

## KOMMENTAR

## Sicher mit Mietvertrag

**E**in Mietverhältnis kann schriftlich, mündlich oder durch Handlungen wie Schlüsselübergabe oder Zahlung der Miete zustande kommen. Außerdem sind befristete Mietverträge nur gültig, wenn sie schriftlich abgeschlossen wurden. Vermieterinnen und Vermieter sind daher gut beraten, sich bei der Vertragserstellung juristisch beraten zu lassen. Auch für Mieterinnen und Mieter lohnt sich eine rechtliche Überprüfung: Vertragsklauseln, die nicht gesetzeskonform sind, können unter Umständen noch Jahre später angefochten werden. Wer übernimmt die Reparaturkosten? Wie läuft die Kautionsrückzahlung ab? Was tun bei einer plötzlichen Mieterhöhung? Oder kann es zu einer Mietpreisminderung kommen? Solche und weitere Fragen lassen sich mit einem professionellen Mietvertrag bereits im Vorfeld klären. Das schützt beide Seiten vor Missverständnissen und spart Zeit, Geld und vor allem Ärger. Sie haben Fragen rund ums Mieten oder Vermieten? Die Tiroler Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte beraten Sie kompetent.

## Rechtstipp

Mindern Sie die Miete nie unüberlegt oder nur nach Gefühl. Halten Sie Mängel mit Fotos, Protokollen oder Zeugen fest und informieren Sie den Vermieter schriftlich. Bei Unsicherheit schützt eine kurze Beratung durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt vor teuren Fehlern.

Prüfen Sie die Vereinbarung im Mietvertrag: Ist diese unwirksam oder zu unbestimmt, dürfen unter Umständen überhaupt keine Betriebskosten weiterverrechnet werden. Bereits bezahlte Beträge können zurückgefordert werden.

## Infos unter

[www.tiroler-rak.at](http://www.tiroler-rak.at) oder  
[office@tiroler-rak.at](mailto:office@tiroler-rak.at)



Der typische Streitfall ist Schimmelbildung: Drohen gesundheitliche Probleme, dann ist eine Mietzinsminderung in einem bestimmten Ausmaß gerechtfertigt. Foto: iStock

## Mögliche Mietzinsminderung bei Wohnungen

Schimmel an der Wand, Dauerlärm oder ein defekter Lift: Rechtsanwalt Martin Fuith informiert darüber, wann Sie Ihre Miete rechtlich zulässig mindern dürfen.

Die Miete ist laufend zu bezahlen – doch die Wohnung macht Probleme. Schimmel im Schlafzimmer, Baulärm oder ein Lift, der seit Wochen außer Betrieb ist. Viele Mieterinnen fragen sich: Muss ich wirklich weiterhin den vollen Mietzins zahlen?

Grundsätzlich gilt: Wird die Wohnung schlechter nutzbar, kann der Mietzins geringer ausfallen. Entscheidend ist die „mittlere Brauchbarkeit“. Ihre Wohnung muss so nutzbar sein, wie Sie es üblicherweise erwarten dürfen.

## Der Klassiker: Schimmel

Schimmel ist ein typischer Fall. Kleine Flecken im Abstellraum sind ärgerlich, rechtfertigen aber meist nur eine geringe Kürzung. Breitet sich der Schimmel jedoch im Wohn- oder Schlafbereich aus oder drohen gesundheitliche Probleme, könnte die Miete deutlich reduziert werden.

Auch Lärm kann eine Mietminderung begründen. Dauerhafte Baustellen, laute Nachbarn oder nächtliche Störungen



Foto: Christian Frischer

**„Entscheidend ist die ‚mittlere Brauchbarkeit‘. Ihre Wohnung muss so nutzbar sein, wie Sie es üblicherweise erwarten dürfen.“**

RA Mag. Martin Fuith, LL. M.  
[office@fuith.eu](mailto:office@fuith.eu)  
[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

gen sind mehr als bloß lästig. Wichtig ist, dass der Lärm regelmäßig auftritt und deutlich über das hinausgeht, was in der Umgebung üblich ist.

Gelegentliche Geräusche müssen hingegen hingenommen werden.

Ein defekter Lift trifft besonders Menschen in oberen Stockwerken. Fällt er nur kurz aus, ist dies meist hinzunehmen. Dauert der Ausfall jedoch Wochen, kann das tägliche Treppensteigen eine klare Einschränkung sein – vor allem für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen.

## Verhältnismäßigkeit

Wichtig ist: Die Höhe der Kürzung der Miete muss zur Beeinträchtigung passen und richtet sich nach Grad und Dauer der Beeinträchtigung. Bei Schimmel sind 15 bis 50 Prozent möglich, bei Lärmbelastung 15 bis 25 Prozent. Ein defekter Lift rechtfertigt je nach Stockwerk etwa 20 Prozent Minderung. Wer zu viel einbehält, riskiert Rückstände.

Am Ende gilt: Jede Wohnung und jede Situation sind anders. Sprechen Sie im Zweifel am besten mit einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt.

**Der Unterschied zwischen Recht haben und Recht bekommen ist Ihr Rechtsanwalt.**



Die Tiroler  
Rechtsanwältinnen  
und Rechtsanwälte

Ihre Rechtsanwältin berät Sie gerne: [www.tiroler-rak.at](http://www.tiroler-rak.at)