

Ansprüche von Mieter:innen bei Schäden aufgrund der aktuellen Hochwasserlage

Aktuell kämpfen viele Mieter:innen mit den Folgen der Hochwasserkatastrophe. Im Folgenden soll in Grundzügen dargelegt werden, welche Ansprüche Sie als Mieter:in haben und wie Sie mit etwaigen Wassereintritten umgehen sollten.

Für eine einzelfallbezogene Auskunft steht Ihnen unsere Wohnrechtshotline zur Verfügung. Diese erreichen Sie von Montag bis Freitag zwischen 08:00 und 12:00 Uhr sowie am Dienstag von 15:00 bis 18:00 Uhr unter 01 501 65 1345.

Aktuell führen Wassereintritte zu unterschiedlichen Gebäudeschäden. Teils dringt Wasser in allgemeine Teile des Hauses ein (etwa über das Dach oder den Eingangsbereich des Hauses), teils dringt dieses sogar in Wohnungen ein und beeinträchtigt so die Nutzungsmöglichkeiten von Mieter:innen erheblich.

Allgemein gilt:

Melden Sie Wassereintritte unverzüglich an Ihre Hausverwaltung bzw Ihre Vermieterin oder Ihren Vermieter! Das gilt auch für Wassereintritte außerhalb Ihrer Wohnung. Die Behebung von Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses wie der Fassade oder den Außenfenstern ist Angelegenheit ihrer Vermieterin oder Ihres Vermieters. Sollten Sie im Wohnungseigentum wohnen, dann ist die Behebung von Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses und die Behebung von ernsten (substanzgefährdenden) Schäden im Inneren Ihrer Wohnung Sache der Eigentümergemeinschaft. Nach Ansicht mancher Expert:innen sind jedoch Schäden, die auf Überschwemmungen zurückzuführen sind, von der Erhaltungsverpflichtung der Vermieter:innen ausgenommen. Das betrifft etwa Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen nicht das Dach oder die Fenster undicht sind, sondern in die Wasser aufgrund der Überschwemmung des Grundstückes eindringt.

Dokumentieren Sie Schäden und Beeinträchtigungen genau! Einerseits erleichtert das die Arbeit der Hausverwaltung und die Abwicklung der Schadensbehebung. Andererseits kann eine solche Dokumentation hilfreich sein, wenn Sie Ansprüche auf Mietzinsminderung geltend machen.

Kontaktieren Sie unverzüglich Ihre Eigenheim- oder Haushaltsversicherung! Der Deckungsumfang dieser Versicherungen ist unterschiedlich. Informationen dazu können Sie Ihrem Versicherungsvertrag entnehmen. Auskunft erteilt Ihnen darüber hinaus Ihr:e Versicherungsmakler:in oder unmittelbar Ihre Versicherung.

Mietzinsminderung bei Wassereintritten oder Ausfall der Wasserversorgung:

Sind Sie durch das Eintreten von Wasser in Ihre Mietwohnung wesentlich in Ihren Mietrechten beeinträchtigt, dann haben Sie Anspruch darauf, die Miete zu reduzieren. Dafür sollten Sie unverzüglich Ihre Vermieterin, Ihren Vermieter oder Ihre Hausverwaltung kontaktieren, sobald Sie einen Wassereintritt feststellen. Verwenden Sie zu diesem Zweck folgendes [Musterschreiben](#).

Wichtig: Übermitteln Sie Ihrem Vermieter, Ihrer Vermieterin oder Ihrer Hausverwaltung eine **Beschreibung des Schadens inklusive Fotos**. Dokumentieren Sie den Schaden in der Folge laufend, um nach der Beseitigung eine Grundlage für die Höhe der Mietzinsminderung zu haben.

Reduzieren Sie die Miete nicht eigenmächtig, sondern warten Sie zunächst die Behebung des Schadens ab und verhandeln Sie mit Ihrem Vermieter oder Ihrer Vermieterin anschließend über die Höhe der Mietzinsminderung.

Die Gründe für Mietzinsminderungsansprüche sind vielfältig. Steht der gemietete Parkplatz unter Wasser, dann entfällt die Miete für diesen in der Regel vollständig. Wassereintritte in der Wohnung können je nach Ausmaß zu einer unmittelbaren Gebrauchsbeeinträchtigung oder zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung aufgrund von Schimmelbildung führen. Auch im Zuge der Behebung von Wasserschäden kann es zu Beeinträchtigungen durch laute Trocknungsgeräte kommen. Das Ausmaß der Beeinträchtigung variiert je nach betroffenem Raum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer etc.) stark.

Aus dem Gesetz ergibt sich die **Höhe der Mietzinsminderungsansprüche nicht eindeutig**. In der Praxis orientiert man sich daran, welche Ansprüche Gerichte in der Vergangenheit anerkannt haben. Aufgrund der Vielzahl von Gerichtsentscheidungen ist es nicht immer einfach, einen Überblick zu behalten. Der folgenden Liste können Sie beispielhaft Gerichtsentscheidungen über die Höhe der Mietzinsminderung entnehmen. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächliche Höhe für den Einzelfall nur vor Gericht ermittelt werden kann.

