**Musterschreiben: Mietzinsminderung gemäß § 1096 ABGB**

**WICHTIGER HINWEIS:**

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

**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/wirtschaftsrecht/zinsminderung-eingeschraenkte-brauchbarkeit)

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**: Mietvertrag (Vollanwendungsbereich, Teilanwendungs-bereich, Vollausnahmebereich)
2. Überprüfen Sie zuerst, ob das verwendete Vertragsmuster bzw. Musterschreiben für Ihren Sachverhalt passt!
3. 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.
4. 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 Mieters)

 am

EINSCHREIBEN

An (Name und Adresse des Vermieters)

**Mietzinsminderung aufgrund Gebrauchsbeeinträchtigung**

Sehr geehrte(r) (Vermieter),

Ich gebe Ihnen hiermit bekannt, dass aufgrund von ……………………………………………… *(Grund für die Mietzinsminderung anführen, z.B. Schimmelbildung in den Büroräumlichkeiten, Baulärm und intensive Staubbelästigung, undichte Fenster, geminderte Heizleistung)* die Gebrauchsfähigkeit des Mietobjekts 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 Mietobjekt wegen der oben angeführten Beeinträchtigung nur in eingeschränktem Ausmaß benutzen kann. Meines Erachtens reduziert sich die Miete entsprechend der Beeinträchtigung um …… %. Ich ersuche Sie dies bei der nächsten Vorschreibung zu berücksichtigen.

Die bereits ab ……… *(Datum des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* entrichtete Miete für …… *(Monat des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* ersuche ich Sie anteilig zurückzuerstatten.

Sämtliche zukünftige Mietzinszahlungen 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 Mieter eigenständig vorgenommene Reduktion**

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

Die bereits ab ……… *(Datum des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* entrichtete Miete für …… *(Monat des Beginns der Gebrauchsbeeinträchtigung angeben)* ersuche ich Sie anteilig zurückzuerstatten.

Weitere Mietzinszahlungen werde ich nur mehr in jenem der Brauchbarkeit entsprechenden Verhältnis tätigen, bis das Mietobjekt 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 Mieter)

Anlage: Fotos (eventuell)