

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

Fair **WOHNEN**



KAUTION

GÄNGIGE ABKÜRZUNGEN IM WOHNRECHT

MRG = Mietrechtsgesetz

WÄG = Wohnrechtsänderungsgesetz

ABGB = Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

WGG = Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

WEG = Wohnungseigentumsgesetz

GBV = Gemeinnützige Bauvereinigung

BTVG = Bauträgervertragsgesetz

HBG = Hausbesorgergesetz

UstG = Umsatzsteuergesetz

HeizKG = Heizkostenabrechnungsgesetz

ZPO = Zivilprozessordnung

EO = Exekutionsordnung

JN = Jurisdiktionsnorm

KSchG = Konsumentenschutzgesetz

WRN 97(99/00) = Wohnrechtsnovelle 1997 (1999 / 2000)

AußStrG = Außerstreitgesetz

Impressum:

Medieninhaber & Herausgeber: Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH

Reichsratsstraße 15 / 4, 1010 Wien, www.mietervereinigung.at, zentrale@mietervereinigung.at, Stand: Juli 2010

Konzept und Gestaltung: echokom werbeagentur ges.m.b.h., Schottenfeldg. 24, 1070 Wien, Fotos: IStock, DeSt.

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	04
1. Was ist eine Kautio n? Wozu dient sie?	05
2. Muss man immer eine Kautio n zahlen, gibt es eine gesetzliche Verpflichtung?	05
3. Welche Arten von Kautio nen gibt es?	06
4. Wie hoch darf eine Kautio n sein?	07
5. Was kann ich tun, wenn VermieterInnen eine überhöhte Kautio n verlangen?	07
6. Wie soll die Kautio nsübergabe bewiesen werden?	07
7. Muss die Kautio n verzinst werden?	08
8. Wie ist die Kautio n anzulegen?	08
9. Kann der/die Vermieter /-in eine Aufstockung der Kautio n verlangen, wenn die Miete steigt?	09
10. Wann muss die Kautio n zurückgegeben werden?	09
11. Was passiert, wenn ein befristetes Mietverhältnis in ein unbefristetes übergeht?	10
12. Was passiert mit der Kautio n, wenn der/die Vermieter /-in in Konkurs geht?	10
13. Was passiert mit der Kautio n, wenn der/die Vermieter /-in wechselt?	10
14. Was passiert mit der Kautio n, wenn der / die Mieter /-in stirbt?	11
15. Wann darf der/die Vermieter /-in die Kautio n behalten?	11
16. Wie kann ich die Kautio n zurückbekommen, wenn der/die Vermieter /-in sie mir einfach nicht zurückzahlt?	12
17. Wie lange kann ich die Kautio n zurückfordern?	12
18. Kann ich der Klage aus dem Weg gehen, indem ich einfach die letzten Mieten nicht bezahle?	12
19. Was heisst „besenrein“?	12
20. Was bedeutet „gewöhnliche Abnützung“?	13
21. Beispiele für Mängel bei der Wohnungsrückgabe und wie damit umzugehen ist	14
22. Beispiel für eine sinnvolle Beweissicherung	18
23. Wohnungsübergabeprotokoll	22
24. Musterbrief zur Rückforderung der Kautio n	24
25. Muster für Kautio nsklausel	25
26. Adressen	26



VORWORT

Grundsätzlich scheint alles klar zu sein: Die Kautions dient VermieterInnen als Ausfallsfonds für eventuelle zukünftige Forderungen, die in einem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Das ist z.B. der Fall, wenn MieterInnen ihre Mieten nicht bezahlt haben oder die Wohnung beschädigt zurückgeben. Die Kautions ist also eine Sicherheitsleistung der MieterInnen.

In der Praxis kommt es aber leider immer wieder zu Streitigkeiten darüber, wer welche Schäden zu verantworten hat. Die Folgen sind für die MieterInnen oft fatal. Sie erhalten ihre Kautions gar nicht oder nur teilweise zurück und müssen in Folge beweisen, dass die Kautionsrückzahlung unrechtmäßig erfolgt.

Welche Formen der Kautions es gibt, wie hoch sie sein darf, was bei Wohnungsübernahmen und -rückgaben zu beachten ist oder welche Rechte und Pflichten MieterInnen haben – das sind nur einige Themen dieser Kautionsbroschüre. Sie soll als Anleitung dazu dienen, potentielle Streitpunkte von vornherein zu vermeiden.

Besonders ein genaues Übergabeprotokoll kann helfen, mögliche Unstimmigkeiten und Diskussionen zwischen MieterInnen und VermieterInnen zu verhindern. Wird es gemeinsam verfasst und der Zustand der übernommenen Wohnung mittels Fotos oder Videos festgehalten, können MieterInnen nicht nachträglich für Mängel haftbar gemacht werden, die schon vor Anmietung der Wohnung bestanden haben.

Das Muster eines Wohnungsübergabeprotokolls, ein Formulierungsvorschlag für eine Kautionsklausel als Bestandteil von Mietverträgen sowie ein Musterbrief zur Rückforderung der Kautions sind daher ebenso Teil dieser Broschüre wie Tipps zu allen Fragen rund um das Kautions Thema.

Kommt es trotz allem immer noch zu Streitigkeiten, hilft die Mietervereinigung gerne mit ihrer Rechtsberatung.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Georg Niedermühlbichler'.

