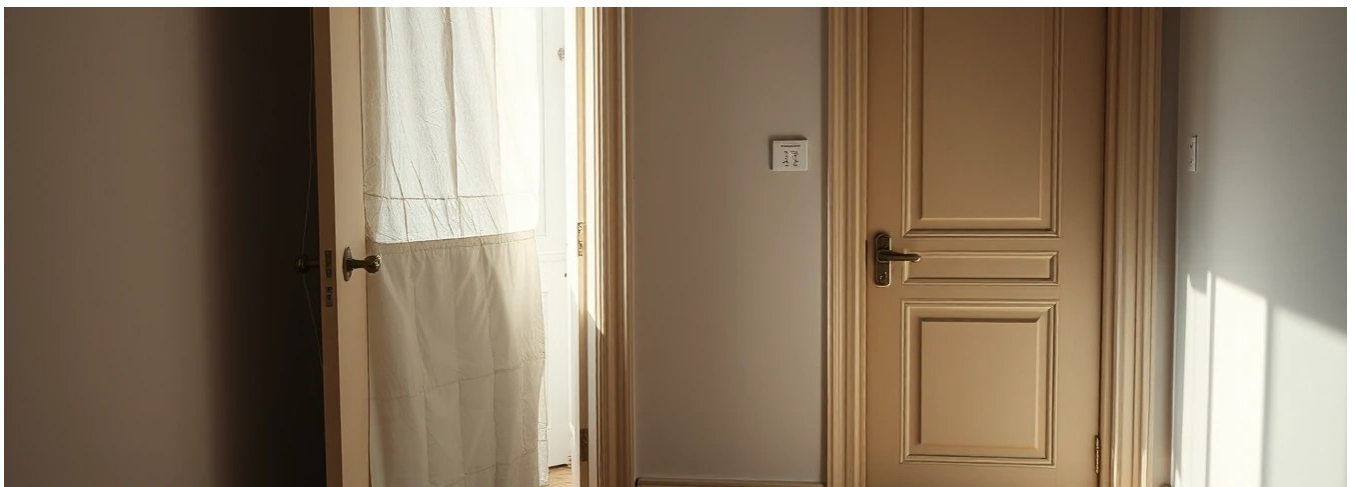


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Arbeiten in der Nachbarwohnung greifen in eine laufende Miete ein: Zulässigkeit, Schonung und Ausgleich vorbereiten

Ein Nachbarprojekt macht die laufend vermietete Wohnung nicht zur frei verfügbaren Baustellenfläche. Prüfe Eingriff, Alternativen und Bewohnerbelastung zusammen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

In einer Nachbarwohnung soll umgebaut werden. Die vorgeschlagene Lösung würde Arbeiten in einer bereits bewohnten Mietwohnung erfordern. Der ausführende Betrieb hätte einen freien Termin, doch damit ist die Nutzung der anderen Wohnung noch nicht geklärt. Für die Vermietung beginnt die Aufgabe vor der Terminvereinbarung: Was soll genau eingreifen, welche Alternative gibt es und auf welcher Grundlage wäre der Eingriff zulässig?

Den technischen Wunsch in ein konkretes Eingriffsbild übersetzen

Bitte die Planung um eine verständliche Beschreibung der betroffenen Räume, Bauteile, Tätigkeiten und Zeiträume. Bleibt eine Veränderung dauerhaft bestehen? Wird ein Raum vorübergehend unbenutzbar? Welche Vorbereitung und Wiederherstellung sind vorgesehen? Ein Satz wie kurz an die Leitung genügt nicht, wenn der tatsächliche Umfang noch offen ist.

Lass technische Alternativen und die Gründe für den gewählten Weg erklären. Der Beitrag beurteilt keine Leitungsführung. Die Unterlagen sollen einer fachlichen und rechtlichen Prüfung aber ermöglichen, Notwendigkeit und Belastung anhand desselben Vorhabens zu besprechen.

Den einschlägigen Eingriffstatbestand bestimmen

§ 8 MRG unterscheidet das Betreten aus wichtigen Gründen von vorübergehender Benützung und Veränderung unter bestimmten Voraussetzungen. Für Veränderungen beziehungsweise Verbesserungen in einem anderen Mietgegenstand verlangt Absatz 2 Ziffer 2 unter anderem Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit und Zumutbarkeit bei billiger Interessenabwägung. [\[EINGRIFF\]](#)

Die Regel wird hier nicht auf einen allgemeinen Grundsatz reduziert, jedes wirtschaftlich bequeme Nachbarprojekt müsse geduldet werden. Zuerst wird der Anwendungsbereich geklärt, anschließend das konkrete Vorhaben. [\[RAHMEN\]](#) Reparatur an gemeinsamen Teilen und Verbesserung einer anderen Wohnung können unterschiedliche Tatbestände berühren.

