

## Die Mietzinsminderung

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

**Hier wichtige Hinweise für Vermieter wenn sich die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes während der Vertragsdauer verändert. Dadurch kommt es zwangsläufig zu Problemen, wobei jeder Fall immer einzeln zu betrachten ist.**



Carola Schößwender

**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, ein mitvermieteter Gegenstand (Herd, etc.) wird kaputt, Schimmelbefall, Wasserrohrbruch u.v.m.

**DAUER UND AUSMASS DER MIETZINSMINDERUNG:** 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. Im Streitfalle unterliegt dies dem Richterrecht.

Wenden Sie sich im konkreten Fall an Ihre Beratungsstelle. Vermietern steht hier der ÖHGB Salzburg hilfreich zur Seite.