



WIRTSCHAFT IMMOBIZ

04.11.2021

Mietrechts-Expertin: Zehn Antworten zur Kaution

Wer mieten will, muss im Vorfeld Kaution bezahlen. Diese sollte es nach Ende des Mietverhältnisses zurückgeben. Nicht immer läuft das reibungslos.

von Nicole Zametter

Die Kaution dient dem Vermieter zur Sicherung zukünftiger Forderungen, die mit dem Mietverhältnis in Zusammenhang stehen. So weit, so unklar. Denn nicht selten kommt es am Ende eines Mietverhältnisses zu Streitigkeiten. Was sind Schäden, die unter gewöhnliche Abnutzung fallen und was tun, wenn der Vermieter die Kaution nicht zurückzahlen will? Barbara Walzl-Sirk Landessekretärin des Mieterschutzverbandes Steiermark klärt auf und beantwortet die zehn wichtigsten Fragen zur Kaution.

1 hoch darf die Kaution sein?

Die Höhe richtet sich nach der Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. „Üblich sind drei Bruttomonatsmieten. Der Oberste Gerichtshof hat als generellen Richtwert für die höchstzulässige Kautio n einen Wert von sechs Bruttomonatsmieten angesprochen“, klärt Walzl-Sirk auf.

2. Welche Schäden werden von der Kautio n abgezogen?

Die Miete umfasst auch die gewöhnliche Abnutzung der Wohnung. Diese alleine berechtigt den Vermieter nicht zu Abzügen von der Kautio n. „Der Vermieter darf nur jene Schäden von der Kautio n abziehen, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen. Bei längerer Mietdauer ist auch mit größerer Abnutzung zu rechnen“, so Walzl-Sirk.

3. Was fällt unter gewöhnliche oder normale Abnutzung?

„Leider ist der Gesetzgeber hier nach wie vor säumig und hat nicht genau definiert, was unter normaler Abnutzung zu verstehen ist. Jeder legt hier andere Maßstab an,“ so die Expertin. Konkrete Beispiele sind jedoch: „Farbliche Veränderungen durch abgenommene Bilder oder Löcher von Nägeln fallen unter normale Abnutzung. Ein unabsichtlich verursachter Ketchup-Fleck auf der Wand hingegen fällt nicht darunter. Auch beim Boden kann ich Dellen durch Abnutzung nicht verhindern. Stelle ich aber einen Blumentopf ohne Untersetzer auf, bin ich für die entstandenen Flecken sehr wohl verantwortlich.“

4. Wie sieht es mit Abnutzung durch Haustiere aus?

Walzl-Sirk: „Wenn der Vermieter die Haltung von Haustieren ausdrücklich erlaubt, dann muss er auch mit stärkerer Abnutzung etwa des Bodens rechnen und kann diese dann nicht beanstanden.“

5. Muss ich bei Auszug die Wände neu ausmalen?

„Wenn Sie die Wohnung frisch gestrichen übernommen haben und Sie die Farbe der Wände verändert haben, dann müssen Sie neu ausmalen. Sofern es sich nicht um dezente, pastellige Farben handelt.“





Der Wohnungsschlüssel muss zum Auslaufen des Mietvertrags zurück gegeben werden © Bild: Kzenon - Fotolia/Kzenon/Fotolia

6. Wie viel kann der Vermieter von der Kautions abziehen?

Gerechtfertigte Forderungen können von der Kautions abgezogen werden. Dabei ist nicht der Neuwert der beschädigten Sache anzusetzen, sondern deren Zeitwert. Walzl-Sirk: „Der Vermieter darf sich keinen finanziellen Vorteil verschaffen. Ist die Lebensdauer eines Gegenstandes abgelaufen, muss ich ihn nicht ersetzen.“

7. Wann muss die Kautions zurückgezahlt werden?

Der Vermieter muss die Kautions samt Zinsen „unverzüglich“ nach Ende des Mietvertrags zurückzahlen. In der Praxis dauert es zwei bis drei Wochen. „Die Verjährungsfrist für die Kautions beträgt aber dreißig Jahre“, so die Expertin.

