



KAUTION BEI MIETVERTRÄGEN RECHTSTIPP SEPTEMBER 2024



Mag. Johannes Strobl
Rechtsanwaltsanwärter

Im Rahmen jedes neu abgeschlossenen Mietvertrages ist im Regelfall eine Kautionsleistung zu hinterlegen. Der aktuelle „Rechtstipp“ beschäftigt sich damit, wie hoch die vom Vermieter einbehaltene Kautionsleistung sein darf, wofür sie verwendet werden darf und wann sie dem Mieter zurückzubezahlen ist.

§ Wie hoch darf die Kautionsleistung bei Mietverträgen sein?

Für die Höhe der zu hinterlegenden Kautionsleistung gibt es keine gesetzliche Regelung, sie kann also frei vereinbart werden. Üblich sind drei Brutto-Monatsmieten. Zulässig sind jedoch auch bis zu sechs Monatsmieten, wobei ein besonderes Sicherheitsinteresse und die Bonität des Mieters hierbei eine Rolle spielen. Auch ein etwaige Aufstockung einer Kautionsleistung muss vertraglich geregelt sein.

Sie ist dem Vermieter entweder in Form eines Sparbuches oder eines Geldbetrages zu übergeben. Bei der Übergabe von Bargeld hat der Vermieter den Betrag fruchtbringend und sicher zu veranlagen. Etwaige Zinsgewinne während der Mietdauer sind dem Mieter auszuschütten. Ebenso muss die Kautionsleistung eindeutig vom Vermögen des Vermieters abgegrenzt sein und sohin in einem Insolvenzfall desselben abgesondert werden können.

§ Wann darf der Vermieter die Kautionsleistung verwenden?

Die Kautionsleistung dient dazu die Mietzinszahlungen oder Beschädigungen am Mietobjekt zu besichern. Für noch nicht feststehende Forderungen des Vermieters darf sie nicht einbehalten werden.

Der Mieter hat das Mietobjekt in dem Zustand zurückzustellen, in welchem es an ihn vermietet wurde. Für etwaige Schäden am Mietobjekt oder einen Mietrückstand kann der Vermieter die Kautionsleistung zur Gänze bzw. Teile dieser einbehalten. Die gewöhnliche Abnutzung der Mietsache ist davon jedoch nicht umfasst, diese muss der Vermieter hinnehmen bzw. wird diese durch den zu entrichtenden Mietzins abgedeckt.

Weigert sich der Vermieter die Kautionsleistung herauszugeben, wenn keinerlei berechnete Forderungen aus dem Mietverhältnis bestehen, so besteht die Möglichkeit die Rückgabe über eine außergerichtliche Streitschlichtung einzufordern.

§ Wann bekommt man die Kautionsleistung bei Auszug zurück?

Die Kautionsleistung wird bei Rückgabe des Mietgegenstandes an den Vermieter fällig und ist erst zu diesem Zeitpunkt von ihm zurückzubezahlen. Das eigenmächtige Einbehalten der letzte/n Monatsmiete/n durch den Vermieter ist daher nicht zulässig. Für ein solches Vorgehen durch den Mieter stünde dem Vermieter die Mietzinsklage zu. Nach Rückstellung des Mietobjektes ist dem Vermieter eine angemessene Frist zur Überprüfung allfälliger Schäden bzw. der Kostenveranschlagung derselben einzuräumen.

Um zu verhindern, dass es zu Streitigkeiten über den Zustand des Mietgegenstandes kommt, ist es empfehlenswert sowohl bei Übernahme als auch bei Rückgabe eine genaue Dokumentation in Form eines Übernahme- bzw. Übergabeprotokolles samt Lichtbildern anzufertigen.