

SALZBURGER FENSTER

Online-Ausgabe

13. April 2016

**SALZBURGER
FENSTER**

Salzburg
11 °C

Suchen ...  **Finden!**

 **Twittern**  **Gefällt mir**  **Teilen**

Startseite

Redaktion

Wirtschaft

Freizeit

Ratgeber

Kultur

Kleinanzeigen

Service

E-Paper

Bildung

Immobilien

Energie & Umwelt

Messen

13. April 2016

Wann besteht Anspruch auf Mietzinsminderung?

Fachkommentar von Carola Schößwender, Geschäftsführerin des Österreichischen Haus- & Grundbesitzerbundes in Salzburg

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

[mehr >>](#)

Besser Wohnen unterm Dach



Wohnen hoch oben hat seinen besonderen Charme. Welche Baustoffe sorgen für perfektes Raumklima, und wie kommt Licht in die Wohnung unterm Dach? Salzburgs Holzbau-Meister haben dazu die besten Ideen.

[mehr >>](#)

Salzburgs Gemeinnützige Bauträger investieren heuer 250 Millionen Euro in Neubau und Sanierung

Der soziale Wohnbau sichert 7.500 zusätzliche Arbeitsplätze



Salzburgs gemeinnützige Bauvereinigungen, die gswb, die Salzburg Wohnbau, die Heimat Österreich, die salzburg, Bergland und Eigenheim St. Johann – werden heuer das Neubau- und Sanierungsvolumen auf insgesamt rund 250 Millionen Euro steigern.

[mehr >>](#)

Rechte & Pflichten beim Zahlen der Miete

Fachkommentar von Carola Schößwender Geschäftsführerin des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg



Der Mieter schuldet grundsätzlich den vollen, vertraglich vereinbarten Betrag für Raummiete, wobei dessen Fälligkeit im Zahlungsverzugsgesetz (ZGV) seit 16. März 2013 neu geregelt ist.

[mehr >>](#)

UMFRAGEN

Wen wählen Sie zum neuen Bundespräsidenten?

☐ Dr. Irmgard Griss

☐ Ing. Norbert Hofer

☐ Rudolf Hundstorfer

☐ Dr. Andreas Kohl

☐ Ing. Richard Lugner

☐ Dr. Alexander van der Bellen

Abstimmen **Ergebnis**

EUR/USD	1,1345	-0,35%
EUR/CHF	1,0887	+0,10%
EUR/JPY	123,7440	+0,09%
EUR/GBP	0,7972	-0,11%

Weitere Börsenkurse

IMMOBILIEN

 **Neue Wohnbauförderung läuft super**

 **Leitgöb Wohnbau – neuer Standort mit Weitblick**

 **Salzburg Wohnbau erweitert Führungsteam**

 **Hillebrand – Komplettanbieter in der Immobilien- und Baubranche**

 **Leistbare Eigentumswohnungen von der gswb**

POLITIK INTERN

IG Milchbauern
Anwaltsbrief vom ÖVP-Bauernbund

Wann besteht Anspruch auf Mietzinsminderung?

Fachkommentar von Carola Schößwenderm, Geschäftsführerin des Österreichischen Haus- & Grundbesitzerbundes in Salzburg

Bei Veränderung der Brauchbarkeit des Mietgegenstandes während der Vertragsdauer kommt es zwangsläufig zu Problemen, vor allem hinsichtlich der Mietzinszahlung. Dazu hier ein paar 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, u. v. m.

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 Streitfall 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 Streitfall 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.