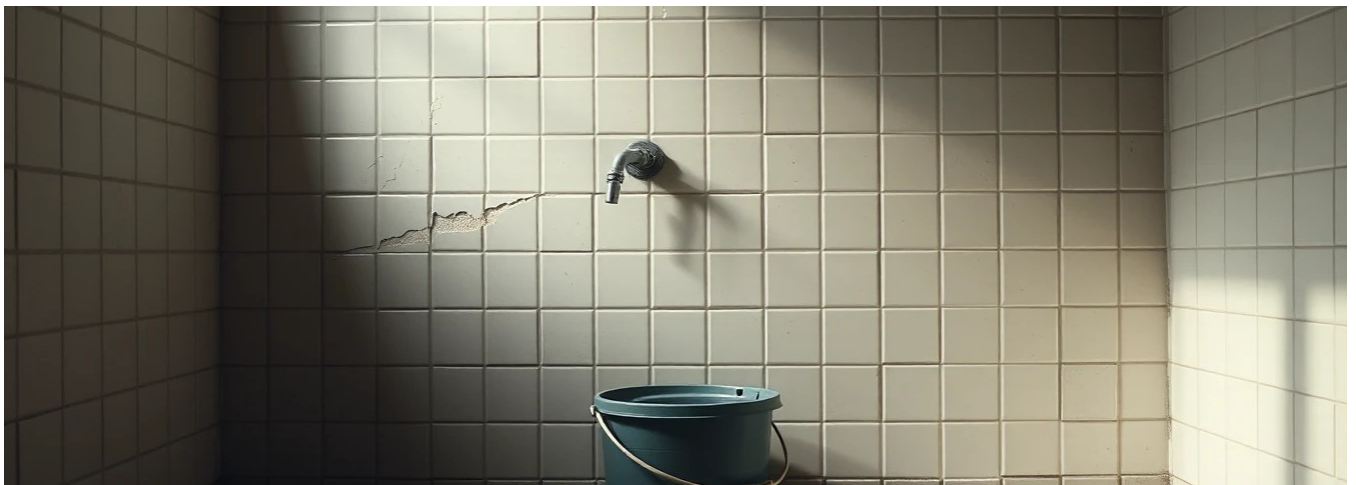


ÖSTERREICH / MIETEN &amp; WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Mietzinsminderung: Wann du weniger Miete zahlen darfst und wie du sicher vorgehst

Mangel in der Wohnung? Wann dir nach § 1096 ABGB eine Mietzinsminderung zusteht, wie hoch sie sein kann und warum du besser unter Vorbehalt zahlst.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Wenn die Heizung tagelang ausfällt oder ein Zimmer wegen Feuchtigkeit kaum nutzbar ist, zahlst du für etwas, das du nicht voll bekommst. Das österreichische Recht sieht für solche Fälle eine Mietzinsminderung vor. Wie viel weniger du zahlen musst, steht aber nirgends als fixe Zahl, und eigenmächtiges Kürzen kann teuer werden. Hier erfährst du, wann der Anspruch besteht und wie du ihn mit möglichst wenig Risiko nutzt.

## Wann dir eine Mietzinsminderung zusteht

Grundlage ist § 1096 ABGB. Ist die Wohnung schon bei der Übergabe mangelhaft oder wird sie später ohne dein Verschulden so beeinträchtigt, dass sie für den vereinbarten Gebrauch nicht mehr taugt, bist du für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit von der Miete befreit [\[S1\]](#). Bei der Miete von Wohnungen und anderen unbeweglichen Sachen kannst du auf dieses Recht nicht im Voraus verzichten. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag ändert daran nichts [\[S1\]](#).

Weil die Regel im ABGB steht, gilt sie grundsätzlich für alle Wohnungsmietverträge, egal ob das MRG ganz, teilweise oder gar nicht anwendbar ist [\[S2\]\[S3\]](#).

