



Arbeiterkammer Wien

- [Beratung](#) ◦ [Wohnen](#) ◦ [Miete](#)
- Therme kaputt – Ihr Recht die Miete zu reduzieren

Therme kaputt – Ihr Recht die Miete zu reduzieren

05.06.2009

Empfehlen

24 Empfehlungen. [Registrieren](#), um die Empfehlungen deiner Freunde sehen zu können.

„Der Mieter hat das Recht, die Miete zu reduzieren, wenn er in seiner Mietwohnung nicht mehr so wohnen kann, wie das bei Abschluss des Mietvertrages vereinbart worden ist; also etwa dann, wenn die Heiztherme oder der Heißwasserboiler nicht mehr funktioniert. Im folgenden wird Ihr Recht auf die Mietenreduktion genauer beschrieben. Auch ein **Musterschreiben** an die Hausverwaltung bei kaputter Therme kann heruntergeladen werden. Wir empfehlen Ihnen aber sich bei unserer telefonischen Mieterberatung unter der Tel. +43 1 501 65/345 beraten zu lassen, bevor Sie die Mietenreduktion geltend machen.“

- **Recht auf Mietzinsminderung**
- **Höhe der Mietzinsminderung**
- **Beispiele aus der Rechtsprechung**
- **Wie Sie in der Praxis vorgehen**

Mieterrecht auf Mietzinsminderung

Mit dem Recht zur Mietzinsreduktion soll laut aktuellem Urteilsspruch des Obersten Gerichtshofes der Mieter auch ein Druckmittel gegen den Vermieter haben, damit dem Mieter während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses die Wohnung im vereinbarten Zustand zur Verfügung steht. Dieses Recht hat der Mieter bei allen Wohnungsmietverträgen, egal ob sonstige Mieterschutzregelungen gelten oder nicht.

Das Recht zur Mietzinsminderung besteht zum Beispiel dann, wenn eine Heiztherme, die bei Anmietung vorhanden war, nicht mehr heizt oder kein Warmwasser mehr liefert, oder wenn in einem oder mehreren Zimmern die Heizkörper nicht mehr heizen, oder die Wasserversorgung ausfällt. Das Recht, den Mietzins zu mindern, hat der Mieter aber auch, wenn etwa in der Wohnung Schimmel auftritt oder sonstige Schäden und Beeinträchtigungen in der Wohnung oder an mitgemieteten (schon bei Mietvertragsabschluss vorhandenen) Einrichtungsgegenständen entstanden sind.

Achtung! Kein Recht auf Mietzinsminderung hat der Mieter, wenn die Heiztherme oder ein Warmwasserboiler kaputt werden, welche der Mieter selbst eingebaut hat. Das gilt auch für alle anderen durch den Mieter neu eingebauten, bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht vorhandenen Einrichtungen.

Der Mieter hat aber auch ein Recht auf Mietzinsminderung, wenn er etwa durch Baulärm oder sonstwie an der Nutzung der gemieteten Wohnung beeinträchtigt ist.

Das Recht auf Minderung des Mietzinses hat der Mieter jedenfalls während der Dauer der Beeinträchtigung. Beseitigt also der Vermieter eine Beeinträchtigung, indem er einen Schaden behebt, steht dem Mieter ab diesem Zeitpunkt die Mietzinsminderung nicht mehr zu. Das gleiche gilt natürlich auch, wenn eine Beeinträchtigung aus anderen Gründen aufhört zu existieren (zB wenn die vom Nachbarn mit extremer Lärmbelästigung einhergehenden Bauarbeiten beendet werden). Unklar ist, ob der Mieter sein Mietzinsminderungsrecht verliert, wenn er etwa eine mitvermietete, kaputt gewordene Heiztherme auf eigenen Kosten erneuern oder reparieren lässt.

Höhe der Mietzinsminderung

Das Gesetz verwendet die relativ unklaren Worte, dass „der Mieter für die Dauer und in dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes von der Errichtung des Zinses befreit ist“. Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit – und damit das Ausmaß der Zinsbefreiung – ist leider in vielen Fällen nicht eindeutig abschätzbar.