Ihr Georg Niedermühlbichler
Präsident der Mietervereinigung Österreich

1. WAS IST EINE KAUTION? WOZU DIENT SIE?

Die Kautions dient VermieterInnen als Ausfallfonds für alle zukünftigen Forderungen, die in einem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Das ist z.B. der Fall, wenn MieterInnen die Miete nicht bezahlt haben oder die Wohnung beschädigt zurückgeben. Die Kautions ist also eine Sicherheitsleistung. Allerdings: Bereits bei Anmietung vorhandene Schäden und Mängel sollen damit nicht abgesichert werden. Doch wer kann beweisen wie die Wände/Böden/Fenster etc. bei Anmietung ausgesehen haben? Daher ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme der leeren Räume vor dem Einrichten der Wohnung wichtig.



2. MUSS MAN IMMER EINE KAUTION ZAHLEN, GIBT ES EINE GESETZLICHE VERPFLICHTUNG?

Die Kautions ist immer vertraglich zu vereinbaren. Ohne eine solche Vereinbarung ist man nicht verpflichtet, eine Kautions zu zahlen. Auch nachträglich kann der Vermieter keine derartige Forderung stellen. Eine gesetzliche Verpflichtung, eine Kautions zu leisten, gibt es nicht.



3. WELCHE ARTEN VON KAUTIONEN GIBT ES?

Normalerweise wird die Kaution in Form eines Sparbuches geleistet. Aber es gibt auch folgende andere zulässige Sicherheitsleistungen, die als Kaution bezeichnet werden:

a. Barkaution

Hier wird das Geld bar übergeben und der/die Vermieter/in muss sicherstellen, dass die Bedingungen insolvenzsicher und fruchtbringend erfüllt werden.

b. Sparbuch

Das Sparbuch ist die einfachste Form, die neuen Voraussetzungen für das Übernehmen einer Kaution zu erfüllen. Es gibt verschiedene Arten des Sparbuchs:

- **Namenssparbuch**

Diese Art wird dann verwendet, wenn Beträge über € 15.000,- hinterlegt werden.

Beim Eröffnen des Sparbuchs muss sich der/die Einzahlerin legitimieren, ebenso beim Abheben. Neben der persönlichen Identifikation kann man zusätzlich ein Losungswort vereinbaren.

- **Losungswort-Sparbuch bzw. vinkuliertes Sparbuch**

In einem abgewandelten Sinn kommt die Vinkulierung auch bei Sparbüchern vor. Darunter versteht man, dass Verfügungen über ein Sparbuch an die Nennung eines Losungswortes gebunden sind. Hier darf der Guthabensstand € 15.000,- nicht überschreiten. Abheben kann jede/r, der/die das Losungswort kennt.



c. Garantie

Neben dem Sparbuch kann die Kaution auch in Form einer Garantie übergeben werden. Bei einer Bankgarantie verpflichtet sich das vom Mieter/von der Mieterin ausgewählte Kreditinstitut, dem/der Vermieter/in als Begünstigte/n für das Ausbleiben einer Leistung der

Mieterin/ des Mieters, gerade zu stehen und dem/ der Vermieter/ in einen in der Garantie festgesetzten Betrag auf dessen/ deren ausdrückliches Verlangen auszubehalten.

ACHTUNG: eine Bankgarantie ist kostenpflichtig und anders als beim Spargbuch fallen hier laufende Kosten an. Der/ die Mieter/ in hat nach Abschluss bzw. Erteilung einer Bankgarantie keine Möglichkeit mehr, die Bank anzuweisen, dass diese nicht an den/ die Vermieter/ in bezahlen darf. Wenn der/ die Vermieter/ in von der Kautions-Gebrauch macht, ohne dazu berechtigt zu sein, ist dies jedenfalls ein Rechtsmissbrauch mitunter sogar mit zivilrechtlichen und auch etwaig strafrechtlichen Konsequenzen.

4. WIE HOCH DARF EINE KAUTION SEIN?

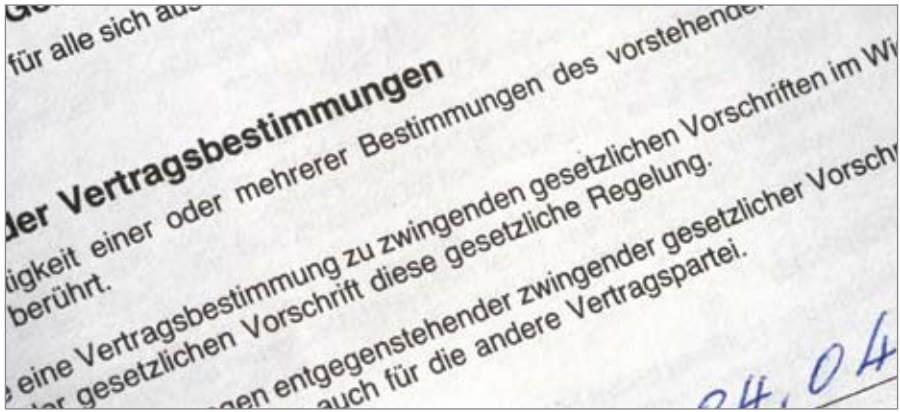
Die Kautionsdarlehen dürfen höchstens sechs Bruttomonatsmieten umfassen. Ausnahme: Es besteht ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis, weil z.B. in der Wohnung wertvolle Möbel vorhanden sind oder eine Luxusausstattung vorliegt. In der Regel werden derzeit am Markt allerdings drei Monatsmieten verlangt.

