

Alles zur Kaution

im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes*

Kaum ein Thema spielt in der mietrechtlichen Beratung der AK Tirol eine derart große Rolle wie die Frage der Kaution. Kein Wunder, hier geht es um viel Geld. Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig zu informieren.

Die folgenden Kautionsregelungen gelten für sämtliche Mietverhältnisse, die **auch nur teilweise dem Mietrechtsgesetz (MRG)** unterliegen. Besonderheiten können sich vor allem bei Dienstwohnungen und Vermietungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ergeben (zu den Ausnahmen im Detail siehe im Anhang).

Wann muss eine Kaution hinterlegt werden?

Mieter müssen nur dann eine Kaution hinterlegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Eine derartige Vereinbarung findet sich allerdings in fast jedem Mietvertrag.

TIPP für Vermieter: Ist eine Kautionszahlung vereinbart, empfiehlt es sich, die Schlüsselübergabe von der vorherigen Zahlung abhängig zu machen.

Wie hoch darf die Kaution maximal sein?

Hierzu gibt es keine gesetzliche Regelung. **Üblich** sind Kautionsvereinbarungen in der Höhe von **drei Bruttomonatsmieten** (Miete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer).

*Zur rechtlichen Einordnung des Mietverhältnisses siehe im Anhang.

Der Oberste Gerichtshof hat in einem Musterverfahren (OGH vom 29.10.1996, 5 Ob 2217/96) klargestellt, dass die Kautionshöhe immer im Verhältnis zum Sicherstellungsinteresse des Vermieters stehen muss und sohin im Einzelfall zu beurteilen ist. Als **generelle Richtlinie** sind nach dieser Entscheidung sogar **bis zu sechs Bruttomonatsmieten an Kautio n erlaubt**. Im Einzelfall kann eine noch höhere Kautio n zulässig sein. Jedoch hat der Vermieter dann zu beweisen, dass ihn ein besonderes Risiko trifft, beispielsweise weil eine größere Zahl sehr wertvoller Möbel mitvermietet wird.

Wie wird die Kautio n erlegt und veranlagt?

Die Kautio n kommt in verschiedenen Formen vor. Ob im Einzelfall eine Barkautio n, ein Sparbuch oder eine Bankgarantie hinterlegt werden muss, ist Vereinbarungssache. In jedem Fall sollte die Kautio nsübergabe schriftlich bestätigt werden.

- Am häufigsten wird die **Barkautio n** gewählt. Wenn die Kautio n nicht ohnehin in Form eines Sparbuchs sondern bar übergeben wird, hat der Vermieter den Geldbetrag auf einem Sparbuch (**mit branchenüblichen Zinsen verzinst!**) zu veranlagern und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Der Mieter kann eine schriftliche Auskunft sowohl über das Bankinstitut als auch über die Nummer des Sparbuches bzw. des Kontos verlangen.

Die **Zinsen stehen später dem Mieter zu** und erhöhen die Sicherheit.

Die vom Gesetz vorgesehenen **Alternativen zur Veranlagung einer Barkautio n auf einem Sparbuch** spielen in der Praxis kaum eine Rolle. Es müsste jedenfalls eine gleich gute Verzinsung und eine gleich hohe Sicherheit wie bei einer Spareinlage gegeben sein. Zudem müsste eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung möglich sein.

- Andere Formen einer Kautio nsbestellung, bei denen es nicht zur „Übergabe der Kautio n an den Vermieter“ kommt, sind grundsätzlich zulässig. Paradebeispiel ist die **Bankgarantie**.

TIPP für Mieter: Empfehlenswert ist eine Vereinbarung, wonach die Kautio n in Form eines **vinkulierten Sparbuches** übergeben wird. Damit ist nicht nur die Verzinsung sichergestellt, sondern auch, dass die Kautio n nur in beiderseitigem Einvernehmen in Anspruch genommen werden kann.

Wann muss die Kautionszahlung zurückgezahlt werden?

Grundsätzlich muss der Vermieter dem Mieter die Barkaution samt Zinsen **unverzüglich nach Ende des Mietverhältnisses** und Rückstellung der Wohnung zurückzahlen.

Die Kautionszahlung dient dem Vermieter als Sicherstellung für allfällige, vom Mieter zu vertretende Beschädigungen am Mietgegenstand und Mietzinsrückstände. Die Rückzahlungspflicht besteht also nur insoweit, als dem Vermieter bei Ende des Mietvertrages keine Forderungen gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zustehen.

Ist dies der Fall, darf der Vermieter die Kautionszahlung in diesem Ausmaß zurückbehalten.

