

Mietvertrag und Kaution

Die Hinterlegung einer Kaution durch den Mieter ist in der Regel ein Wesensbestandteil des Mietvertrages. Sie dient zur Schadloshaltung für den Vermieter, für Schäden am Mietobjekt, die durch den Mieter verursacht worden sind und für eventuell noch ausstehende Monatsmieten bei Beendigung des Vertrages.

:: Höhe der Kaution

Üblicherweise beträgt sie 3 Monatsmieten inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Bei einem erhöhten Sicherheitsbedarf kann sie bis maximal 6 Bruttomonatsmieten ausmachen. Fällt das Bestandsverhältnis nicht unter das MRG, kann sie noch höher sein, hat aber ihre Grenze im ABGB, wonach sie dem Zustand und der Ausstattung des Mietobjektes adäquat sein muss und nicht unter den Tatbestand des „Wuchers“ fällt.

:: Art der Kautionsleistung

Sie kann in **Bargeld**, in einer **Sparbucheinlage** oder als **Bankgarantie** geleistet werden.

:: Veranlagung der Kaution

Das MRG verlangt die zinsbringende Veranlagung mindestens zum Eckzinssatz. Bei der Barkaution hat daher der Vermieter für eine angemessene Verzinsung zu sorgen. Eine Wertsicherung sieht das Gesetz aber nicht vor.

:: Verwendung der Kaution

Bei Rückgabe des Mietobjektes ist die Kaution samt Zinsen dem Mieter zurückzugeben, es sei denn, sie wird entweder nachweislich für die Beseitigung von durch den Mieter zu verantwortende Schäden am Mietobjekt benötigt, oder es sind Mietzahlungen ausständig. Vermerkt sei, dass den Mieter die bestehende Kaution, bei Verzug der monatlichen Mietzahlungen, nicht vor einer Räumungsklage verschont.