Zwar kann man bei diversen Schäden das Ausmaß der Zinsminderung daran messen, welche Teile der Wohnung unbenutzbar sind. Ist etwa durch einen nicht sachgerecht ausgeführten Dachbodenausbau oder auch durch einen „normalen“ Wasserrohrbruch Wasser in eine Wohnung gedrungen und wurden zwei Zimmer (Nutzfläche 60 m²) einer 120 m² Wohnung überflutet und unbrauchbar, so wird in der Regel wohl eine Mietzinsminderung für die gesamte Dauer der Unbrauchbarkeit von 50 % gerechtfertigt sein.

Achtung! Lag die Beeinträchtigung nur einige Tage vor, dann ist dies bei der Berechnung der zulässigen Mietzinsminderung natürlich aliquot zu

berücksichtigen. Dazu ein Beispiel: Aufgrund einer Störung der Hauswasserleitung wird eine vermietete Wohnung (vereinbarter monatlicher Bruttomietzins 800,- Euro) nicht mehr mit Wasser versorgt. 8 Tage danach behebt der Vermieter die Störung auf seine Kosten, sodass der Mietgegenstand wieder mit Wasser versorgt wird.

Nach der Rechtsprechung steht dem Mieter für die Zeit des Fehlens der Wasserversorgung eine Mietzinsminderung in der Höhe von 50% zu. Im konkreten Fall: 400,- Euro Mietzinsminderung (wenn die Brauchbarkeit ein ganzes Monat eingeschränkt gewesen wäre), dividiert durch 30 Tage multipliziert mit 8 Tagen = 106,67 Euro Mietzinsminderung.

Noch etwas: Die Mietzinsminderung bezieht sich auf den gesamten Bruttomietzins (also Hauptmietzins plus Betriebskosten und Mehrwertsteuer). In vielen Fällen ist das Ausmaß der Mietzinsminderung nicht so einfach bemessbar. Im folgenden sollen dazu einige Beispiele aus der bishreigen Rechtsprechung angeführt werden, an denen man sich orientieren kann.