Die nachfolgenden Entscheidungen beziehen sich jeweils auf den Gesamtmietzins, also auf Hauptmietzins, Betriebskosten (inklusive Heizkosten aus einer Zentralheizung) und Umsatzsteuer. Die Mietzinsminderung steht anteilig für jene Zeit zu, in der Sie wesentlich beeinträchtigt waren. Daher steht etwa nur die Hälfte der angegebenen Prozentsätze zu, wenn Sie nur das halbe Monat beeinträchtigt waren.

Entscheidungen:

Gegenstand der Entscheidung	Höhe der Mietzinsminderung	Gericht
Benützung des Parkplatzes zur Gänze verhindert	100%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 7.9.1983, Geschäftszahl 41 R 476/83
Undichtheit des Wintergartens und jederzeit drohende Möglichkeit, dass Wasser in den Wohnbereich eindringt	5%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 13.4.2005, Geschäftszahl 39 R 79/05i
Schlafzimmer unbenutzbar ; zusätzlich Geräusch von Trocknungsgeräten und Beeinträchtigung durch umfangreiche Sanierungsarbeiten	50%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 25.3.2020, Geschäftszahl 39 R 366/19s
Fehlen der Wasserversorgung	50%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz 1.6.1995, Geschäftszahl 3 R 307/94
Badezimmer nicht benutzbar	20%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 14.8.2018, Geschäftszahl 39 R 20/18g

Bestimmungsgemäße Benutzung des Duschraums zum Duschen nicht möglich	33%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 5.10.1989, Geschäftszahl 41 R 782/88
fehlendes, nicht benützbare s Badezimmer	25%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 18.3.2020, Geschäftszahl 38 R 299/19f
Wasseransammlung auf Terrasse	5%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 27.7.2011, Geschäftszahl 38 R 39/11h
Fehlenden Strom- und Wasserversorgung	80%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz 2.10.1986, Geschäftszahl 3 R 241/86
Schimmelbefall kann je nach Ausmaß zur gänzlichen Mietzinsbefreiung führen	Höchstens 100%	Oberster Gerichtshof 29.03.2004, Geschäftszahl 5 Ob 60/04s
Nichtbenützbarkeit einer Dusche sowie eine Feuchtigkeits- und Schimmelbildung in zwei Haupträumen , die zu einer allergischen Reaktion des Mieters geführt hat	20%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 17.7.2001, Geschäftszahl 41 R 105/01x
Sämtliche Haupträume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Küche) im nicht geringen Ausmaß von Schimmelbefall betroffen	50%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 7.9.2022, Geschäftszahl 39 R 208/22k
Erheblicher Befall der Wohnung mit Schimmelpilz	75%	Oberster Gerichtshof 31.1.2007, Geschäftszahl 7Ob303/06v
Schimmelbildung in der Küche und im Kinderzimmer	25%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 25.6.2013, Geschäftszahl 40 R 345/12z
Durchfeuchtung der gesamten Wohnung mit Schimmelbildung	90%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 12.11.1997, Geschäftszahl 39 R 544/97g
Schimmelbefall bei schwangerer Mieterin: Anfang November 1992 trat an den Außenwänden, in den Raumecken und Rauminnenkanten bzw Fußbodenkanten Schimmel auf und verstärkte sich im Laufe des Winters bis Ende März 1993 derart, dass die vom Boden ausgehenden Schimmelflächen mit den von der Decke ausgehenden zusammenwuchsen. Auch	1/3	Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz 17.9.1997, Geschäftszahl 3 R 155/97d

Möbelstücke waren bereits teilweise vom Schimmel befallen.		
Durchfeuchtung nur eines Teiles der Wohnung so ausgedehnt, dass für eine Austrocknung des Mauerwerkes - abgesehen von einer regelmäßigen Belüftung und von einer Durchlöcherung der Decke nach der Entfernung der Tapeten - mehrere Wochen notwendig sind, so ist die gesamte Wohnung unbrauchbar , auch wenn nur 2 Zimmer von der Feuchtigkeit betroffen sind	100%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 3.7.1984, Geschäftszahl 41 R 384/84
geräuschvolle Trockenmaschinen und Waschbecken demontiert	25%	Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien 22.04.2008, Geschäftszahl 40 R 104/08b

Schäden an Einrichtungsgegenständen:

Kommt es aufgrund eines Wassereintrittes zu Schäden an Ihren Einrichtungsgegenständen, dann kommt Ihre Vermieter:in oder Ihr Vermieter in der Regel nicht dafür auf. Ausnahmen bestehen nur für den Fall, dass der Wassereintritt von Ihrem Vermieter verschuldet wurde.

Kontaktieren Sie daher bei Schäden an Ihren Einrichtungsgegenständen Ihre Eigenheim- oder Haushaltsversicherung. Meist kommen diese Versicherungen (nur) für den Restwert der beschädigten Möbel auf.