

Verpflichtung zur »unverzüglichen« Kautionsrückstellung

§ 16b MRG verpflichtet den Vermieter zur unverzüglichen Rückstellung der Kautionsrückstellung nach Ende des Mietvertrages. Damit ist eine wesentliche und für die Praxis bedeutende Änderung der Rechtslage verbunden.

VON DANIEL LASSINGLEITHNER



Dr. Daniel Lassingleithner, LL.M. oec., ist Rechtsanwalt bei Egger Lassingleithner in Salzburg

Grundsätzliches zu § 16b MRG¹

Das in der Mietrechtswirklichkeit schon seit langer Zeit existente Phänomen der Kautionsunterlag bis zum Jahr 2009 keiner gesetzlichen Regelung. Mit der WRN 2009 setzte der Gesetzgeber mit Einführung des § 16b ins MRG erstmals eine für den Voll- und Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 geltende Regelung um. Seit der WGG-Novelle 2016 ist § 16b auch im Bereich des WGG anzuwenden.

Die Kautionsrückstellung wird durch den 2. Abs des § 16b positiviert. Nach der genannten Bestimmung hat der Vermieter dem Mieter die Kautionsrückstellung samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen nach Ende des Mietvertrages unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Fälligkeit des Rückstellungsanspruchs

Nach dem Wortlaut des Gesetzestextes wird die Kautionsrückstellung mit Ende des Mietvertrages zur Rückzahlung fällig. Die Beendigung des Mietvertrages und die Rückstellung des Mietobjektes fallen jedoch regelmäßig zeitlich auseinander. Dem Vermieter ist es im Regelfall erst nach Rückstellung des Mietobjektes möglich, eben dieses auf vom Mieter verursachte Schäden zu prüfen, sodass im Ergebnis eine Schadensprüfung oftmals nicht möglich wäre. In korrigierender Auslegung des Gesetzestextes wird daher von der Rsp völlig zutreffend judiziert, dass die Verpflichtung des Vermieters zur Kautionsrückstellung entgegen dem Gesetzeswortlaut erst mit Rückstellung des Mietobjektes entsteht.²

Nach der wohl hM ist der Vermieter nicht Zug-um-Zug zur Kautionsrückstellung gegen Rückstellung des Mietgegenstandes verpflichtet. Die Dauer der konkreten Frist ist grundsätzlich abhängig von den Umstän-

den des Einzelfalles. Zur Feststellung der Schäden und zur Einholung etwaiger Kostenvoranschläge ist dem Vermieter eine angemessene Frist einzuräumen, wobei aber ein enger zeitlicher Zusammenhang gewahrt werden muss.³ In einer jüngeren Entscheidung des LG Salzburg wurde festgehalten, dass ein enger zeitlicher Zusammenhang bei einem Zeitraum von knapp zwei Monaten zwischen Rückstellung und erstmaliger Schadenbewertung jedenfalls nicht mehr vorliegt.⁴ Dem Vermieter/Verwalter ist daher dringend zu empfehlen, die Prüfung des Mietobjektes auf vorliegende Schäden innerhalb einiger weniger Werkzeuge nach erfolgter Rückstellung vorzunehmen und im Falle der Feststellung entsprechender Schäden zur Bezifferung der Schadenshöhe unverzüglich entsprechende Kostenvoranschläge einzuholen.

Werden diese Vorgaben vom Vermieter/Verwalter nicht eingehalten, sind die sich daraus ergebenden Konsequenzen durchaus weitreichend. Der Vermieter ist diesfalls trotz allenfalls berechtigter Gegenforderung zur Rückstellung der gesamten Kautionsrückstellung an den Mieter verpflichtet, sodass ihm sein vertraglich vereinbartes Sicherungsmittel abhanden kommt.⁵

Einbehaltung für noch nicht feststehende Forderungen

Vor Einführung des § 16b war der Vermieter nach der Rsp erst dann zur Rückstellung der Kautionsrückstellung verpflichtet, wenn klar war, dass eine Forderung, für welche die Kautionsrückstellung herangezogen werden kann, nicht mehr besteht oder nicht mehr bestehen kann.⁶ Die jüngere Judikatur verneint hingegen im Anwendungsbereich des § 16b ein Einbehaltungsrecht für noch nicht feststehende Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis.⁷

Bei im Zeitpunkt der Rückstellung noch nicht feststehenden Forderungen wird vor allem an sich aus der Jahresabrechnung →

ergebende Fehlbeträge aus Heiz- und Betriebskostenabrechnung zu denken sein. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist freilich zu beachten, dass gem § 21 Abs 3 letzter Satz derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit gerade Mieter ist, für sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Nachzahlungen aufzukommen hat.

