



Ein Service für AK-Mitglieder

DIE KAUTION IM MIETRECHT

AK
plus

Warum eigentlich Kauti

Viele Vermieter/-innen verlangen von ihren Mietern/-innen bei Beginn des Mietverhältnisses eine Kauti

Ob überhaupt eine Kauti zu stellen ist, wenn ja in welcher Höhe und wie die Übergabe zu erfolgen hat (ob in bar oder mittels Sparbuch), das ist Vereinbarungssache zwischen Vermieter/-in und Mieter/-in und wird meist im Mietvertrag geregelt.

Höhe der Kauti

Für die Höhe der Kauti gibt es keine gesetzliche Regelung. Durchaus üblich sind drei bis sechs Bruttomonatsmieten (Miete und Betriebskosten), manchmal werden aber weit höhere Beträge verlangt.

Der Oberste Gerichtshof hat in einem Musterverfahren klargestellt, dass die Höhe der Kauti im Verhältnis zum Sicherstellungsinteresse der Vermieterin bzw. des Vermieters stehen muss. Als generelle Richtlinie sind nach dieser Entscheidung bei einem üblichen Mietverhältnis bis zu sechs Bruttomonatsmieten als Kauti erlaubt. Kautionsbeträge, die diese Grenze überschreiten, können zurückgefordert werden.

Nur wenn die Vermieterin/der Vermieter ein außergewöhnliches Sicherungsinteresse nachweist, weil zum Beispiel eine größere Zahl sehr wertvoller Möbel mitvermietet wird, darf die Kauti über der Grenze von sechs Bruttomonatsmieten liegen. Umgekehrt kann aber auch die Mieterin/der Mieter klarstellen, dass in seinem Fall ein minimales Sicherungsinteresse der Vermieterin/des Vermieters besteht und daher eine viel geringere Kauti als sechs Bruttomonatsmieten angebracht ist.

Übergabe der Kauti

Empfehlenswert ist es, die vereinbarte Kauti in Form eines gebundenen Sparbuchs zu übergeben. Denn mit einem Sparbuch ist automatisch die Verzinsung sichergestellt. Und durch das Losungswort kann die Kauti nur in beiderseitigem Einvernehmen in Anspruch genommen werden.

Wenn die Kauti in bar überreicht wird, sollte die Mieterin/der Mieter unbedingt eine schriftliche Zahlungsbestätigung verlangen.

Rückgabe und Verzinsung

Bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung muss die Mieterin/der Mieter den Kautionsbetrag verzinst zurückbekommen. Die Verzinsung hat zumindest zum jeweiligen Eckzinssatz zu erfolgen. Eine vertragliche Vereinbarung, dass die Kauti unverzinst bleibt, ist bei Wohnungen, auf die das Mietrechtsgesetz Anwendung findet, unzulässig und unwirksam.

Abschläge

Weist die Wohnung beim Ausziehen Schäden auf, so darf die Vermieterin/der Vermieter jene Kosten von der Kauti abziehen, die ihm durch Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten entstehen. Keinen Abzug von der Kauti rechtfertigen jedoch Mängel, die durch die ganz gewöhnliche Abnutzung entstanden sind.

Beweissicherung

Um sich Auseinandersetzungen um eventuelle Abzüge von der Kauti zu ersparen, sollte bei Mietbeginn und auch bei der Rückgabe die Beschaffenheit der Wohnung exakt festgehalten werden. Zum Beispiel durch Fotos oder durch ein Übernahmeprotokoll, welches beide Vertragspartner/-innen unterzeichnen. Bei möblierten Wohnungen sollte zusätzlich eine Liste der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände erstellt werden.

Information

Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich an die AK-Mietrechtsberatung.
Diese erreichen Sie unter der Telefonnummer 050/6906-1602.

www.arbeiterkammer.com

*Ihre Arbeiterkammer.
Service, Rat und Hilfe.*



Oberösterreich

Impressum:
Medieninhaberin und Herausgeberin:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für O...,
Volksgartenstraße 40, vorübergehend Gruberstraße 40D42, 4020 Linz.
Hersteller: new typeshop