5. WAS KANN ICH TUN, WENN VERMIETERINNEN EINE ÜBERHÖHTE KAUTION VERLANGEN?

Wenn mehr als sechs Monatsmieten hinterlegt werden mussten, dann könnte eine illegale Ablöse vorliegen. In diesem Fall rät die Mietervereinigung, eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen, da wahrscheinlich der zuviel verlangte Betrag zurückgefordert werden muss bzw. kann. **ACHTUNG:** Hier gibt es eine 10-jährige Frist zur Rückforderung einer verbotenen Ablöse ab dem Zeitpunkt der Zahlung. Nach Ablauf kann daher der überhöhte Betrag nicht mehr zurückgefordert werden.

6. WIE SOLL DIE KAUTIONSÜBERGABE BEWIESEN WERDEN?

Die Mietervereinigung rät, die Übergabe der Kautionsdarlehen durch eine schriftliche Quittung sowie durch einen Vermerk im Mietvertrag nachweisbar zu machen. Wenn Sie aus der Wohnung ausziehen und den Vertrag beenden, müssen Sie beweisen, dass Sie eine Kautionsdarlehen übergeben haben und in welcher Höhe. Bei einer mündlichen Kautionsvereinbarung wird dies nur sehr schwierig nachweisbar sein. Das Prozesskostenrisiko wäre in so einem Fall zu hoch.



7. MUSS DIE KAUTION VERZINST WERDEN?

Seit der Wohnrechtsnovelle 2009, die mit 1.4.2009 in Kraft getreten ist, müssen sämtliche Kauttionen verzinst zurückgezahlt werden. Ein Ausschluss der Verzinsung im Vertrag ist seither nicht mehr zulässig. Im Fall des Falles wäre eine derartige Klausel unwirksam.

Bei jenen Kauttionen, die vor dem 1.4.2009 hinterlegt wurden, ist zu unterscheiden zwischen jenen Verträgen, in denen vertraglich eine Verzinsung ausgeschlossen wurde und jenen, wo dies nicht der Fall war. Da bis zum 30.9.2009 sämtliche Kauttionen insolvenzsicher zu verlangen sind, besteht die Verpflichtung auch bei diesen Geldbeträgen ein Sparbuch oder eine ähnlich sichere Form der Anlage zu wählen. Erst ab diesem Zeitpunkt sind auch die „alten“ Kauttionen zu verzinsen.

8. WIE IST DIE KAUTION ANZULEGEN?

Die Kauttion ist fruchtbringend anzulegen. Je nachdem welches Mietverhältnis abgeschlossen wurde (befristet/ unbefristet), muss der entsprechende Zinssatz gewählt werden. Es ist zudem zu beachten, ob im Vertrag ein Kündigungsverzicht vereinbart wurde und welche Zinssätze am Markt gerade möglich sind. Wenn Sie daher eine Barkauttion hinterlegt haben, dann ist es ratsam, einmal pro Quartal die Zinssätze abzufragen und diese aufzuheben, da es bei lang andauernden Mietverhältnissen sonst schwierig sein wird, die richtige Verzinsung der Kauttion zu kontrollieren.

9. KANN DER / DIE VERMIETER / IN EINE AUFSTOCKUNG DER KAUTION VERLANGEN, WENN DIE MIETE STEIGT?

Wenn es dazu keine vertragliche Vereinbarung gibt, ist eine derartige nachträgliche Ergänzung nicht möglich. Allerdings kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass bei steigender Miete auch die Kaution aufgestockt wird.



10. WANN MUSS DIE KAUTION ZURÜCKGEGEBEN WERDEN?

Die Kaution wird fällig d.h. muss an Sie zurückgezahlt werden, wenn das Mietverhältnis beendet und der Mietgegenstand an den / die Vermieter / in übergeben wird. Nach § 16b MRG wurde nun erstmals festgelegt, dass die Rückgabe unverzüglich nach Rückstellung stattfinden muss. VermieterInnen dürfen sich nur jene Beträge einbehalten, die zur Tilgung eigener Forderungen dienen.

Ein Streitpunkt sind Forderungen, die erst in ein paar Monaten nach dem Auszug fällig werden z.B. die Heizkostenabrechnung nach dem HeizKG. Im Gesetz ist hier nicht eindeutig geregelt, ob der / die Vermieter / in einen Teil der Kaution für die Absicherung von allfälligen späteren Forderungen einbehalten darf und erst danach eine vollständige Abrechnung dem / der Mieter / in übergeben muss. Klar ist jedoch, dass in so einem Fall keineswegs die ganze Kaution zurückgehalten werden darf.

11. WAS PASSIERT, WENN EIN BEFRISTETES MIET- VERHÄLTNISS IN EIN UNBEFRISTETES ÜBERGEHT. KANN DANN DIE KAUTION ZURÜCKVERLANGT WERDEN?

Die Kautionszahlung ist grundsätzlich nur dann fällig und muss herausgegeben werden, wenn das Mietverhältnis beendet wird. Bei unbefristeten Verträgen besteht daher das Problem, dass vor Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionszahlung nicht zurück verlangt werden kann. Hier ist zu prüfen, ob es möglich ist, eine Regelung zu vereinbaren, wonach nach einer gewissen Zeit die Kautionszahlung zurückgegeben wird, wenn erwiesen ist, dass der/die Mieter/in immer zuverlässig und pünktlich die Mieten gezahlt hat. Erzwingen lässt sich das aber nicht.

