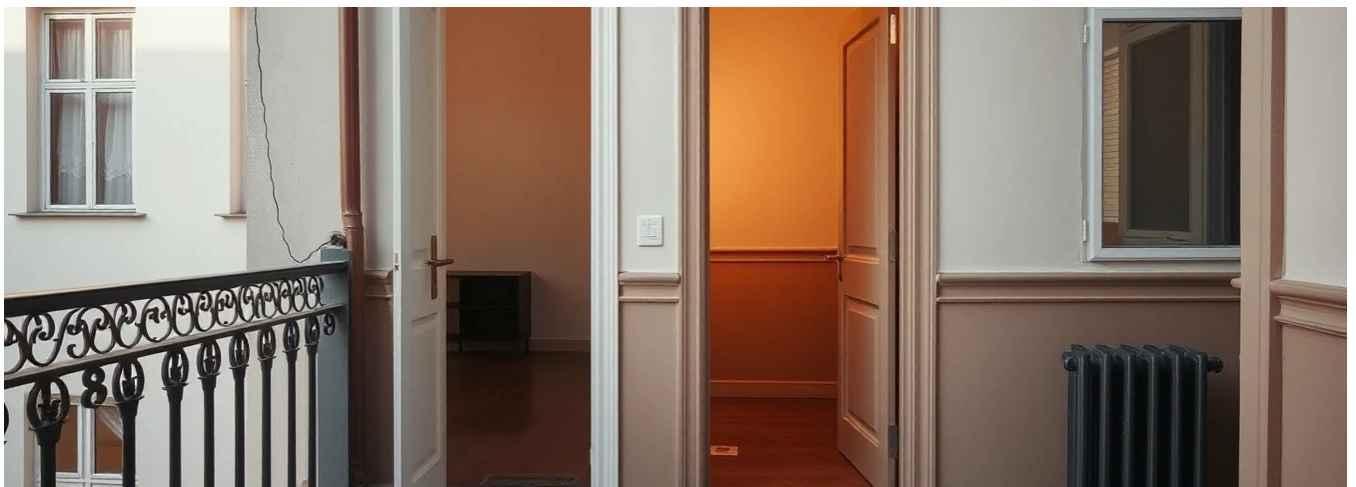


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Nachbarwohnung wird frei: Das besondere Zumietungsangebot nach § 5 MRG prüfen

Eine frei werdende Nachbarwohnung begründet kein allgemeines Vorrecht. Der besondere österreichische Zumietungsweg verlangt konkrete Kategorie-, Bau- und Angebotsvoraussetzungen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wann besteht für benachbarte Kategorie-D-Wohnungen ein gesetzlicher Zumietungsweg?

Du bewohnst eine kleine ältere Wohnung. Die benachbarte Einheit wird frei und eine Verbindung könnte eine bessere Wohnung ergeben. Allein die Nachbarschaft verschafft dir kein allgemeines Vorrangsrecht. § 5 MRG enthält jedoch einen eng umrissenen besonderen Zumietungsweg, der bei passenden Tatsachen gezielt geprüft werden kann.

Der erste Filter: Welche Wohnungen sind gemeint?

Absatz 2 behandelt eine durch Beendigung frei werdende Wohnung der Kategorie D und eine zur Standardanhebung geeignete Nachbarwohnung ebenfalls der Kategorie D. Die mögliche Verbindung muss zu einer Wohnung der Kategorie C mit einer Nutzfläche bis 90 Quadratmeter führen. Dazu müssen baurechtliche Zulässigkeit sowie bautechnische Möglichkeit und Zweckmäßigkeit bestehen. [\[MRG5\]](#)

Eine als alt oder einfach bezeichnete Wohnung erfüllt diese Merkmale nicht allein wegen ihres äußeren Eindrucks. Die Kategorien folgen gesetzlichen Ausstattungsmerkmalen. [\[MRG15a\]](#) Auch die erforderliche MRG-Anwendung ist vorab zu bestätigen. [\[MRG1\]](#)

Der zweite Filter: Welche Verbesserung soll tatsächlich erfolgen?

