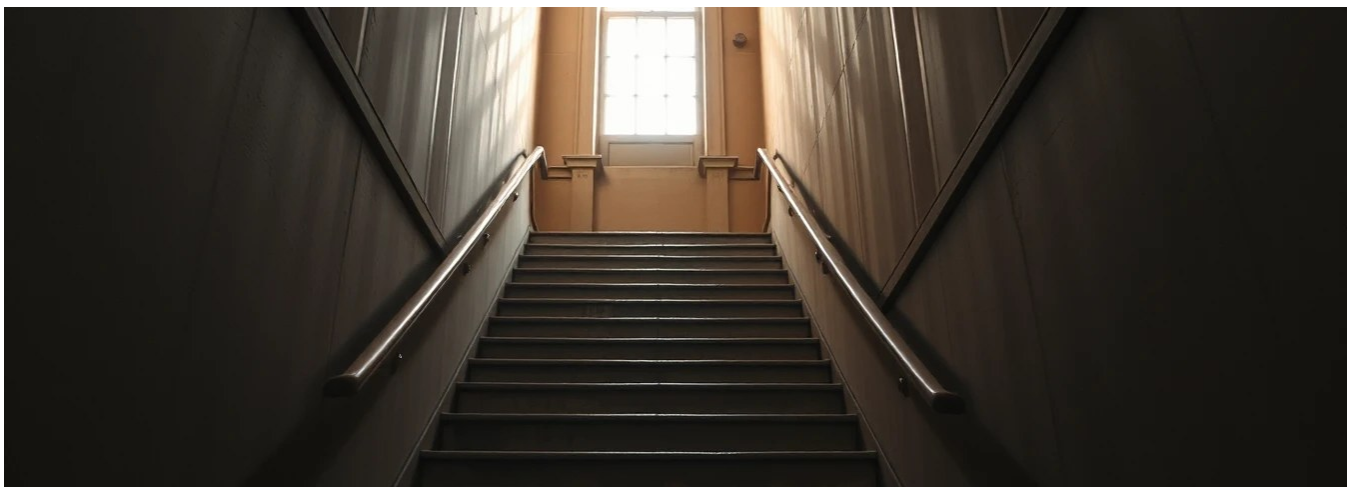


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein neuer Lift wird gemeinsam gewünscht: Die Mietermehrheit ersetzt keinen vollständigen Finanzierungsweg

Für einen neuen gemeinsamen Lift kann §4 MRG einen schriftlichen Vereinbarungsweg vorsehen. Mehrheit, Deckungslücke und Schutz der übrigen Mietparteien müssen zusammenpassen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Mehrere Mietparteien wünschen sich erstmals einen gemeinsamen Personenaufzug. Ein Angebot liegt vor, und bei der Hausbesprechung stimmen viele dafür. Als Vermietungsseite möchtest du daraus einen belastbaren nächsten Schritt machen. Die Zustimmung im Raum ist dafür ein Anfang; sie beantwortet noch nicht den gesetzlichen Vereinbarungs- und Finanzierungsweg.

Den Verbesserungsrahmen zuerst bestimmen

§ 4 MRG nennt unter seinen Voraussetzungen die Errichtung gemeinsamer Anlagen wie eines Personenaufzugs als nützliche Verbesserung. Rechtliche, wirtschaftliche und technische Möglichkeiten sowie der allgemeine Erhaltungszustand des Hauses gehören zur Prüfung. Die Vorschrift ist keine technische Bewilligung und begründet aus jedem Wunsch noch keinen sofort ausführbaren Auftrag. [\[M4\]](#)

Auch der Anwendungsbereich muss feststehen. Die dargestellte Regel darf nicht einfach von einem anderen Haus übernommen werden; § 1 MRG enthält Ausnahmen und Teilanwendungen. Eine Eigentümerabstimmung in einer WEG folgt ebenfalls nicht automatisch diesem mietrechtlichen Weg. [\[M1\]](#)

Die ungedeckte Finanzierung sichtbar machen

§ 4 Absatz 3 enthält einen Deckungsweg aus den Mietzinsreserven der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre einschließlich einschlägiger Zuschüsse, unter Beachtung erforderlicher Erhaltungsarbeiten. Daneben nennt Ziffer 2 die schriftliche Einigung der Vermietung mit der Mietermehrheit über Durchführung und Finanzierung des nicht gedeckten Teils. [\[M4\]](#)

Lege daher nicht nur einen aktuellen Bankauszug neben das Liftangebot. Für eine fachliche Prüfung werden die einschlägigen Abrechnungsunterlagen, notwendige Erhaltungsarbeiten, bestätigte Zuschüsse und der abgegrenzte Verbesserungsumfang benötigt. Ein Wunschlift und eine dringende Reparatur dürfen nicht in einer ungeklärten Gesamtsumme verschwinden.

