

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Dachbodenausbau nimmt den Trockenraum: Bisherige Mitbenützung und Ersatzmöglichkeit prüfen

Wenn neue Wohnungen bisherige Gemeinschaftsflächen verdrängen, verlangt die österreichische Prüfung mehr als einen Bauplan: bestehendes Recht, Ausübung und gleichwertige Lösung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Muss ich bei einem Dachbodenausbau jede bisherige Gemeinschaftsnutzung ersatzlos aufgeben?

Im Dachboden entstehen neue Wohnungen. Der bisher genutzte Trockenraum soll verschwinden. Die Ankündigung nennt den Bauablauf, aber keine Lösung für eure bisherige Nutzung. Bevor du eine pauschale Zustimmung oder Ablehnung erklärst, trenne drei Fragen: Welches Recht besteht, wie wurde es ausgeübt und welche konkrete Alternative wird angeboten?

Die bauliche Bewilligung beantwortet nicht allein die Nutzungsfrage

§18c MRG betrifft die nachträgliche Neuerrichtung weiterer Mietgegenstände. Absatz 2 behandelt Rechte zur Benützung allgemeiner Liegenschaftsteile, die Baumaßnahmen entgegenstehen können. Als Beispiele nennt die Norm unter anderem Dachboden- und Kellerräume, Grünanlagen oder Hofflächen. [\[MRG18c\]](#)

Der Artikel setzt den passenden MRG-Rahmen voraus. Er entscheidet weder einen konkreten Mietvertrag noch die baurechtliche Zulässigkeit des Ausbaus. Diese Fragen können nebeneinander relevant sein. [\[MRG1\]](#)

Die bisherige Nutzung belegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Suche Vertrag, Anlagen und spätere Vereinbarungen zur Gemeinschaftsfläche. Ergänze, was tatsächlich genutzt wurde: Zugang, Platz, Zeiten und Zweck. Ein gelegentlich dort abgestellter Karton beschreibt einen anderen Sachverhalt als ein dokumentiert mitbenutzter Trockenraum.

Wenn die Rechtsgrundlage umstritten ist, kennzeichne das ausdrücklich. Eine lange Erinnerung an tatsächliche Benützung ist als Tatsachenangabe hilfreich, wird aber hier nicht automatisch zu einem abschließend festgestellten vertraglichen Recht erklärt. Bewahre verschiedene Aussagen getrennt auf.

Welche Alternativen nennt das Gesetz?

Absatz 2 sieht die Duldung unter den dort genannten Voraussetzungen vor: gleichwertige Benützungsrechte, eine sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung der Interessen oder eine Abgeltung des Rechtsverlusts unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung. [\[MRG18c\]](#)

Damit ist weder jede Ersatzfläche automatisch gleichwertig noch jede Veränderung grundsätzlich verboten. Die angebotene Lösung muss anhand des tatsächlichen Nutzungsinteresses geprüft werden. Der Beitrag behauptet kein uneingeschränktes Wahlrecht auf eine beliebige von dir gewünschte Variante.

- **Zugang** – Bisheriger Trockenraum: Tatsächliche Berechtigung und erreichbare Zeiten; Vorgeschlagene Lösung: Wer erhält Zugang und ab wann?
- **Nutzungsumfang** – Bisheriger Trockenraum: Vorhandener Platz und bisherige Ausübung; Vorgeschlagene Lösung: Welcher konkrete Platz ist verfügbar?
- **Zweck** – Bisheriger Trockenraum: Wofür wurde der Raum tatsächlich genutzt?; Vorgeschlagene Lösung: Wird dieses Interesse dort nachvollziehbar erfüllt?
- **Übergang** – Bisheriger Trockenraum: Letzter möglicher Nutzungstag; Vorgeschlagene Lösung: Gibt es eine Lücke bis zum Ersatz?

Die Tabelle ist eine eigene redaktionelle Vergleichshilfe. Sie definiert keine technischen Mindestwerte oder gesetzlich garantierte Raumgröße.

Ein fiktiver Ersatz mit einer offenen Voraussetzung

Ina erhält das Angebot eines anderen Raums. Der soll erst nach Fertigstellung des Ausbaus zugänglich sein. Sie fragt deshalb nicht nur nach seiner Lage, sondern nach Beginn, tatsächlichem Umfang und dem Zeitraum dazwischen. Außerdem lässt sie ihr bisheriges Benützungsrecht mit den vorhandenen Unterlagen prüfen.

Ob der Raum gleichwertig ist oder eine andere Lösung erforderlich wird, bleibt bis zu dieser Prüfung offen. Eine hübsche Planskizze beseitigt die zeitliche Lücke nicht von selbst. Umgekehrt beweist die andere Lage allein noch keine Ungeeignetheit.

Vor einer endgültigen Vereinbarung

Halte die konkret angebotene Alternative und verbleibende Widersprüche fest. Lass eine Abgeltung oder eine Erklärung zum dauerhaften Rechtsverlust vor der Bindung erklären. Dieser Artikel beziffert keinen Ersatzanspruch und empfiehlt keine eigenmächtige Behinderung der Baustelle. Er führt zu einer überprüfbaren Gegenüberstellung von bestehendem Recht, tatsächlichem Interesse und angebotener Lösung.

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 / Bisheriger Gemeinschaftsraum

Welcher Raum wurde bisher genutzt (Lage, Größe, Zugang)? Was soll mit ihm geschehen?

02 / Vertragliche Grundlage

Wo ist die Mitbenutzung geregelt: Vertrag, Anlage, Nachtrag, Hausordnung? Stelle notieren.

03 / Tatsächliche Nutzung

Wofür, wie oft und seit wann hast du den Raum genutzt? Gibt es Fotos oder Zeugen?

04 / Ankündigung zum Ausbau

Datum, Absender und Inhalt der Ankündigung, dazu den letzten möglichen Nutzungstag.

05 / Angebotene Ersatzlösung

Welcher Ersatz wird genannt: Lage, Platz, Zugang, ab wann verfügbar?

06 / Lücke bis Ersatz

Wie lange gibt es keinen Ersatz, und wie überbrückst du diese Zeit?

07 / Offene Fragen

Was ist an Ersatz, Abgeltung oder Verzichtserklärung noch unklar, bevor du etwas unterschreibst?

08 / Nächster Schritt

Mit wem lässt du die Unterlagen prüfen, und bis wann meldest du dich bei der Hausverwaltung?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG18c] MRG § 18c – 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-P02-0020-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.