Wenn die Forderung des Vermieters ihrem erkennbaren Umfang nach niedriger als die Kautionszahlungssumme ist, so hat der Vermieter den übersteigenden Betrag zurückzuzahlen. Auch die aus der Veranlagung der Kautionszahlung erzielten Zinsen sind prinzipiell zurückzustellen. Jedoch dienen auch sie zur Sicherung berechtigter Vermieteransprüche.

Unverzüglichkeitsgebot

Unverzüglich bedeutet nicht, dass der Vermieter die Kautionszahlung bei Schlüsselübergabe zurückzahlen muss. Die Rückstellung der Wohnung kann nicht davon abhängig gemacht werden, dass beispielsweise das Kautionsbuch ausgehändigt wird. Vielmehr wird dem Vermieter eine **angemessene Frist von einigen wenigen Tagen** zur Besichtigung der Wohnung und Feststellung allfälliger Schäden zugestanden. Dann muss die Kautionszahlung samt Zinsen ausbezahlt werden, wenn keine berechtigten Forderungen bestehen.

Werden dem Mieter zurechenbare Schäden festgestellt, ist dem Vermieter Zeit zur Ermittlung der Kosten zu gewähren. Dem Vermieter wird sohin zugestanden, die Schadenshöhe durch Einholung eines Kostenvoranschlages oder – bei komplexen Schäden – Sachverständigengutachtens festzustellen.

TIPP für Mieter und Vermieter: Nähere Informationen zur Frage, in welchem Zustand die Mietwohnung zurückzustellen ist und für welche Schäden der Mieter haftet, gibt es in der AK-Broschüre „Mietrecht für Mieter“. Die Broschüre kann kostenlos angefordert werden unter der Hotline 0800/225522-1717 oder heruntergeladen werden auf www.ak-tirol.com.

TIPP für Mieter: Immer wieder versuchen Vermieter die Kautionsrückzahlung mit der Begründung hinauszuzögern, sie müssten noch die **Betriebs- oder auch Heizkostenabrechnung** für das laufende Jahr abwarten, was dann Monate dauern kann. Diese Praxis ist jedenfalls **rechtswidrig**. Bei einer Nachforderung, die sich eventuell aus einer zukünftigen Abrechnung ergeben könnte, handelt es sich um keine „berechtigte Forderung“, sondern nur um eine mögliche Forderung, die aber tatsächlich noch nicht feststeht. Es ist ja noch nicht einmal klar, ob es tatsächlich zu einer Nachforderung kommen wird. Ist die Wohnung in Ordnung und besteht kein Mietzinsrückstand, muss die Barkaution samt Zinsen zurückgestellt werden.

Was passiert mit der Kaution, wenn der Eigentümer/Vermieter wechselt?

Die Vereinbarung einer Kaution ist eine gewöhnliche Nebenabrede in einem Mietvertrag. Daraus folgt, dass etwa beim Verkauf der Mietwohnung **der neue Eigentümer** – unabhängig davon, ob er die Kautionsvereinbarung kannte oder nicht – in die Vereinbarung eintritt und bei Beendigung des Mietverhältnisses **zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet ist**. Dies gilt selbst dann, wenn der neue Eigentümer selbst die Kaution nicht oder noch nicht vom ursprünglichen Vermieter erhalten hat.

Darf der Mieter die Kaution abwohnen?

Was passiert wenn es zu einem Mietzinsrückstand kommt?

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, muss die Kaution dem Vermieter während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses in voller Höhe zur Verfügung stehen.

Das heißt, dass sich der Mieter bei einem Mietzinsrückstand während des aufrechten Mietverhältnisses nicht darauf berufen kann, dass der Vermieter dafür die erlegte Kaution heranziehen soll.

Es ist auch nicht zulässig, die Mietzinszahlungen gegen Ende des aufrechten Mietverhältnisses mit der Begründung einzustellen, der Vermieter könne die fehlende Miete mit der Kaution verrechnen. Die Kaution kann nicht „abgewohnt“ werden.

Die Miete ist aktuell zur Zahlung fällig. Der Anspruch des Mieters auf Kautionsrückstellung besteht erst nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Was tun, wenn es zu Streitigkeiten bei der Rückgabe kommt?

Zahlt der Vermieter die Kautions nach Rückstellung des Mietobjektes nicht zurück, hat der Mieter grundsätzlich zwei Möglichkeiten.

Er kann entweder die **Feststellung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags im außerstreitigen Verfahren** beantragen oder sofort **auf Rückzahlung klagen**.

Dem Mieter steht sohin ein Wahlrecht zu.

TIPP: Vor Einleitung gerichtlicher Schritte muss der Vermieter selbstverständlich schriftlich zur Zahlung beziehungsweise Stellungnahme aufgefordert werden. Ein Muster für ein **Forderungsschreiben** findet sich im Anhang. Dieses Schreiben sollte als **Einschreiben mit Rückschein** aufgegeben werden! Nicht ausreichend ist eine Übermittlung mittels E-Mail oder gar SMS.