Die Mehrheit nach dem gesetzlichen Bezug zählen

Für diesen Vereinbarungsweg wird die Mehrheit nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände des Hauses berechnet. Das ist weder automatisch eine Abstimmung nach Wohnflächen noch nach allen bei der Besprechung anwesenden Personen. Zusätzlich muss die Vermietung Teil der schriftlichen Einigung sein. [\[M4\]](#)

Im eigenen fiktiven Fall gibt es acht vermietete Mietgegenstände und eine leerstehende Einheit. Fünf der zugehörigen Mietpositionen befürworten das Vorhaben. Diese Ausgangsübersicht wird mit der tatsächlichen Vertrags- und Vertretungslage fachlich geprüft. Die leerstehende Einheit wird nicht als eigene zustimmende Mietpartei erfunden; mehrere Bewohner derselben Wohnung werden auch nicht allein wegen ihrer Anwesenheit zu mehreren vermieteten Einheiten.

Die übrigen Mietparteien ausdrücklich berücksichtigen

Die Norm verlangt zusätzlich, dass die übrigen Mieter durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Eine Mehrheit kann diesen Schutz nicht einfach mitüberstimmen. [\[M4\]](#)

Als redaktionelle Vorbereitung gehören deshalb Finanzierung der ungedeckten Kosten, Folgen für nicht teilnehmende Mietparteien und tatsächliche Bauauswirkungen in denselben Prüfstand. Wer trägt welche ausdrücklich vereinbarte Belastung? Welche Zugänge verändern sich während der Arbeiten? Wie werden offene Fragen zu späterer Nutzung und laufenden Kosten gesondert geklärt? Eine Baufinanzierungszusage entscheidet nicht bereits jede künftige Anlagenabrechnung.

Einen konkreten Stand zur Prüfung geben

Vor Beauftragung sollten Vorhaben, Deckungsunterlagen, Beteiligte, schriftlich vorgeschlagene Finanzierung und Schutz der übrigen Mietparteien zusammenpassen. Dieser Artikel liefert keine Vertragsklauseln und ersetzt weder technische Planung noch baurechtliche oder mietrechtliche Freigabe. Sein Ergebnis ist ein vollständiger Verbesserungsfall, an dem sich der richtige weitere Weg prüfen lässt, statt eine Zustimmungsliste nachträglich als universelle Kostenfreigabe zu verwenden.

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 / Gewünschtes Vorhaben

Welcher Aufzug ist geplant? Angebot mit Anbieter, Datum und Betrag; zusätzliche Wünsche getrennt notieren.

02 / Notwendige Erhaltungsarbeiten

Welche dringenden Reparaturen am Haus stehen daneben an? Getrennt von der Verbesserung auflisten.

03 / Deckungsunterlagen

Welche Abrechnungen der Vorjahre und bestätigten Zuschüsse liegen vor? Fehlende Jahre markieren.

04 / Vermietete Mietgegenstände

Anzahl der derzeit vermieteten Mietgegenstände; leerstehende Einheiten gesondert eintragen.

05 / Zustimmungen je Einheit

Welche vermietete Einheit befürwortet das Vorhaben? Datum und Form der Erklärung je Einheit.

06 / Nicht teilnehmende Mietparteien

Welche Mietparteien stimmen nicht zu, und welche Belastungen oder Bauauswirkungen wären für sie zu klären?

07 / Fachliche Prüfung

Wer prüft Anwendungsbereich, Finanzierungsweg und Technik? Kontakt und Termin je Stelle.

08 / Nächster Schritt

Was legst du vor der Beauftragung wem vor, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[M4] § 4 MRG – Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen

. Abruf am 17.10.2026.

[M1] § 1 MRG – 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-P03-0023-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.