



FACHKOMMENTAR

von Carola Schöbwender

Geschäftsführerin des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

Wann besteht Anspruch auf Mietzinsminderung?

Bei Veränderung der Brauchbarkeit des Mietgegenstandes während der Vertragsdauer kommt es zwangsläufig zu Problemen, vor allem hinsichtlich der Mietzinszahlung. Dazu wichtige Hinweise, wobei jeder Fall immer einzeln zu betrachten ist:

BEEINTRÄCHTIGUNG OHNE VERSCHULDEN. In diesem Fall stellt die Mietzinsminderung einen gesetzlichen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter dar. Davon kann er dann Gebrauch machen, wenn die vertraglich vereinbarte Nutzung ohne sein Zutun beeinträchtigt ist, wie z. B. Lärm- und/oder Schmutzbeeinträchtigung durch eine Baustelle, Defekt eines mitvermieteten Gegenstandes (z. B. Herd), Schimmelbefall, Wasserrohrbruch, uvm.

DAUER UND AUSMASS DER MINDERUNG. Nicht alles ist eine Beeinträchtigung – darum ist die Prüfung vor Ort durch den Vermieter unerlässlich! Tritt ein Minderungsanspruch ein, ist der Mietzins NUR für die Dauer und NUR im Ausmaß der Beeinträchtigung zu mindern. Anzustreben ist ein Einvernehmen der Vertragspartner, da im Streitfalle die angemessene Höhe der Minderung nur von einem Richter festgelegt werden kann.

ERLÖSCHEN DES MINDERUNGSRECHTES. Mit der Schadensbehebung erlischt das Minderungsrecht! Es ist unerheblich, wer den Schaden behoben hat (Mieter oder Vermieter). Dies gilt auch dann, wenn die Beeinträchtigung aus anderen Gründen nicht mehr gegeben ist.

HÖHE DER MIETZINSMINDERUNG. Eine allgemeine Berechnung oder Tabelle gibt es nicht, wohl aber Vergleichsbeispiele aus der Judikatur. Im Streitfalle unterliegt dies dem Richterrecht. Wenden Sie sich im konkreten Fall daher jedenfalls immer an Ihre Beratungsstelle. Vermieter/innen steht hier der ÖHGB Salzburg hilfreich zur Seite.



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

Kontakt:
office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at