



**Häufiger Streitpunkt nach dem Auszug:  
Übliche Abnutzung oder schon Schaden?**

Abgesehen von der Kautionsdarf der Vermieter keine weiteren Sicherungsmittel vom Mieter verlangen. Ideen findiger Vermieter, wie etwa eine Pfandgebühr für Wohnungsschlüssel, die erst bei Auszug erstattet wird, sind nicht zulässig.

Als Vermieter sollte man sich im Mietvertrag absichern, damit die Kautions rechtzeitig vor dem Einzug bezahlt wird. „Man kann z. B. in den Vertrag aufnehmen, dass dieser erst rechtswirksam wird, wenn die Kautions übergeben wurde“, so Lassingleithner. Vergisst man als Vermieter auf solche vertraglichen Absicherungen und der Mieter zahlt die Kautions nicht, ist das noch kein Kündigungsgrund. „Es ist nicht eindeutig geregelt, ob eine nicht gezahlte Kautions zur Auflösung des Mietvertrags berechtigt“, so der Rechtsanwalt.

# Streit um die Kautions

Wie viel Kautions darf der Vermieter verlangen?  
Wann und wie schnell muss er sie wieder zurückzahlen?

VON ROBERT WIEDERSICH

„Die meisten Streitigkeiten gibt es, wenn es um die Rückzahlung der Kautions geht“, beobachtet Daniel Lassingleithner, Rechtsanwalt in Salzburg und Autor des neuen Buches „Die Kautions im Mietrecht“ (Manz-Verlag). Die ersten Fragen zur Kautions tauchen aber meist schon vor Unterzeichnung des Mietvertrags auf.

## Drei bis sechs Monatsmieten

Die Höhe der Kautions ist in Österreich nicht gesetzlich geregelt. Nur im strengen Vollanwendungsbereich des Mietrechts – vereinfacht gesagt: alle vor 1945 errichteten Mietwohnungen – gibt es nach der Rechtsprechung eine Obergrenze von sechs Brutto-Monatsmieten (ohne Betriebskosten). Bei neueren Wohnungen oder Einfamilienhäusern ist die Höhe der Kautions Vereinbarungssache, auf dem Markt üblich sind drei bis sechs Monatsmieten. „Es gibt zwar keine gesetzlich normierte Obergrenze, aber eine Kautions, die mehr als das Doppelte des marktüblichen Werts beträgt, könnte als gröbliche Benachteiligung des Mieters bzw. als sittenwidrig gesehen werden“, sagt Lassingleithner, der eine Kautions



**Rechtsanwalt Daniel Lassingleithner:** „Vermieter muss Kautions binnen weniger Tage nach Rückstellung der Wohnung zurückzahlen.“

in Höhe von einer Jahresmiete noch für vertretbar hält. Nur in Sonderfällen, etwa bei der Vermietung besonders hochwertiger Einrichtungsgegenstände, kann auch eine höhere Kautions gerechtfertigt sein.

Aus seiner Praxis weiß der Rechtsanwalt, dass die häufig gewählten drei Monatsmieten für den Vermieter nur eine geringe Absicherung bringen. „Ein Räumungsverfahren, ausgelöst weil der Mieter seine Miete nicht mehr bezahlt, kann ein bis zwei Jahre oder noch länger in Anspruch nehmen. Zusätzlich kommt es in dieser Zeit vielleicht noch zu Schäden am Mietobjekt. Die Kosten für den Vermieter bleiben auch nach Abzug der Kautions hoch.“

## Unverzüglich zurückzahlen

Laut Gesetz muss die Kautions bei Beendigung des Mietvertrags zurückgezahlt werden. „In der Praxis ist aber das Datum der tatsächlichen Rückstellung der Wohnung an den Vermieter relevant“, betont Lassingleithner. Die Rückzahlung hat „unverzüglich“ zu erfolgen. „Das ist keine starre Frist, aber ein enger Zeitraum von wenigen Tagen. Viele Vermieter sind sich dessen nicht bewusst, weil die Rechtslage früher eine andere war. Sind größere Schäden in der Wohnung entstanden, muss rasch ein Kostenvoranschlag von einem Handwerker eingeholt werden. 14 Tage bis zur Einholung des Kostenvoranschlags zu warten, wäre wohl zu lange“, meint der Rechtsanwalt.

Der Vermieter darf die Kautions nur bei über die übliche Abnutzung hinausgehenden Schäden ganz oder teilweise einbehalten. Instandhaltungsarbeiten wie Ausmalen sind normalerweise nicht Sache des Mieters, selbst wenn das im Wohnungsmietvertrag steht, und dürfen daher nicht über die Kautions abgedeckt werden. Können sich beide Seiten nicht einigen, bleibt im schlechtesten Fall nur noch die Klage auf die Rückzahlung der Kautions. **G**