

Allgemeines zur Mietzinsminderung

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, das Bestandsobjekt während der gesamten Mietdauer in einem brauchbaren Zustand zu erhalten und Störungen des vereinbarten Gebrauchs zu unterlassen oder abzuwehren. Dem steht die Pflicht des Mieters gegenüber, den vereinbarten Mietzins in voller Höhe zu bezahlen.

Der Mieter ist jedoch zur Minderung des Mietzinses berechtigt, wenn das Mietobjekt bereits bei Übergabe oder während der Mietdauer gänzlich oder teilweise unbrauchbar ist oder wird, und sich ohne Verschulden des Mieters nicht mehr vereinbarungsgemäß benutzen lässt.

Die Mietzinsminderung ist aber nicht auf jene Fälle eingeschränkt, in denen das Mietobjekt selbst einen Mangel hat. Der Mieter kann den Mietzins auch dann mindern, wenn die vertraglich vereinbarte Benützung des Mietobjekts aus neutraler Sphäre oder der Sphäre des Vermieters beeinträchtigt wird, etwa bei Schimmelbefall, eingeschränkter Brauchbarkeit einer Heizungsanlage während der Heizperiode, Lärmbelästigung oder fehlender Warmwasseraufbereitung.

Hat hingegen der Mieter selbst die gänzliche oder teilweise Beeinträchtigung seines Gebrauchsrechtes verschuldet, so kann er den Mietzins nicht mindern. Der Mieter kann den Mietzins auch dann nicht mindern, wenn er den eingeschränkten Gebrauch akzeptiert, also trotz Kenntnis des Mangels, einen bestimmten Bestandzins vorbehaltlos vereinbart bzw. vorbehaltlos in voller Höhe bezahlt. Leistet der Mieter daher trotz Kenntnis des Mangels den Bestandzins in voller Höhe, so ist dies in der Regel als Verzicht auf den Mietzinsminderungsanspruch zu werten.

Die Mietzinsminderung setzt nach neuerer Judikatur keine Anzeige des Mangels durch den Mieter voraus, sondern besteht ab Beginn der Gebrauchsbeeinträchtigung des Mietobjekts. Der Mieter ist aber verpflichtet, dem Vermieter obliegende Instandhaltungsarbeiten anzuzeigen. Verletzt der Mieter diese Pflicht, kann das zum Ausschluss der Mietzinsminderung führen, weil dann eine Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt, die der Verantwortung des Mieters zuzuordnen ist und/oder von ihm verschuldet wurde.

Die Höhe der Mietzinsminderung richtet sich nach dem Grad und der Dauer der Unbrauchbarkeit. Die Mietzinsminderung umfasst alle Bestandteile des Zinses, auch die Betriebskosten und Mietzinsvorauszahlungen. Sie besteht so lange, bis der Mangel behoben worden ist und daher

**RECHTSINFOS für Unternehmen - DR. ROLAND WEINRAUCH, LL.M. (NYU) –
WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE GmbH**

der Gebrauch des Mietobjekts nicht mehr beeinträchtigt ist. Dies gilt auch dann, wenn der Bestandnehmer den Mangel selbst behebt. Die Mietzinsminderung endet auch dann, wenn der Mieter die Behebung des Mangels verweigert, da er dadurch das Fortbestehen der Gebrauchsbeeinträchtigung verschuldet.

Für alle mietrechtlichen Fragen steht Ihnen das Team der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

(Oktober 2024)

Infos: <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>

Fehring



M kanzlei@anwaltei.at

T +43 3155 20 994

F +43 3155 20 994 150

A Hauptplatz 9 | 8350 Fehring