12. WAS PASSIERT MIT DER KAUTION, WENN DER / DIE VERMIETER / IN IN KONKURS GEHT?

Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wurde ein Kautionsmodell gewählt, das sicher stellen soll, dass im Falle eines Konkurses des Vermieters / der Vermieterin die Mieterkautionszahlungen erhalten bleiben. Es besteht daher ein Absonderungsrecht. Das Absonderungsrecht beinhaltet das Recht der MieterInnen, dass Sparbücher in der Abwicklung des Vermieters / der Vermieterin - nicht zu berücksichtigen sind, soweit aus den Mietverhältnissen keine offenen Forderungen bestehen. Sollte eine Liegenschaft z.B. im Zuge des Konkurses verkauft werden, muss der Masseverwalter dem / der neuen Eigentümer / in auch die Kautionszahlung des Mieters / der Mieterin übergeben, da diese nicht zum Vermögen des Vermieters / der Vermieterin gehört und daher nicht Teil der Konkursabwicklung ist. Ungeklärt ist derzeit, wer diese Rechte, wann geltend machen muss.

13. WAS PASSIERT MIT DER KAUTION, WENN DER / DIE VERMIETER / IN WECHSELT?

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der / die alte Eigentümer / in die Kautionszahlung an den neuen / die neue übergibt. Jedenfalls geht der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung auf den neuen Vermieter / die neue Vermieterin über. Diese / r ist daher bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Kautionszahlung verzinst zurückzuzahlen.

14. WAS PASSIERT MIT DER KAUTION, WENN DER / DIE MIETER / IN STIRBT?

Wenn der/die Hauptmieter/in stirbt und das Mietverhältnis dadurch beendet wird, dann ist die Kautions an die Verlassenschaft bzw. die eingetragenen Erben zurückzuzahlen („Eingetragener“ bezeichnet den Rechtsakt, durch den der Erbe/die Erbin vollständig in die rechtliche Stellung des/der Verstorbenen tritt). Wenn durch den Tod jedoch das Mietverhältnis nicht beendet wird, sondern weiter aufrecht bleibt, weil ein Angehöriger/eine Angehörige die Mietrechte fortsetzt, dann ist dieser/diese verpflichtet einen Betrag in der Höhe der Kautions plus die bis dahin angefallenen Zinsen an die Verlassenschaft auszuzahlen.

15. WANN DARF DER / DIE VERMIETER / IN DIE KAUTION BEHALTEN?

Dann, wenn es einen unberechtigten Mietzinsrückstand gibt oder /und wenn sich herausstellt, dass es zu Beschädigungen im Mietobjekt gekommen ist, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, darf der Vermieter / die Vermieterin die Kautions einbehalten bzw. Teile davon. Ob die Kautions solange einbehalten werden darf, bis die in einigen Monaten fällige Heizkostenabrechnung zu erwarten ist, ist strittig. Der Wortlaut des Gesetzes erlaubt sowohl die Interpretation, dass darauf nicht mehr gewartet werden darf, als auch die Ansicht, dass nur bei Rückstellung bestehende Forderungen mit der Kautions verrechnet werden dürfen. Hier wird im Streitfall das Gericht zu klären haben, welche Rechtsansicht gültig ist.



16. WIE KANN ICH DIE KAUTION ZURÜCKBEKOMMEN, WENN DER / DIE VERMIETER / IN SIE MIR EINFACH NICHT ZURÜCKZAHLT?

Wenn die Kaution kommentarlos einbehalten wird, kann diese nur im Wege eines Verfahrens bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht zurückgefordert werden. Daher ist es wichtig, dass der Zustand der Wohnung bei Anmietung und bei Rückgabe gut dokumentiert wird, damit keine Beweisschwierigkeiten über den Zustand entstehen. Ebenso sollen die Mietzinszahlungen der letzten drei Jahre nachweisbar sein, damit die Behauptung, es bestehe ein Mietzinsrückstand, entkräftet werden kann.

17. WIE LANGE KANN ICH DIE KAUTION ZURÜCKFORDERN?

Die Kaution verjährt nach 30 Jahren und ist daher noch sehr lange nach Rückgabe der Wohnung einklagbar. Beachten Sie aber, dass die Beweislage immer schlechter wird, je länger man zuwartet. Die Mietervereinigung rät daher sofort nach Rückstellung der Wohnung die Kaution einzufordern - zunächst schriftlich (siehe Musterbrief) und dann auch im Klagsweg. Lassen Sie sich über die beste Vorgehensweise beraten.

18. KANN ICH DER KLAGE AUS DEM WEG GEHEN, INDEM ICH EINFACH DIE LETZTEN MIETEN NICHT BEZAHLE?

Da die Kaution erst fällig wird, wenn der Mietvertrag beendet ist, können Sie die Kaution nicht dazu verwenden, diese mit den letzten Monatsmieten aufzurechnen. AUSNAHME: Der Vermieter / die Vermieterin ist damit einverstanden. Wenn Sie daher diesen Weg ohne dessen / deren Zustimmung einschlagen, kann eine Mietzinsklage eingebracht werden und Sie müssen letztlich die Gerichtskosten tragen. Dieser Weg ist daher nicht sinnvoll und verteuert das Ausziehen.

19. WAS HEISST „BESENREIN“?

Besenrein bedeutet, dass die Wohnung leer von beweglichen Gegenständen – darunter fallen auch Einbauten – zurückgegeben werden muss und eine Grundreinigung vorzunehmen ist. Grundsätzlich ist die Wohnung immer so zurückzugeben wie sie übernommen wurde. Daher ist

es wichtig, nachweisen zu können, in welchem Zustand sie übernommen wurde. Die Mietervereinigung rät daher, ein Übergabeprotokoll anzufertigen, das auch fotodokumentarisch aufbereitet ist.



20. WAS BEDEUTET „GEWÖHNLICHE ABNÜTZUNG“?

Unter „normale Abnutzung“ sind jene Gebrauchsspuren zu verstehen, die unvermeidlich mit dem Bewohnen einer Wohnung entstehen, z.B. grauer Rand um Bilder an der Wand oder Verfärbungen am Boden durch unterschiedlichen Lichteinfall, abstumpfen bzw. vergrauen der Wände und Böden, Bohrlöcher wegen Haken an den Wänden und ähnliches.