In der Praxis geht es oft um diese Situationen [\[S3\]](#):

- Wasser oder Strom fehlen, die Wohnung ist also kaum bewohnbar,
- im Winter bleibt es kalt oder es gibt kein Warmwasser,
- Wände werden feucht oder schimmeln, ohne dass du das verursacht hast,
- ein mitgemietetes Gerät wie Herd oder Kühlschrank streikt,
- Lärm, der deutlich über das Übliche hinausgeht.

Geht ein Gerät kaputt, das dir selbst gehört, weil du es nachträglich eingebaut hast, kannst du deswegen nicht mindern [S3]. Auch übliche Bauarbeiten in der Umgebung musst du in Siedlungsgebieten oft hinnehmen [S3].

## Wie hoch darf die Minderung sein?

Das Gesetz nennt keinen Prozentsatz. Entscheidend ist, wie stark und wie lange du die Wohnung nicht wie vereinbart nutzen kannst [S1][S3]. Laut Arbeiterkammer wird der Prozentsatz auf die gesamte Monatsvorschreibung angewendet, nicht nur auf die Nettomiete [S3]. Dauert der Mangel nur einige Tage, wird anteilig gerechnet [S3].

Zur groben Orientierung einige Werte, die Gerichte laut Arbeiterkammer in Einzelfällen zugesprochen haben [S3]:

| Beeinträchtigung                             | Orientierung                              |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| keine Wasserversorgung                       | etwa 50 %                                 |
| Heizung erreicht im Winter nur rund 18 °C    | etwa 10 %                                 |
| Stromanschluss für den Elektroherd fällt aus | etwa 25 %                                 |
| erhebliche Lärmbelästigung durch Nachbarn    | etwa 15 %                                 |
| gesundheitsgefährdender Schimmel             | bis zu 90 %, in Einzelfällen bis zu 100 % |

Diese Werte sind keine Tarife. Jeder Fall wird für sich beurteilt.

**Fiktives Beispiel:** Deine Bruttomiete beträgt 950 Euro im Monat. Im November fällt die Heizung zwölf Tage lang vollständig aus. Angenommen, für diesen Zeitraum wäre eine Minderung von 30 % angemessen. Auf den Monat gerechnet wären das 285 Euro, für zwölf von 30 Tagen also 114 Euro. Der Prozentsatz ist hier frei angenommen; im Ernstfall hängt er von Temperatur, Ersatzheizung und den übrigen Umständen ab.

## So gehst du Schritt für Schritt vor

- Mangel sofort melden:** Informiere Vermieter oder Hausverwaltung unverzüglich, am besten schriftlich. Die rasche Anzeige ist auch deine gesetzliche Pflicht, sonst kannst du für Folgeschäden haften [S4].
- Behebung verlangen:** Fordere die Reparatur innerhalb einer angemessenen Frist [S3].
- Minderung ankündigen:** Teile mit, dass du ab Beginn der Beeinträchtigung eine Mietzinsminderung beanspruchst [S3].
- Unter Vorbehalt zahlen:** Zahl die laufende Miete weiter, aber ausdrücklich unter Vorbehalt der Rückforderung, und fordere den zu viel bezahlten Betrag zurück [S3].
- Beweise sichern:** Fotos, Messwerte (etwa Raumtemperatur mit Datum und Uhrzeit), Protokolle über Dauer und Ausmaß, Zeugen aus dem Haus. Das ist ein eigener Praxistipp.

Für den Anspruch selbst musst du nicht erst abwarten, ob eine gesetzte Frist verstreicht; er entsteht mit dem Mangel. Die Meldung ist trotzdem wichtig, schon wegen deiner Anzeigepflicht und als Beweis [S3][S4].

## Warum Einbehalten riskant ist

Rechtlich darfst du die Miete im angemessenen Ausmaß mindern. Das Problem: Ob dein Prozentsatz angemessen war, entscheidet im Streitfall erst ein Gericht. Kürzt du zu stark, entsteht ein Rückstand.