Beispiele aus der Rechtsprechung

- 80% Zinsminderung, wenn das Mietobjekt längere Zeit ohne Wasser- und Stromversorgung ist; nicht jedoch eine 100%ige Zinsbefreiung, wenn der Mieter das Mietobjekt zur Einstellung von Möbeln und für öffentliche Besuche weiterhin benützt hat (LGZ Graz 2. 10. 1986, 3 R 241/86).
- 50% Mietzinsminderung für den Fall des Fehlens einer Wasserversorgung; das gilt nur für die Zeit der Gebrauchseinschränkung; war der Gebrauch des Mietobjektes an etwa sechs Tagen im Monat beeinträchtigt, bedeutet dies eine Zinsminderung von 10%, bezogen auf einen Monat (LGZ Graz 1. 6. 1995, 3 R 307/94, MietSlg 47.099; LGZ Wien 2. 8. 2000, 39 R 203/00t, MietSlg 52.145).
- 10% Mietzinsminderung bei Unbenützbarkeit der Dusche wegen Temperaturschwankungen, die sogar zu leichten Verbrennungen führen könnten (LGZ Wien 18. 2. 2003, 41 R 323/02g, MietSlg 55.148).
- 25% Mietzinsminderung bei Abschalten der Stromzuleitung zum E-Herd (LGZ Graz 31. 1. 1983, 3 R 25/83, MietSlg 35.177).
- 20% Mietzinsminderung bei Nichtbenützbarkeit der Dusche sowie einer Feuchtigkeit- und Schimmelbildung, die zu einer allergischen Reaktion des Mieters geführt hat (LGZ Wien 17. 7. 2001, 41 R 105/01x, MietSlg 53.146).
- 90% Mietzinsminderung bei gesundheitsgefährdender Schimmelbildung; keine völlige Mietzinsbefreiung, weil der mitvermietet Garten benützbar ist (LGZ Wien 9. 11. 2005, 38 R 173/05f, MietSlg 57.149).
- 90% Mietzinsminderung bei Schimmelpilzerscheinungen in der gesamten Wohnung, wenn auf Grund geltender medizinischer Erkenntnisse eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner besteht; dies selbst dann, wenn die Mieterin weiterhin gezwungen ist, mit ihrer Familie diese gesundheitsschädigende Wohnung zu benützen (LGZ Wien 12. 11. 1997, 39 R 544/97 g, MietSlg 49.122); auch eine gänzliche Zinsminderung ist bei massivem Schimmelbefall denkbar (OGH 29. 3. 2004, 5 Ob 60/04s).
- Je nach Aumaß bis zu 100% Mietzinsminderung bei Schimmel mit Abbröckeln von Malerei und Verputz (LGZ Wien 11. 5. 2005, 39 R 78/05 t, MietSlg 57.146).
- 20% Zinsminderung bei Brummgeräuschen in einer Wohnung durch EDV-Geräusche, da es sich nicht um solche Lärmbeeinträchtigungen handelt, die in einer Großstadt zu erwarten sind (LGZ Wien 11. 3. 1992, 41 R 71/92, MietSlg 44.164).
- 15% Mietzinsminderung über ganzen Zeitraum von viereinhalb Monaten, wenn der Mieter in diesem Zeitraum an 50 Tagen zu verschiedenen Zeiten durch Stampfen auf den Boden, systematische Klopf- und Trommelgeräusche mit Einrichtungsgegenständen, Füßen und Schlüsseln, lauthales Schreien, Läuten an der Wohnungstür der Mieter, Herumschreien, Fenster- und Türenzuschlagen im Vorhaus beeinträchtigt war (LGZ Graz 30. 11. 2001, 3 R 265/01i, MietSlg 53.144).
- 25% Mietzinsminderung sind bei Lärmbelästigungen in der Regel die Obergrenze (LGZ Graz 30. 11. 2001, 3 R 265/01i, MietSlg 53.144).
- 5% Mietzinsminderung, wenn dem Mieter seit längerer Zeit das Betreten der verschmutzten und verwahrlosten allgemein zugänglichen Teile des Hauses zugemutet wird (LGZ Wien 2. 8. 2000, 39 R 203/00 t, MietSlg 52.145).
- 12% Mietzinsminderung, wenn eine Raumtemperatur nur von 17 bis 18° C erreicht werden kann (LGZ Wien 13. 4. 2005, 39 R 79/05 i, MietSlg 57.145).
- Zinsminderung von 10%, wenn eine Heizung im Jänner und Februar nur eine Raumtemperatur von 18° C ermöglicht (LGZ Wien 2. 8. 2000, 39 R 203/00 t, MietSlg 52.145; LGZ Wien 10. 3. 1992, 41 R 638/91, MietSlg 44.163).
- In der Regel 50% Mietzinsminderung bei defektem Anschluss für Heißwasserspeicher und Waschmaschine, außer bei Lebensgefahr (dann 100%) (LGZ Wien 6. 7. 1983, 41 R 415/83, MietSlg 37.178).
- 10% Mietzinsminderung bei Blei im Trinkwasser (LGZ Wien 29. 10. 2003, 39 R 333/03i, MietSlg 55.150).
- Blei im Trinkwasser rechtfertigt nur in bestimmten Fällen eine Senkung des

Mietzinses, wobei selbst in krassen Fällen ein gänzlicher Entfall des Zinses, sohin eine Minderung um 100%, in der Regel ausscheidet; in der Regel rechtfertigt die Beeinträchtigung durch Blei im Trinkwasser nie mehr als 25% Mietzinsminderung (OGH 17. 11. 2004, 9 Ob 34/04x); diese Grundsätze gelten auch bei Geschäftsräumlichkeiten (7 Ob 155/05b).

- o 5% Mietzinsminderung bei Lärmbelästigung durch Bauarbeiten am Nachbarsgrundstück (OGH 22. 11. 2005, 1 Ob 177/05v).
- o 5% Mietzinsminderung bei Lärmbelästigung durch Baurarbeiten über einen achtmonatigen Zeitraum, wobei es nur sporadisch zu intensiven Lärmbelästigungen gekommen ist (LGZ Wien 26. 1. 2005, 39 R 325/04i, MietSlg 57.144).
- o 6% Mietzinsminderung, wenn eine falsch eingestellte mitvermietete Klimaanlage zu einer mangelnden Kühlung im Dachgeschoß führt (LGZ Wien 13. 4. 2005, 39 R 79/05i, MietSlg 57.145).
- o 5% Mietzinsminderung, wenn der mitvermietete Wintergarten undicht ist (LGZ Wien 13. 4. 2005, 39 R 79/05i, MietSlg 57.145).
- o 2% Mietzinsminderung bei unebenem Parkett, zwar nicht sichtbar, wohl aber spürbar beim Gehen (LGZ Wien 13. 4. 2005, 39 R 79/05i, MietSlg 57.145).
- o Keine Mietzinsminderung, wenn zwar Schäden vorhanden sind, diese aber zu keiner Beeinträchtigung der Wohnungsnutzung führen.

Wie Sie in der Praxis vorgehen

Es wäre nach dem Gesetz zwar möglich, dass der Mieter dem Vermieter einfach einen nach eigenem Gutdünken verminderten Mietzins bezahlt. Dann riskiert der Mieter aber, vom Vermieter auf den vollen Mietzins und sogar auf Räumung geklagt zu werden. In diesem Verfahren wird dann darüber gestritten, ob der Mieter überhaupt oder in dem von ihm veranschlagten Ausmaß zur Mietzinsminderung berechtigt war.

Hat der Mieter etwa 50% der vorgeschriebenen Miete abgezogen und stellt das Gericht in einer solchen Mietzins- und Räumungs-klage des Vermieters fest, dass die Mietzinsminderung nur 15% betrug, muss der Mieter raschest die noch offene Mietforderung bezahlen und vorbringen, dass ihn am Zahlungsrückstand - also an seiner Fehleinschätzung - kein grobes Verschulden trifft. Nur dann, wenn das Gericht zum Ergebnis kommt, dass kein grobes Verschulden des Mieters am Zahlungsrückstand bestand, wird die Räumungsklage abgewiesen.

Will sich ein Mieter dem Risiko einer Mietzins- und Räumungs-klage nicht aussetzen, so sollte er den vorgeschriebenen Mietzins bezahlen, allerdings ausdrücklich unter Vorbehalt und seinerseits eine Klage gegen den Vermieter, auf Rückzahlung (eines Teils) des Mietzinses, einbringen.

Die AK empfiehlt folgende Vorgangsweise:

Der Mieter soll, wenn die Beeinträchtigung auftritt, der Hausverwaltung/dem Vermieter sofort diese Beeinträchtigung(den Schaden) schriftlich anzeigen und ihn zur Reparatur bzw zur Beseitigung der Beeinträchtigung auffordern (sofern das möglich ist). In diesem Schreiben sollte man weiters darauf verweisen, dass bereits ab Beginn der Beeinträchtigung per Gesetz eine Mietzinsminderung zusteht. Zusätzlich sollte man unbedingt erklären, dass man die bereits zuviel bezahlte Miete zurückfordert und weitere Mietzahlungen nur unter Vorbehalt erfolgen. Wir empfehlen Ihnen aber sich bei unsere telefonische Mieterberatung unter der Tel. +43 1 501 65/345 beraten zu lassen, bevor Sie die Mietenreduktion geltend machen. Hier können Sie sich den

[Musterbrief bei einem Schaden an der Heiztherme](#) downloaden.

2012 AK Wien, Prinz Eugen Straße 20-22, 1040
Wien, Tel. +43 (1) 50165 0