Bei der Beurteilung der Abnutzung ist zudem immer auch das Alter des Gegenstandes bzw. der Farbe/ Fliese/ des Bodens etc. zu berücksichtigen. Je älter der Gegenstand bzw. die Farbe/ Fliese/ Bodenoberfläche desto eher ist eine Abnutzung gegeben, die nicht zu ersetzen ist.

So hat das Landesgericht Wien bei der Beurteilung einer Wohnung, die nach einer 22-jährigen Mietdauer zurückgegeben wurde, wie folgt geurteilt:

Die Erneuerung der Malerei im Vorzimmer wegen unterschiedlich gefärbter Wände ist nicht zu ersetzen, da die Malerei nach einer 22-jährigen Nutzungsdauer ohnedies zu erneuern wäre. Bei einem Kunststoffbelag kann höchstens eine 15-jährige Nutzungsdauer angenommen werden, sodass auch dessen Erneuerung nicht von der Mieterin zu tragen ist.

Kosten für das Ersetzen fehlender Parkettteile sind von der Mieterin zu ersetzen. Da der Boden

auch sehr tiefe Kratzer aufwies, musste er dreimal geschliffen werden. Diese Kosten sind allerdings nur zu einem Drittel zu ersetzen, da in Abständen von 20 Jahren sowieso ein 2-maliges Schleifen und Versiegeln erfolgen muss.

Bei Steckdosen, Waschbecken (Haarriss) und Innentüren (Furnierschäden) ist eine Nutzungsdauer von 30 Jahren anzunehmen, die Mieterin hat daher ein Drittel der Kosten für die jeweilige Erneuerung zu ersetzen.

Bei einer Wohnungseingangstür ist demgegenüber eine längere Nutzungsdauer anzunehmen, sodass der komplette Austausch der Tür wegen Schäden an der Furnier grundsätzlich nicht gerechtfertigt ist.

LG ZRS Wien 14.6.2005, 41 R 275 / 04a

21. BEISPIELE FÜR MÄNGEL BEI DER WOHNUNGSRÜCKGABE UND WIE DAMIT UMZUGEHEN IST

- Fleck am Boden im Holz bzw. Teppich, fehlende Bodenteile



Derartige Wasserflecken oder fehlende Teile des Holz-, Teppich oder Fliesenbodens, die bei Anmietung noch nicht bestanden haben, werden seitens des Mieters dann zu beseitigen sein, wenn der Boden sonst keinen Renovierungsbedarf hätte bzw. dessen Lebensdauer noch gegeben ist. In einer Landesgerichtsentscheidung (LG ZRS Wien 14.6.2005, 41 R 275 / 04a) wurde festgestellt, dass die Kosten für das Ersetzen fehlender Parkettteile von der Mieterin zu ersetzen sind. Da der Boden auch sehr tiefe Kratzer aufwies, musste er dreimal geschliffen werden. Diese Kosten waren allerdings nur zu einem Drittel von der Mieterin zu ersetzen, da in Abständen von 20 Jahren sowieso ein 2-maliges Schleifen und Versiegeln erfolgen muss.

Anders ist es bei Verfärbungen am Boden durch Lichteinstrahlung – diese sind von MieterInnen nicht zu vertreten und werden der normalen Abnutzung zugerechnet.

- Löcher an der Wand bzw. in den Fliesen aufgrund entfernter Bilder oder Regale gehören grundsätzlich zur normalen Abnutzung und müssen nicht entfernt werden.
AUSNAHME: Wenn die Wände über Gebühr mit Löchern versehen sind, also ein normales Ausmaß verlassen wird.



Wer eine weiße Wand in eine ockerfarbene/ blassgrüne verwandelt, muss den weißen Urzustand nicht wieder herstellen, anders ist es wenn die Wand bei Auszug z.B. knallrot ist. Hier hat der Vermieter einen Anspruch auf helle Wände, da nach derzeitiger Rechtsprechung von der Verkehrsüblichkeit ausgegangen wird. Während Pastelltöne demnach durchaus gängige Farben sind, gilt dies nicht für kräftige Wandfarben, diese sind eben nicht jedermanns Geschmack.



Wie Sie in den oben angeführten Beispielen sehen können, wäre eine Farbänderung der ersten beiden Pastelltöne (von links nach rechts) durchaus noch erlaubt, während die zwei kräftigeren Farben nicht mehr tragbar wären und hier die Ursprungsfarbe wiederhergestellt werden müsste.

- Wände, an denen Bilder gehangen haben und man nun den Rahmen des Bildes als Verfärbung sieht so fällt dies unter normale Abnutzung.

Da die Wohnung grundsätzlich sauber und besenrein (=frei von beweglichen Dingen) zu übergeben ist, sollten auch mitvermietete Gegenstände gereinigt sein, bevor die Schlüsselübergabe erfolgt, da ansonsten die Reinigung auf Kosten des Mieters/ der Mieterin durchgeführt werden kann. ACHTUNG: Voraussetzung ist auch hier natürlich, dass man eine saubere Wohnung erhalten hat.

- verschmutzter Kühlschrank
- verdrecktes Backrohr
- Einbauschrank



Gerade bei Tür- und Fensterrahmen kommt es häufig zu Streit, in welchem Zustand diese übergeben wurden. Es ist daher sehr wichtig diese mittels Fotos/Videos in Bildform zu dokumentieren, sodass es zu keinen Beweisschwierigkeiten kommt. Bei Steckdosen, Innentüren (Innenfenstern), Waschbecken/ Badewanne nimmt die Rechtsprechung grundsätzlich eine 30 jährige Lebensdauer an.