8. Was tun, wenn es zu Streitigkeiten kommt?

Ist eine Schlichtungsstelle vorhanden, kann dort ein Antrag auf Feststellung des rückzahlbaren Kautionsbetrages eingebracht werden: „Gibt es beim Übergabeprotokoll Unstimmigkeiten über das Ausmaß der Abnutzung, sofort Beweise sichern, also

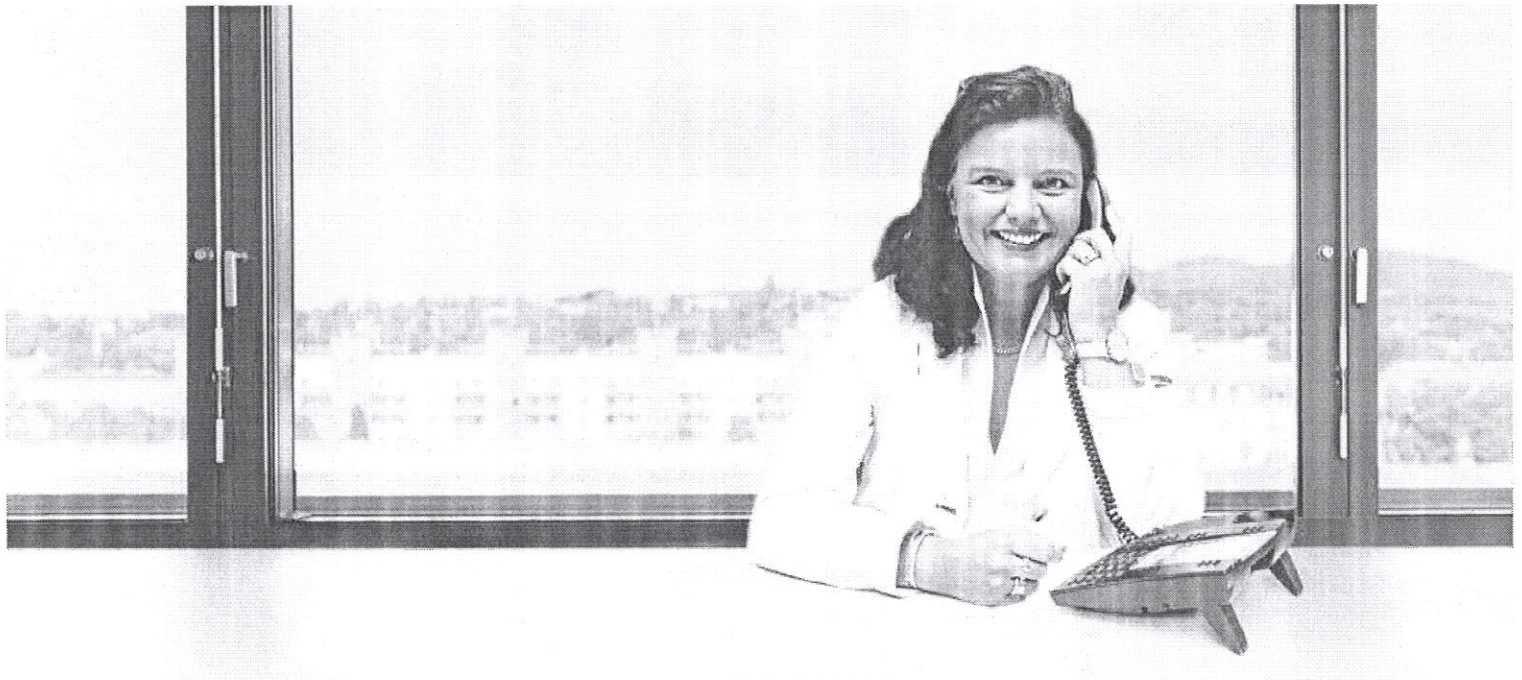
fotografieren und das Protokoll ‚Unter Vorbehalt‘ unterfertigen. Sonst kann der Vermieter behaupten, Sie wären mit der Forderung einverstanden.“ rät Walzl-Sirk.

9. Kann ich den Schlüssel behalten bis die Kautio n rückbezahlt wurde?

„Mit Ende des Mietverhältnisses muss der Schlüssel definitiv abgegeben werden. Außer der Eigentümer räumt mir das Recht ein, eine Beanstandung noch zu erledigen.“

10. Wie kann ich mich gegen unangebrachte Forderungen absichern?

„Bereits beim Einzug alles im Detail durchgehen und Mängel gleich beanstanden und dokumentieren“, so der Rat der Mietrechtsexpertin.



Klärt Fragen rund um die Kautio n auf: Barbara Walzl-Sirk, Mieterschutzverband Steiermark © Bild: KURIER/Montage, Jeff Mangione