Antragstellung im Außerstreitverfahren

Der Mieter hat die Möglichkeit, eine Entscheidung im mietrechtlichen Außerstreitverfahren zu erwirken. Eine Antragstellung empfiehlt sich, sobald auch nur die Gefahr einer Gegenforderung seitens des Vermieters besteht. Grund dafür ist das im Vergleich zu einer Klage geringere Prozesskostenrisiko.

Einzubringen ist der **Antrag auf Feststellung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags** beim örtlich zuständigen Bezirksgericht beziehungsweise in Innsbruck bei der Schlichtungsstelle der Stadt Innsbruck.

Im Ergebnis wird in diesem Verfahren der an den Mieter zurückzuzahlende Betrag festgestellt. Dieser errechnet sich aus der übergebenen Kautions zuzüglich Zinsen abzüglich berechtigter Forderungen des Vermieters.

Wenn die Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages festgestellt wird, **kann das Gericht** den Vermieter zugleich **zur Zahlung des festgestellten Betrages verpflichten**. Dadurch wird ein „Rückforderungstitel“ (= Exekutionstitel) geschaffen. Das heißt, weigert sich der Vermieter trotz gerichtlich festgestelltem Rückforderungsanspruch zu zahlen, muss nicht nochmals eine sogenannte Leistungsklage auf Zahlung bei Gericht eingebracht werden, sondern kann sofort die Exekutionsbewilligung beantragt werden.

TIPP: Die Schaffung eines derartigen Exekutionstitels kann im Außerstreitverfahren zwar nicht „beantragt“ werden, sollte aber unbedingt angeregt beziehungsweise „begehrt“ werden.

TIPP: Auch wenn im Außerstreitverfahren kein formales Hindernis besteht, Anträge selbst zu formulieren und einzubringen, sollte man sich auf keine „Experimente“ einlassen. Bevor Sie sich Hals über Kopf in ein Verfahren stürzen, sollten Sie sich jedenfalls beraten lassen.

Rückforderung der Kautions im streitigen Verfahren

Mieter haben auch die Möglichkeit, sofort bei Gericht auf Rückzahlung der Kautions zu klagen. Sinnvoll erscheint dies nur, wenn Gegenforderungen ausgeschlossen werden können. Im Einzelfall empfiehlt es sich jedenfalls, das Prozesskostenrisiko vorab abklären zu lassen.

TIPP für Mieter: Der Anspruch auf Rückersatz der Kautions verjährt erst nach 30 Jahren. Schadenersatzansprüche des Vermieters verjähren hingegen innerhalb von einem Jahr nach Rückstellung der Mietwohnung, soweit sie nicht durch die hinterlegte Kautions gedeckt sind. Aus Mietersicht sollte daher mit der Klage zumindest ein Jahr zugewartet werden.

ANHANG

„Alles zur Kautions im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes“

Die dargestellten Kautionsregelungen gelten insbesondere nicht:

bei „Ein- und Zwei-Objekt-Häusern“

sofern die Vermietung nach dem 31.12.2001 erfolgte: Mietgegenstände in Gebäuden, mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räumlichkeiten, die nachträglich durch den Ausbau eines Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden nicht zählen.

bei Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen

Wohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem Solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden.

bei Ferienwohnungen

Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden.

bei Wohnungen oder Wohnräumen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.

Musterbrief „Rückforderung Kautiön“

Name Mieter

Str./Nr.

PLZ/Ort

EINSCHREIBEN mit Rückschein

Name Vermieter

Str./Nr.

PLZ/Ort

Ort, Datum

Mietwohnung in Ort, Straße Nr., Top.....

Rückforderung der Kautiön

Sehr geehrte(r) Frau/Herr

Bei Bezug der Mietwohnung in Ort,straße Nr., Top, habe ich eine Kautiön in Höhe von € hinterlegt. Das Mietverhältnis hat am geendet. Die Mietwohnung wurde am in ordnungsgemäßem Zustand zurückgestellt.

Die bei Mietbeginn hinterlegte Kautiön wurde mir bis dato nicht rückerstattet. Ich fordere Sie daher auf, den Kautiönbetrag von €samt Zinsen binnen 14 Tagen, sohin bis längstens, auf meinem Girokonto bei derBank,(BLZ), (Kontonummer) einlangend zu überweisen, oder mir schriftlich bekannt zu geben, aus welchem Grund Sie welchen Betrag einbehalten.

Sollten Sie diese Frist ungenützt verstreichen lassen, sehe ich mich gezwungen, ohne weitere Vorankündigung gerichtliche Schritte einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen!

Unterschrift Mieter