- Bei Heizkörpern sollte das Fabrikat bildlich festgehalten werden, um so auch deren Alter besser zuordnen zu können. Auch hier gilt, dass Schäden meist dann vom Mieter zu reparieren sind, wenn diese in keinem Zusammenhang mit dem Alter des Heizkörpers stehen. Heizkörper können je nach Ausführung zwischen 25 und 50 Jahre alt werden, die Leitungen hingegen haben normalerweise eine Lebensdauer von 25 bis 40 Jahren, beides abhängig von der Materialwahl.



- Bei einer verschmutzten Therme ist die Rechtslage derzeit ungeklärt, inwieweit Reinigung/Service Mietersache ist oder nicht. Hier ist es daher ratsam, vor Wohnungsrückgabe die persönliche Rechtslage abzuklären.

Abluftöffnungen dürfen keinesfalls zugemacht oder verklebt werden. Schimmel, der sich deswegen bildet, kann zu Schäden am Gebäude, aber auch an der Gesundheit führen.

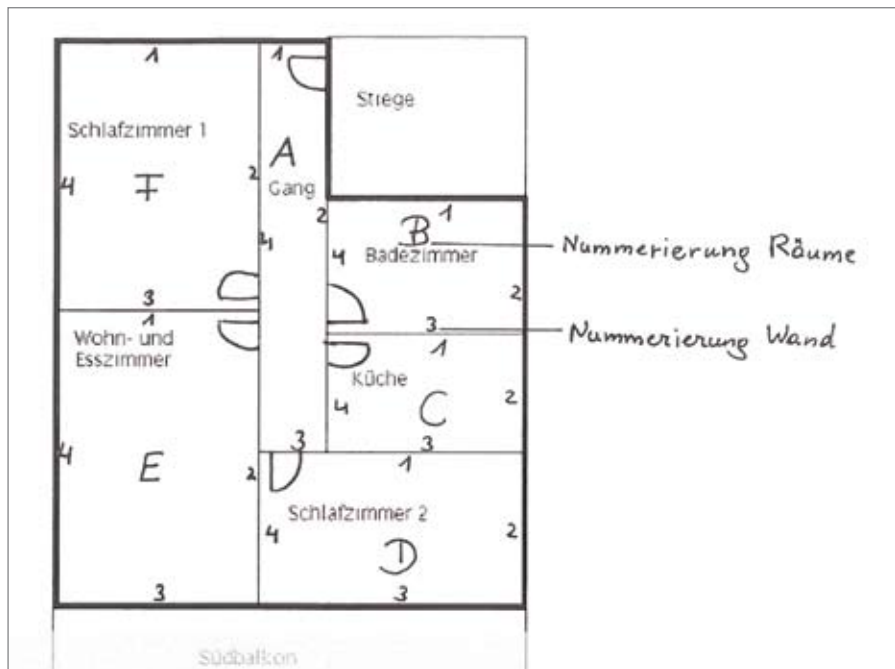


- Eine zerkratzte Badewannen bzw. ein Waschbecken mit Haarrissen fällt normalerweise nicht unter den Begriff Abnutzung – außer die durchschnittliche Lebensdauer wäre schon beendet – und wäre daher mieterseitig zu beseitigen.
- Ein kaputter WC-Deckel ist dann vom Mieter /von der Mieterin zu ersetzen, wenn dessen technische Nutzungsdauer noch nicht „abgelaufen war“, das gleiche gilt für kaputte Armaturen.



22. BEISPIEL FÜR EINE SINNVOLLE BEWEISSICHERUNG

- a) Zeichnen Sie einen Grundriss der Wohnung, bezeichnen Sie die Wände und Böden sowie die Zimmer mit Zahlen oder Buchstaben, so dass die Fotos die Sie machen, den jeweiligen Zimmern und jeweiligen Wänden/Böden auch von einem Dritten leicht zugeordnet werden können – siehe Beispiel:



Beispiel von Wand Badezimmer = B3



b) Lesen Sie ihre Zähler ab und notieren Sie sich die Zählernummern

- Gaszähler
- Stromzähler



c) **Wichtig:** Wenn Sie eine verbrauchsabhängige Heizkosten-/Warm-/Kaltwasserabrechnung erhalten, dann notieren Sie die Stände der Mess- bzw. Verteilgeräte

- Heizkostenverteiler (Verdunster, elektronisch)
- Kaltwasserzähler/Warmwasserzähler/Kleinwärmmezähler



- d) Vor Rückgabe der Schlüssel halten Sie fest, welche und wie viele Schlüssel Sie zurückgeben und lassen Sie sich die Übergabe schriftlich bestätigen
- Wohnungsschlüssel
 - Postkasten
 - Kellerschlüssel
- e) Notieren Sie Namen, Telefonnummern und Adressen von Zeugen, die bei der Erstellung des Protokolls dabei gewesen sind und im Falles eines Streits als Zeugen zur Verfügung stehen.

23. WOHNUNGSÜBERGABEPROTOKOLL

Wohnungsrückgabeprotokoll

abgefasst am _____

Frau/Herr _____ als MieterIn
übergibt mit heutigem Tage an

Frau/Herrn/Firma _____
als Vermieter/In die im Haus _____
gelegene Wohnung Nr.: _____ bestehend aus _____ Zimmer, Küche, Bad, WC,
_____ Nebenräumen.