Bewohnerinteressen als Planungsgrundlage aufnehmen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Frage nach den tatsächlich betroffenen Abläufen, etwa Nutzung eines Raums, angekündigte Abwesenheit oder notwendige Erreichbarkeit. Persönliche Details werden nicht ohne Aufgabenbezug gesammelt. Entscheidend ist, welche Anpassung für den konkreten Eingriff geprüft werden soll.

§ 8 Absatz 3 verlangt die möglichste Schonung des Mietrechts bei zu dulgenden Arbeiten. Für wesentliche Beeinträchtigungen sieht er eine angemessene Entschädigung vor und unterscheidet dabei nach durchführender Seite. [\[EINGRIFF\]](#) Zulässigkeit, schonende Durchführung und möglicher Ausgleich bleiben deshalb zusammen zu planen, ohne einen Betrag vorwegzunehmen.

Fiktiver Fall: Der einfachste Weg belastet die andere Wohnung länger

Ein vorgeschlagener Bauablauf würde den Flur einer vermieteten Wohnung an mehreren Tagen beanspruchen. Die Planung bezeichnet diese Variante als besonders praktisch. Die Mietpartei weist auf die tatsächliche tägliche Nutzung hin und bittet um Erläuterung einer Alternative.

Die Vermietung lässt beide Wege technisch beschreiben und den rechtlichen Eingriff prüfen. Erst danach werden Umfang und Ablauf abgestimmt. Die bloße Verfügbarkeit des ersten Betriebs wird nicht als ausreichende Zumutbarkeitsentscheidung behandelt. Das Beispiel entscheidet keinen Anspruch, sondern zeigt den fehlenden Abwägungsstand.

Aus der Prüfung einen begrenzten Ablauf machen

Nach geklärter Grundlage werden Zugang, betroffene Arbeiten, Schutz, Wiederherstellung und Rückmeldungen konkretisiert. Ein vorhandener Schlüssel ersetzt diese Klärung nicht. Änderungen während der Planung müssen erneut am bestätigten Umfang gemessen werden.

Dokumentiere nach Ausführung tatsächliche Dauer, Auswirkungen und offene Wiederherstellung. Eine Kosten- oder Ausgleichsfrage wird anhand des konkreten Stands fachlich bearbeitet. Dein Ergebnis ist ein nachvollziehbarer, begrenzter Eingriff mit geprüfter Grundlage und Rücksicht auf die bestehende Miete. So bleibt die bereits bewohnte Wohnung Teil der Planung und wird nicht erst nach Beginn als unerwartetes Hindernis wahrgenommen.

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 / Geplantes Vorhaben

Welche Arbeiten in der Nachbarwohnung sind geplant, und wer führt sie aus? Betrieb und Ansprechperson.

02 / Betroffene Mietwohnung

Welche Räume und Bauteile der bewohnten Wohnung wären betroffen? Dauerhafte und vorübergehende Eingriffe trennen.

03 / Geplante Zeiträume

An welchen Tagen und zu welchen Zeiten wäre welcher Raum nicht oder nur eingeschränkt nutzbar?

04 / Technische Alternativen

Welche anderen Wege gibt es, und warum wurde der vorgeschlagene gewählt? Laut Planung eintragen.

05 / Anliegen der Mietpartei

Welche Abläufe, Abwesenheiten oder Erreichbarkeiten hat die Mietpartei genannt? Nur aufgabenbezogen notieren.

06 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Grundlage, Zumutbarkeit und möglichen Ausgleich? Kontakt und Termin.

07 / Schutz und Wiederherstellung

Welche Schutzmaßnahmen und welche Wiederherstellung sind vorgesehen? Wer ist zuständig?

08 / Nächster Schritt

Wann stimmst du Umfang und Ablauf mit der Mietpartei ab, und wie dokumentierst du die tatsächliche Dauer?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[EINGRIFF] MRG § 8 – Umfang des Benützungsrechts

. 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-P03-0015-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.