Die Norm sieht unter ihren Voraussetzungen vor, dass vor Vermietung an einen Dritten dem geeigneten benachbarten Hauptmieter die Zumietung und Umgestaltung angeboten wird. Sie nennt zugleich die Ausnahme, dass die Vermietung die frei werdende Wohnung durch andere bezeichnete bautechnische Maßnahmen selbst zur Kategorie C verbessert. [\[MRG5\]](#)

Es ist daher keine sichere Aussage, jede frei werdende D-Wohnung müsse in jedem Fall mit deiner Wohnung verbunden werden. Frage nach dem tatsächlich vorgesehenen Vorhaben. Eine bloße vage Verkaufsabsicht oder ein eigenes Wunschmaß ersetzt die gesetzlichen Voraussetzungen nicht.

Zwei fiktive Nachbarfälle

Bei Sara sind beide Wohnungen zunächst als Kategorie D beschrieben. Eine fachliche Untersuchung soll erst klären, ob die Verbindung baulich und rechtlich möglich ist und die Größenanforderung erfüllt. Sara lässt diese offenen Voraussetzungen benennen, bevor sie von einem bereits gesicherten Angebot ausgeht.

Bei Ben wird die Nachbarwohnung ebenfalls frei, seine eigene Wohnung erfüllt jedoch eine andere Kategorie. Seine allgemeine Vergrößerungsidee ist deshalb nicht automatisch derselbe gesetzliche Fall. Er kann eine freiwillige Lösung anfragen, sollte sie aber nicht mit einem ungeprüften Anspruch nach Absatz 2 gleichsetzen.

Ein Angebot ist ein zeitkritisches Dokument

§ 5 nennt für das Anbot den eingeschriebenen Brief als ausreichenden Absendungsweg und eine Annahme binnen 30 Tagen, andernfalls erlischt das Zumietungsrecht. [\[MRG5\]](#) Bewahre deshalb Brief und Umschlag auf und lass den konkreten Fristlauf sowie eine wirksame Annahme sofort prüfen. Dieser Artikel erfindet keinen persönlichen Fristbeginn anhand einer unverbindlichen mündlichen Vorankündigung.

Vor der Bindung solltest du Umfang der Verbindung, tatsächliche Umgestaltung, Kostenverantwortung und den vorgesehenen Mietzins nachvollziehen können. Ein angenommenes Angebot ist keine fertige technische Ausführung. Absatz 3 behandelt außerdem besondere spätere Vereinbarungen mit einem neuen Hauptmieter; übernimm deren Verpflichtungen nicht ohne Verständnis des Wortlauts.

Das sinnvolle Ergebnis deiner Prüfung

Lege Kategoriebelege, Wohnungspläne, das tatsächliche Freiwerden, die vorgesehene Maßnahme und ein vorhandenes Angebot zusammen. Hole für Baufragen und Vertragsfolgen die passende Fachprüfung ein. § 5 kann eine konkrete Verbesserungschance eröffnen. Er ist weder ein universelles Vorrecht auf die nächste freie Tür noch eine Garantie, dass dein gewünschter Umbau genehmigt und leistbar ist.

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 / Deine Wohnung

Adresse, Türnummer und Ausstattung deiner Wohnung, wie sie in Vertrag oder Unterlagen beschrieben ist.

02 / Freiwerdende Nachbarwohnung

Welche Einheit wird frei, seit wann bzw. ab wann, und woher weißt du davon?

03 / Belege zur Ausstattung

Welche Unterlagen zeigen die Ausstattung beider Wohnungen (Vertrag, Pläne, Fotos)? Was fehlt noch?

04 / Geplantes Vorhaben

Was hat die Vermietung mit der freien Wohnung tatsächlich vor? Notiere Aussage, Datum und Quelle.

05 / Bauliche Machbarkeit

Wer prüft, ob eine Verbindung baulich und rechtlich möglich ist? Name der Fachstelle und Termin.

06 / Erhaltenes Angebot

Datum auf Brief und Umschlag, Zustellweg und Inhalt: Umfang, Umbau, Kosten, vorgesehene Miete.

07 / Offene Fragen

Was ist zu Umbau, Kostenverteilung und künftiger Miete noch unklar, bevor du annimmst?

08 / Nächster Schritt

Mit wem lässt du Angebot und Annahme prüfen, und bis wann hast du einen Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MRG5\] MRG § 5 – Fassung 17.10.2026](#)

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

[\[MRG15a\] MRG § 15a – 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-P02-0018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.