Die Änderung der Rechtslage ist daher insb für den Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 relevant. In der Praxis wird dabei häufig vereinbart, dass der Vermieter für Nachzahlungen, welche der Periode seines aufrechten Mietverhältnisses zuzuordnen sind, aufzukommen hat. Korrelierend mit einer solchen Abrede findet sich oftmals die Bestimmung, dass der Vermieter berechtigt ist, bis zum Vorliegen der Abrechnung auch die Kautions einzubehalten.⁸ Aufgrund der Verpflichtung zur unverzüglichen Kautionsrückstellung ist eine solche Vereinbarung nach der jüngeren Rsp jedoch nicht mehr zulässig. Dies widerspricht mE dem Sicherungszweck der Kautions, welche doch gerade der Absicherung sämtlicher Forderungen aus dem Mietverhältnis dient. Allerdings ist die Kautions nach der gesetzlichen Anordnung eben unverzüglich zurückzustellen. Mit diesem Unverzüglichkeitsgebot ist es nicht vereinbar, die Kautions bis zum Vorliegen der nächsten Betriebskostenabrechnung (uU also mehrere Monate) einzubehalten.

Bei der Heizkostenabrechnung sind Fehlbeträge gemäß § 23 Abs 5 HeizKG von demjenigen nachzuzahlen, in dessen Nutzungszeitraum der

jeweilige Fehlbetrag fällt. Es kann daher auch der Vormieter zur Erstattung des Fehlbetrages verpflichtet sein. Aufgrund der Verpflichtung zur unverzüglichen Kautionsrückstellung ist der Vermieter jedoch zur Vornahme einer Zwischenabrechnung verpflichtet. Unterlässt er eine solche, vermag auch die Tatsache, dass der Fehlbetrag vom Vormieter zu bezahlen sein könnte, den Einbehalt der Kautions nicht zu rechtfertigen.⁹

»Heranziehen« der Kautions

Der Vermieter ist einerseits zur unverzüglichen Kautionsrückstellung verpflichtet und andererseits muss die Kautions nach dem Gesetzestext zur Tilgung »herangezogen« werden. Die Voraussetzung des »Heranziehens« erfordert ein aktives Tun des Vermieters, wobei etwa die Abgabe einer Aufrechnungserklärung genau als solches zu werten ist.¹⁰ Dem Vermieter/Verwalter ist daher dringend zu empfehlen, unverzüglich nach Kenntnis der Schadenshöhe auch eine Aufrechnungserklärung abzugeben. Beim Kautionsparbuch ist dabei zu beachten, dass eine Aufrechnung nach der Judikatur erst nach Realisierung des Kautionsparbuches möglich ist. Das Kautionsparbuch als regelmäßiges Pfand kann nämlich nicht durch Aufrechnung, sondern lediglich durch Behebung des Guthabens verwertet werden. Es ist daher auch eine unverzügliche Realisierung des Kautionsparbuches zu empfehlen. ♦

BUCHTIPP

DANIEL LASSINGLEITHNER

Die Kautions im Mietrecht



So selbstverständlich die Kautionszahlung bei Abschluss eines Mietvertrags ist, so sehr kann dies bei Mietende zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter führen. Dieses Werk aus der Hand eines in der Praxis tätigen Autors bietet eine detaillierte Bearbeitung der Regelung des § 16b MRG, aber auch der Kautions außerhalb des MRG.

Daniel Lassingleitner

November 2020

MANZ Verlag Wien

ISBN 978-3-214-07976-5

¹ §§ ohne Gesetzesangabe sind im Folgenden solche des MRG.

² LGZ Wien 40 R 159/12x MietSlg 64.312; 40 R 184/18 g MietSlg 71.294; LGZ Graz 7 R 85/12 i MietSlg 64.311.

³ LGZ Graz 7 R 85/12i MietSlg 64.311; LGZ Wien 40 R 184/18 g MietSlg 71.294.

⁴ LG Salzburg, 22 R 68/20h; dazu Lassingleitner, Neue Rechtsprechung zur Kautions im Mietrecht, immolex 2021/59.

⁵ weiterführend, Lassingleitner, Kautions 77ff.

⁶ RIS-Justiz RS0011292.

⁷ LGZ Wien 40 R 159/12x MietSlg 64.312; LG Salzburg 22 R 390/15d.

⁸ Dirnbacher, MRG 2013 idF des ZVG 2013, 351 (2013).

⁹ weiterführend, Lassingleitner, Kautions 80ff.

¹⁰ Lassingleitner, Kautions 116 f; ders., immolex 2021/59; LG Salzburg, 22 R 390/15 d.