Seitens der Mieterin/des Mieter/der Vermieterin/des Vermieters werden keine/folgende
Mängel festgestellt:

Wohnzimmer: _____
Esszimmer: _____
Schlafzimmer: _____
Kinderzimmer: _____
Gästezimmer: _____
Küche: _____
Nebenraum 1: _____
Nebenraum 2: _____
Badegelegenheit: _____
WC: _____
Sonstiges: _____
Heizung: _____
Möbel/Inventar: _____

Wärmezähler/Gaszähler Nr. _____ Stand: _____
Stromzähler 1 Nr. _____ Stand: _____
Stromzähler 2 Nr. _____ Stand: _____

Schlüsselübergabe:

_____ Stk. Wohnungsschlüssel	Fabr. _____	Nr. _____
_____ Stk. Haustorschlüssel	Fabr. _____	Nr. _____
_____ Stk. Brieffachschlüssel	Fabr. _____	Nr. _____
_____ Stk. _____ schlüssel	Fabr. _____	Nr. _____
_____ Stk. Handsender	Fabr. _____	Nr. _____

Die Wohnung ist frei von beweglichen Gütern und damit (nicht) besenrein und damit gereinigt/
nicht gereinigt.

Bodenbeläge: in Ordnung / unbrauchbar / Reinigung / Reparatur erforderlich

Decke / Wände: in Ordnung / Malerei in Ordnung / teilweise Erneuerung

Sonstige Mängel:

Die Behebung wird wie folgt veranlasst:

oder

Hiermit wird die Mängelfreiheit der Wohnung bestätigt und die Kautionszug um Zug gegen
Rückgabe der Wohnung in Form der Wohnungsschlüssel / bis längsten ____ bar / per Verrech-
nungsscheck / Überweisung übergeben.

Vermieter

Mieter/In

Die Unterschrift und die Wiederholung mit Blockschrift darunter!

25. MUSTERBRIEF ZUR RÜCKFORDERUNG DER KAUTION

Nachstehendes Muster können Sie für ihren Mietvertrag verwenden:

Kaution

Zum Zwecke der Sicherstellung von Schäden am Mietgegenstand bzw. von Mietzinsausfällen leistet der Mieter eine Kaution in der Höhe von rund 3 Monatsmieten ; das sind

€ _____ (das sind in Worten: _____ Euro).

Der Mieter hinterlegt diese Kaution in Form eines Überbringersparbuchs mit einem vom Mieter gewählten Zinssatz.

Die Vermieterin verpflichtet sich diesen Betrag nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter binnen 7 Tagen zurückzustellen, sofern weder offene Mietzinsforderungen noch Beschädigungen am Mietgegenstand, die der Mieter zu vertreten hat, bestehen.

14 Tage vor Zurückstellen des Mietgegenstandes wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, in dem die Vermieterin ihre Mängelrüge bekannt gibt. Der Mieter hat dann noch 14 Tage Zeit die Mängel auf eigene Kosten beheben zu lassen. Sollte er innerhalb dieser Zeit die Mängel nicht behoben haben, so kann er sie nur dann auf eigene Kosten beheben lassen, wenn er für die dazu nötige Zeit eine Benützungsschädigung bezahlt. Diese entspricht dem anteiligen letzt bezahlten Bruttomietzins.

Für die Behebung der Mängel hat er maximal 1 Monat im Anschluss an den Kündigungstermin Zeit.

Sollte der Mieter von einer eigenen Behebung der Mängel Abstand nehmen, oder werden diese nicht in der dafür zur Verfügung gestellten Zeit behoben, so werden die Mängel auf seine Kosten durch die Vermieterin behoben.

24. MUSTER FÜR KAUTIONSKLAUSEL

Abs.: _____

EINSCHREIBEN

An die

Wien, am _____

Betrifft: Auszahlung der Kaution

Sehr geehrte Damen und Herren!

Da ich die Wohnung top Nr. _____ des Hauses in Wien _____, _____

am _____ in ordnungsgemäßen Zustand zurückgestellt habe, ist die Kaution in Höhe von _____ zuzüglich Zinsen zur Rück-
 erstattung fällig. Ich ersuche Sie daher, den oben angeführten Betrag binnen zwei Wochen auf nachstehendes Konto zu überweisen.

Kontoinhaber: _____
 Kto.Nr.: _____
 Bank: _____
 Blz.: _____

Sollte ich binnen dieser Frist keinen Eingang auf oben angeführtem Konto verzeichnen, sehe ich mich gezwungen, Rechtshilfe in Anspruch zu nehmen.

Informativ gebe ich bekannt, dass ich auf Anraten meines Rechtsbeistandes den Zustand der Wohnung unmittelbar vor Rückstellung mittels Begehungsprotokoll und Fotos dokumentiert habe.

In der Hoffnung auf eine einvernehmliche Erledigung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

NÜTZLICHE ADRESSEN

Mietervereinigung Österreichs
Landesorganisation Wien
1010 Wien, Reichsratsstraße 15
Tel.: 01/40 185, Fax: 01/40 185-33
E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at
www.mietervereinigung.at

WIEN - AUSSENSTELLEN

1020 / 1200 Leopoldstadt / Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock, 1020 Wien
Tel.: 01/214 23 10 24, Fax.: 01/214 23 10 11
E-mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Beratungszeiten: Di 16.00-18.00, Mi 16.00 - 18.00 Uhr

1040 Wieden

Wiedner Hauptstr. 60b (Hof), 1040 Wien
Tel.: 01/586 14 79, Fax: 01/586 14 79-20
Beratungszeiten: Jeden 1. Montag im Monat, 16.00 - 18.00 Uhr

