

# Wenn die Kaution zum Streitfall wird

Bei Rückstellung der Wohnung bangen Mieter und Mieterinnen oft um ihre Kaution. Rechtsanwalt und Mietrechtsexperte Clemens Rainer-Theurl informiert.

**Wann muss mein Vermieter bzw. meine Vermieterin die Kaution zurückstellen?**

**Clemens Rainer-Theurl:** Nach dem Gesetzeswortlaut ist die Kaution „unverzüglich“ nach Ende des Mietvertrages zurückzustellen. Wurden aber am Mietgegenstand dem Mieter bzw. der Mieterin zuzurechnende Schäden festgestellt, dann gewährt die Rechtsprechung der Vermieterseite darüber hinaus eine angemessene Zeitspanne zur Ermittlung der Kosten – also bspw. zur Einholung von Kostenvoranschlägen.

**Wofür darf die Kaution einbehalten werden?**

**Rainer-Theurl:** Grundsätzlich ist ein Zurückhalten der Kaution nur bei berech-

forderungen berechtigen hingegen nicht zur Einbehaltung der Kaution.

**Wann liegt eine übermäßige Abnutzung des Mietobjekts vor?**

**Rainer-Theurl:** Das hängt zunächst von der Dauer des Mietverhältnisses ab –

Schwarz, nicht jedoch Grün oder Ocker) übermäßig abgenutzt. Tapeten und Teppiche weisen im Regelfall eine Nutzungsdauer von 10 Jahren auf – selbst im Fall einer übermäßigen Abnutzung kann danach kein Schadenersatzanspruch mehr entstehen. Schäden an Wänden, wie bspw. Bohrlöcher, die bei der Entfernung von handelsüblichen Stellagen zurückbleiben, fallen unter die gewöhnliche Abnutzung.

**Darf die Kaution auch für künftige Betriebs- oder Heizkostennachforderungen zurückbehalten werden?**

**Rainer-Theurl:** Für im Zeitpunkt der Rückstellung des Mietobjekts noch nicht feststehende Forderungen

*„Grundsätzlich ist ein Zurückhalten der Kaution nur bei berechtigten Forderungen aus dem Mietverhältnis zulässig.“*



RA MMag. Clemens Rainer-Theurl, LL.M; office@rtp-law.at  
www.rtp-law.at