

Aktuelle Fragen der Mietkaution



o. Univ.-Prof. Dr. Peter Bydlinski

WU Wien, 18. April 2024



short.wu.ac.at/zivilrecht24



Gesetzliche Ausgangslage

▪ § 16b MRG

- unausgesprochener **Grundsatz:** Zulässigkeit der Vereinbarung von Mietkautionen
- **Zweck:** Absicherung möglicher künftiger Ansprüche „*aus dem Mietvertrag*“ (rückständige Mietzinse, Schäden am Mietobjekt, wohl auch Nachteile wegen Räumungsverzugs)
- nur Punktuell geregelt; viele Lücken, manches uU auch überholt (Sparbuch)
- für reine ABGB-Mieten keine Regelung (bleibt idF unbeachtet)
- im Vortrag Fokus auf Ungeregeltem bzw Unklarem und aktueller Judikatur

Übersicht

- **Erlaubte Höhe der Kaution**
- **Wertsicherung der Kaution:** Anspruch auf Erhöhung mit bzw ohne Wertsicherungsklausel?
- **gesicherte Forderungen des Vermieters**
- **Kautionsverwendung während aufrechten Mietvertrags**
- **Anspruch auf Auffüllung der Kaution**
- **Sparbuch als Kaution vs „Barkaution“ (insb. mit insolvenzr. Aspekten)**
- **Schicksal der Kaution bei Vermieterwechsel**

Höhe der Kaution und Wertsicherung

- **Erlaubte Höhe der Kaution**

- üblich 2-3 Bruttomonatsmieten; erlaubt bis zu 6, bei besonderem Sicherheitsbedürfnis sogar mehr (5 Ob 2217/96g, 5 Ob 302/99v, allerdings jeweils unter Bezugnahme auf das „Ablöseverbot“ des § 27 I 1 MRG als Grenze)

- **Wertsicherung der Kaution:** Anspruch auf Erhöhung mit bzw ohne Wertsicherungsklausel?

- ohne Vereinbarung nein, auch nicht bei (deutlicher) Mieterhöhung

- keine Judikatur zu Kautions-Wertsicherungsklauseln zu finden; mE aber keine generellen Bedenken, da bei Inflation auch das Sicherheitsbedürfnis steigt

Gesicherte Vermieterforderungen

„aus dem Mietvertrag künftig entstehende Ansprüche“ (Abs 1)

- rückständige Mietzinse
- Schadenersatzansprüche, insb wegen Beschädigung des Mietobjekts
- wohl auch: Ansprüche wegen Weiterbenützung nach Vertragsende

Ähnlich ungenau: Pflicht zur Rückzahlung nicht benötigter Kautionsbeträge
„unverzüglich nach Ende des Mietvertrags“ (Abs 2)

Kautionsverwendung und Auffüllungsanspruch

- **Kautionsverwendung während aufrechten Mietvertrags**

- wird zu Recht gestattet

- **Anspruch auf Auffüllung der Kaution**

- laut Rsp nur bei entsprechender Vereinbarung (5 Ob 60/18m)

- zugleich aber Analogie zu § 458 bejaht (8 Ob 126/10b) – Widerspruch (zutr *Riss* ua)!

- LGZ Wien (zuletzt 39 R 237/15i): Vermieter habe es sich selbst zuzuschreiben, wenn er die Kaution während laufenden Bestandverhältnisses antaste

- [- Zusatzfrage: Ist Nichtauffüllung Kündigungsgrund? (OGH für ABGB: nein – Kaution falle nicht unter den Zinsbegriff des § 1118 Fall 2; für MRG: Subsumtion unter § 30?)]

Sparbuch als Kautions versus „Barkaution“ I

- **Konstellation 1:** Mieter übergibt Sparbuch
- **Konstellation 2:** Mieter übergibt Bargeld im Kuvert, Vermieter hebt es auf
- **Konstellation 3:** Mieter überweist Kautionsbetrag („Barkaution“), Vermieter eröffnet damit Sparbuch oder Sparkonto
- **Konstellation 4:** Mieter überweist Kautionsbetrag, Vermieter tut nichts
- **Fragen** vor allem: **Qualifikation** der zu Sicherungszwecken übergebenen Kautions; rechtliche **Konsequenzen von gesetzwidrigem Verhalten** des Vermieters; Voraussetzungen für **Insolvenzfestigkeit** (vgl. § 16b I 2 mit 3: offenbar reicht vom Vermieter eröffnetes Sparbuch jedenfalls aus, obwohl Vermieter Eigentümer ist!); **Aufrechnungsrecht der Bank**

Sparbuch als Kautions versus „Barkaution“ II

- