**Musterschreiben: Pachtzinsminderung gemäß § 1096 ABGB**

**WICHTIGER HINWEIS:**

**Achtung**: Dieses Muster bezieht sich nicht auf Pachtzinsminderung im Zusammenhang mit Corona-Maßnahmen. Informationen dazu finden Sie unter: [Bestandzinszahlungen während Covid-19-Maßnahmen](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/bestandszinszahlungen-im-covid-lockdown.html).

**Tipp**: Allgemeine Informationen inkl. Beispielen aus der Judikatur zur Zulässigkeit und Höhe der Zinsminderung finden Sie unter: [Zinsminderung bei eingeschränkter Brauchbarkeit des Miet- und Pachtobjekts](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/zinsminderung-bei-eingeschraenkter-brauchbarkeit.html)

Um die Gefahr zu reduzieren, dass Sie unpassende Vertragsmuster bzw. Musterschreiben verwenden oder in gesetzwidriger Weise abändern, ersuchen wir Sie folgende Tipps zu beachten:

1. **Anwendungsbereich**: Pachtvertrag
2. Überprüfen Sie zuerst, ob das verwendete Vertragsmuster bzw. Musterschreiben für Ihren Sachverhalt passt!

Der in § 1096 ABGB geregelte Pachtzinsminderungsanspruch des Pächters ist **nachgiebiges Recht**. Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Pächter auf sein Zinsminderungsrecht verzichtet, sind grundsätzlich zulässig. Bitte prüfen Sie daher vorab, ob in Ihrem Pachtvertrag ein Ausschluss des Rechts auf Pachtzinsminderung vereinbart wurde!

1. Nehmen Sie Änderungen nur in unbedingt notwendigem Ausmaß vor! Die Texte sind branchenneutral gestaltet. Wo Varianten vorgeschlagen werden, ist aus der Sicht der Vertragsparteien im Einzelfall die zweckmäßigste zu wählen.
2. Im Falle von Unklarheiten wenden Sie sich bitte unbedingt an Ihre Wirtschaftskammer!

Stand: März 2024

Dies ist ein **Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern Österreichs**.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:

Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,

Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,

Tirol, Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1010.

**Hinweis!** Diese Information finden Sie auch im Internet unter [https://wko.at](https://wko.at/). Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für alle Geschlechter!

Absender: (Name und Adresse des Pächters)

am

EINSCHREIBEN

An (Name und Adresse des Verpächters)

**Pachtzinsminderung aufgrund Gebrauchsbeeinträchtigung**

Sehr geehrte(r) (Verpächter),

Ich gebe Ihnen hiermit bekannt, dass aufgrund von ……………………………………………… *(Grund für die Pachtzinsminderung anführen, z.B. Schimmelbildung im Pachtobjekt, Baulärm und intensive Staubbelästigung, undichte Fenster, geminderte Heizleistung)* die Gebrauchsfähigkeit des Pachtobjekts in ………………………………. *(Adresse anführen)* nach § 1096 ABGB beeinträchtigt ist und fordere Sie auf, die Gebrauchsbeeinträchtigung umgehend zu beseitigen.

**Variante 1) Vollständige Zahlung unter Vorbehalt**

Ich zeige Ihnen hiermit an, dass ich das Pachtobjekt wegen der oben angeführten Beeinträchtigung nur in eingeschränktem Ausmaß benutzen kann. Meines Erachtens reduziert sich der Pachtzins entsprechend der Beeinträchtigung um …… %. Ich ersuche Sie dies bei der nächsten Vorschreibung zu berücksichtigen.

Den bereits ab ……… *(Datum des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* entrichteten Pachtzins für …… *(Monat des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* ersuche ich Sie anteilig zurückzuerstatten.

Sämtliche zukünftige Pachtzinszahlungen erfolgen unter Vorbehalt einer späteren Rückforderung in Höhe der allenfalls auch gerichtlich festgestellten Gebrauchsbeeinträchtigung.

Ich ersuche um Kontaktaufnahme und Rückmeldung bezüglich der weiteren Vorgangsweise.

**Variante 2) Vom Pächter eigenständig vorgenommene Reduktion**

Ich zeige Ihnen hiermit an, dass ich das Pachtobjekt wegen der oben angeführten Beeinträchtigung nur in eingeschränktem Ausmaß benutzen kann. Meines Erachtens reduziert sich der Pachtzins entsprechend der Beeinträchtigung um …… %. Ich ersuche Sie dies bei der nächsten Vorschreibung zu berücksichtigen.

Den bereits ab ……… *(Datum des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* entrichteten Pachtzins für …… *(Monat des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* ersuche ich Sie anteilig zurückzuerstatten.

Weitere Pachtzinszahlungen werde ich nur mehr in jenem der Brauchbarkeit entsprechenden Verhältnis tätigen, bis das Pachtobjekt wieder uneingeschränkt benützt werden kann. Diese Zahlungen erfolgen zudem unter Vorbehalt einer späteren Rückforderung in Höhe der allenfalls auch gerichtlich festgestellten Gebrauchsbeeinträchtigung.

*Optionale Ergänzung zur Klarstellung (nur bei Variante 2):*

Sollte sich wider Erwarten herausstellen, dass die von mir vorgenommene Reduktion zu hoch ist, bin ich selbstverständlich bereit, den Fehlbetrag zurückzuerstatten.

Freundliche Grüße

(Unterschrift Pächter)

Anlage: Fotos (eventuell)