1050 / 1060 Margereten / Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien
Tel.: 01/40 185, Fax: 01/40 185-33
Beratungszeiten: Jeden 3. Donnerstag im Monat, 18.15 - 20.00 Uhr

1070 Neubau

Neubaugasse 25, Stiege 2, 1070 Wien
Tel.: 01/523 76 96
Beratungszeiten: Jeden letzten Montag im Monat, 17.00 - 18.00 Uhr, gegen Voranmeldung

1090 Alsergrund

Marktgasse 2, 1090 Wien
Tel.: 01/534 27 109, Fax.: 01/310 88 46
E-mail: alsergrund@mietervereinigung.at
Beratungszeiten: Termin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1100 Favoriten

Laxenburgerstr. 8-10, 1.Stock, 1100 Wien
Tel.: 01/604 25 02, Fax.: 01/603 68 12
Beratungszeiten: Jeden 2. und letzten Dienstag Im Monat 16.00 - 18.00 Uhr

1110 Simmering

Simmeringer Hauptstraße 96a, 1110 Wien

Tel: 01/749 05 41, Fax: 01/749 05 41 10

Beratungszeiten: Jeden 1. Dienstag im Monat, 17.00 - 19.00 Uhr, gegen Voranmeldung

1120 Meidling

Hufelandgasse 1B, 1120 Wien

Tel: 01/812 42 04

Beratungszeiten: Montag 16.00 - 18.00 Uhr

1130 Hietzing

Hietzinger Kai 1-3, 1130 Wien

Tel: 01/87 834 13265

Beratungszeiten: Jeden 3. Donnerstag im Monat 17.00 - 18.00 Uhr

1140/1150 ZENTRUM WEST

Märzstr. 69, 1150 Wien

Tel: 01/78 98 471, Fax: 01/78 98 673

Beratungszeiten: Donnerstag 16.30 - 18.30 Uhr

1160 Ottakring

Schuhmeierpl. 17-18, 1160 Wien

Tel: 01/493 16 88, Fax: 01/493 16 88

Beratungszeiten: Mittwoch 14.00 - 17.00 Uhr

1190 Döbling

Billrothstr. 34, 1190 Wien

Tel: 01/36 77 344, Fax: 01/36 77 344

E-mail: mietervereinigung@aon.at

Beratungszeiten: Mittwoch 16.30 - 18.30

1210 Floridsdorf

Brünner Str. 34-38, 1210 Wien

Tel: 01/27 81 272, Fax: 01/27 81 272 4

E-mail: mvoe21@gmx.at

Beratungszeiten: Donnerstag 17.00 - 19.00 Uhr

1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, 1220 Wien

Tel: 01/20 37 694, Fax: 01/20 37 694

E-mail: donaustadt.mietervereinigung@chello.at

Beratungszeiten: Mittwoch 18.00 - 19.00 Uhr

1230 Liesing

Liesinger Pl. 3, 2.Stock, 1230 Wien

Tel: 0660/463 90 27, Fax: 01/865 35 68 19

Beratungszeiten: Jeden 3. Dienstag im Monat, 15.00 - 18.30 Uhr

Exklusiv für Mitglieder: Günstiges Rechtsschutzpaket & Zusatzangebote

Das Rechtsschutzpaket für nur 65 Euro und weitere Zusatzangebote für Rechtsschutz-versicherte als perfekte Ergänzung zu den Serviceleistungen der Mietervereinigung.

Unbeschwert versichern.
Dazu hat man Freunde.

Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete für die eigene Privatwohnung

- Gerichtskosten
- Kosten von Zeugen und Sachverständigen
- Kosten des Gegenanwaltes bei Prozessverlust
- Schadenersatz- u. Straf-Rechtsschutz im Privatbereich
- Erweiterter Straf-Rechtsschutz bis 5.000 Euro
- Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz im Privatbereich
- Reisevertrags-Rechtsschutz
- Rechtsschutz für Grundstück und Miete
- Eigentums-Rechtsschutz
- Beratungs-Rechtsschutz im Privatbereich bis zu 4 x jährlich und max.je 70 Euro

Wüstenrot-Extras:

- Freie Anwaltswahl (ausgenommen Rechtsschutz für Grundstück und Miete)
- Hohe Versicherungssumme: 80.000 Euro
- Kein Selbstbehalt
- Laufzeit: ab dem Tag nach der Einzahlung (0 Uhr) bis zum 31.12.2010

Zusätzlich für Rechtsschutzversicherte mit 30 Euro Mitgliederbonus (einmalig)

Kfz-Rechtsschutz*

- Fahrzeug-Rechtsschutz für das mit dem behördlichen Kennzeichen in der Versicherungsurkunde genannte Fahrzeug inkl. Ausfallsversicherung für Ansprüche aus Körperschäden inkl. Verdienstentgang für die versicherten Personen (Wechselkennzeichen beitragsfrei)
- Geschäftlich befördertes Gut (selbstständige Erwerbstätigkeit)
- Fahrzeug-Vertrags-Rechtsschutz
- Rechtsschutz für Streitigkeiten aus dem Kfz-Versicherungsvertrag
- Lenker-Rechtsschutz inkl. Ausfallsversicherung für Ansprüche aus für Ansprüche aus Körperschäden inkl. Verdienstentgang für die versicherten Personen

Haushaltversicherung*

- Unterversicherungsverzicht
- Neuwertentschädigung
- Umfassender Katastrophenschutz bis max. 4.000 Euro
- Weltweite Privat-Haftpflichtversicherung inklusive



wüstenrot

*) mit 3 Jahren Prämiengarantie!