Im Anwendungsbereich des MRG kann ein Mietzinsrückstand ein Kündigungsgrund sein, wenn du trotz Mahnung nach Fälligkeit über die übliche Frist hinaus, mindestens aber acht Tage, im Rückstand bist [S5]. Nach dem ABGB

kann der Vermieter bei Zahlungsverzug trotz Einmahnung außerdem die Aufhebung des Vertrags verlangen [S6]. Im Anwendungsbereich des MRG hebt das Gericht eine Kündigung wegen Rückstands zwar wieder auf, wenn dich kein grobes Verschulden trifft und du den offenen Betrag vor Schluss der Verhandlung erster Instanz zahlst; die Kosten des Vermieters musst du dann aber ersetzen [S7]. Dazu kommt der Stress eines Verfahrens.

Deshalb ist die Zahlung unter Vorbehalt für die meisten Mieterinnen und Mieter der sicherere Weg [S3]. Willst du trotzdem kürzen, lass die Höhe vorher von der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt einschätzen.

## Weitere Rechte neben der Minderung

Die Minderung ersetzt nicht die Reparatur. Unabhängig davon kannst du verlangen, dass der Vermieter den Mangel behebt, soweit er dafür zuständig ist [S1]. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist dafür ein eigenes Verfahren bei der Schlichtungsstelle oder dem Bezirksgericht vorgesehen [S8].

Ist die Wohnung ganz unbrauchbar oder gesundheitsschädlich, kannst du den Vertrag unter Umständen vorzeitig ohne Kündigungsfrist auflösen. Bei gesundheitsschädlichen Wohnungen gilt das selbst dann, wenn du im Vertrag darauf verzichtet hast oder den Zustand beim Einzug kanntest [S9]. Ein solcher Schritt will gut überlegt sein; hol dir dafür unbedingt vorher Rat.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

**01 / Mangel und Ort**

Was genau, in welchem Raum, seit welchem Datum? Mitgemietete Einrichtung oder Haus, keine eigene Anschaffung?

**02 / Erste Meldung**

Datum, Weg, Empfänger, Bitte um Behebung, Hinweis auf Minderung; Kopie oder Sendebestätigung

**03 / Reaktion**

Bestätigung, Termin, Name der Firma, Ergebnis des Besuchs

**04 / Tageschronik**

Datum, Einschränkung (z. B. kein Warmwasser, Raum nicht nutzbar), Messwert, Foto-Nr. oder Beleg

**05 / Zahlung unter Vorbehalt**

Ab welchem Monat? Vorbehalt der Rückforderung schriftlich erklärt am ...

**06 / Beratung**

Stelle, Datum, Einschätzung zur Höhe der Minderung

**07 / Behebung**

Datum, wer hat repariert, verbleibende Mängel

**08 / Rückforderung**

Zeitraum, Bruttomiete, Rechenweg, Betrag; Datum und Weg der schriftlichen Forderung

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

## S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1096

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltungspflicht; Zinsbefreiung für Dauer und Ausmaß der Unbrauchbarkeit ohne Verschulden des Mieters; kein Vorausverzicht bei unbeweglichen Sachen.

## S2 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Mietzinsminderung im ABGB geregelt und für alle Mietobjekte relevant; zwingender Charakter von § 1096 und § 1117 ABGB.

## S3 / Arbeiterkammer Wien: Mietzinsminderung: Wann dürfen Sie die Miete reduzieren?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: typische Anlässe; keine Minderung bei selbst eingebauten Einrichtungen; ortsüblicher Baulärm; Bruttomietzins als Basis; anteilige Berechnung; Orientierungswerte aus der Rechtsprechung; Vorgehen und Zahlung unter Vorbehalt.

## S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1097

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: unverzügliche Anzeigepflicht und Schadenersatz bei Unterlassung.

## S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 30

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kündigungsgrund Mietzinsrückstand trotz Mahnung, mindestens acht Tage (Abs 2 Z 1).

## S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1118

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vertragsaufhebung bei Zinsrückstand trotz Einmahnung.

## S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 33

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Aufhebung der Kündigung bei fehlendem groben Verschulden und rechtzeitiger Zahlung; Kostenersatz.

## S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Antrag auf Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten.

## S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB § 1117

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorzeitige Auflösung bei Unbrauchbarkeit; Gesundheitsschädlichkeit trotz Verzicht oder Kenntnis.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-029-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.