

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach großer Überschwemmung fehlt die Nutzbarkeit: Den Mietzins nach Zeitabschnitten prüfen

Nach einem außergewöhnlichen Ereignis braucht die Mietzinsprüfung den tatsächlichen Gebrauch über die Zeit. Eine Aufnahme des ersten Schadentags entscheidet nicht den gesamten weiteren Verlauf.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einer im fiktiven Fall großen Überschwemmung kann eine vermietete Wohnung zunächst nicht gebraucht werden. Später liegen Rückmeldungen über einzelne wieder nutzbare Räume vor. Die Vermietungsseite möchte wissen, wie der Mietzins in dieser Zeit behandelt werden muss. Eine unveränderte Vorschreibung für den gesamten Zeitraum wäre ebenso wenig eine nachvollziehbare Prüfung wie eine unbegründet gewählte Pauschalquote.

Hier geht es um den Mietzins nach einem außergewöhnlichen Ereignis. Die Sicherheitslage, technische Wiederherstellung, allfällige Ersatzunterkunft und Versicherungsleistung brauchen eigene zuständige Prüfungen. Ein Rechenblatt zur Miete beantwortet diese anderen Fragen nicht.

Ereignis und Auswirkung auf genau dieses Mietobjekt zusammenbringen

§ 1104 ABGB nennt unter anderem große Überschwemmungen als außerordentliche Zufälle. Kann die gemietete Sache deshalb gar nicht gebraucht oder benutzt werden, ist nach der Norm kein Mietzins zu entrichten. [\[A1104\]](#) Ob das konkrete Geschehen und die Gebrauchslage diese Voraussetzungen erfüllen, muss anhand des Falls beurteilt werden.

Unsere redaktionelle Empfehlung beginnt mit zwei getrennten Beschreibungen. Die erste betrifft das Ereignis und seinen zeitlichen Verlauf. Die zweite betrifft die konkrete Wohnung und ihren vereinbarten Gebrauch. Allgemeine Nachrichten über Schäden in der Region ersetzen die zweite Beschreibung nicht. Umgekehrt sollte ein einzelnes Foto eines trockenen Raums nicht ungeprüft als vollständige Gebrauchsmöglichkeit ausgelegt werden.

Die Vermieterin sammelt vorhandene Meldungen, fachliche Feststellungen und nachvollziehbare Angaben der Mietpartei. Für die tatsächlichen Einschränkungen hält sie die jeweilige Grundlage fest. Sie fordert keine riskante Besichtigung allein für ihre Mietzinsunterlagen.

Veränderte Gebrauchslagen als neue Abschnitte behandeln

§ 1105 sieht bei einem trotz eines solchen Zufalls verbliebenen beschränkten Gebrauch einen verhältnismäßigen Mietzinserslass vor. [\[A1105\]](#) Die spezielle Pachtregel desselben Paragraphen wird nicht auf den Wohnungsfall übertragen.

Im fiktiven Verlauf werden daher der vollständige Nutzungsausfall und eine später behauptete teilweise Gebrauchsmöglichkeit nicht vermischt. Zu jedem Abschnitt gehört die Frage, was tatsächlich möglich war und ab wann. Die bloße Mitteilung Arbeiten laufen noch beantwortet sie genauso wenig wie die Mitteilung erster Raum fertig.

Die Vermieterin erstellt keine Quadratmeterquote, die unabhängig von der konkreten Gebrauchslage gelten soll. Sie lässt die festgestellten Einschränkungen rechtlich bewerten und den dazu passenden Betrag nachvollziehbar bestimmen. Eine offene Frage bleibt bis zur Klärung sichtbar.

Den Vertrag in die Prüfung einbeziehen

Vorhandene Abreden zur Übernahme von Gefahren werden vollständig vorgelegt; § 1106 behandelt solche Übernahmen. [\[A1106\]](#) Dieser Hinweis bestätigt keine beliebige Risikoklausel. Deren Auslegung und Zulässigkeit bleiben Teil der konkreten Prüfung.

Auch zur Wiederherstellung enthält § 1104 eine Aussage. Dieser Beitrag leitet daraus keine pauschale Befreiung von sämtlichen Erhaltungspflichten ab. Ob und welche anderen Vorschriften im jeweiligen Vertragsrahmen relevant sind, muss gesondert geklärt werden.

Die rechtlich geklärte Behandlung im Konto nachvollziehen

Nach der Prüfung werden Zeitraum, zugrunde gelegte Gebrauchslage und der daraus abgeleitete Mietzins gemeinsam dokumentiert. Die Vermietungsseite erläutert, welche früheren Vorschriften betroffen sind und welche Frage noch offen ist.

Eine spätere Veränderung der Wohnung wird mit ihrem tatsächlichen Zeitpunkt ergänzt. So entsteht eine überprüfbare Abfolge statt eines dauerhaft fortgeschriebenen ersten Eindrucks. Das Konto soll die geklärte Lage abbilden; seine bisherige Standardbuchung entscheidet nicht darüber, welcher Mietzins rechtlich geschuldet ist.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Ereignis und Verlauf

Was ist wann geschehen? Beginn, Verlauf und Quelle deiner Informationen zum Ereignis.

02 / Betroffene Wohnung

Welche Räume und Funktionen der vermieteten Wohnung sind betroffen? Je Raum der aktuelle Stand.

03 / Gebrauchsabschnitte

Je Zeitabschnitt von–bis: kein Gebrauch, eingeschränkter Gebrauch oder wieder voll nutzbar.

04 / Grundlage je Abschnitt

Welche Meldung, fachliche Feststellung oder Angabe der Mietpartei stützt den jeweiligen Abschnitt?

05 / Vertragliche Abreden

Welche Vertragsklauseln zu Gefahren oder Schäden gibt es? Fundstelle im Vertrag notieren.

06 / Betroffene Vorschriften

Welche Monatsvorschriften fallen in den Zeitraum? Datum und Betrag je Vorschrift.

07 / Rechtliche Prüfung

Wer bewertet die Einschränkungen und bestimmt den passenden Betrag? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Wann erläuterst du der Mietpartei den geklärten Stand, und wie hältst du spätere Änderungen fest?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[A1104\] ABGB § 1104 – Außerordentliche Zufälle und Zins](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A1105\] ABGB § 1105 – Beschränkter Gebrauch](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[A1106\] ABGB § 1106 – Übernahme von Gefahren](#)

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.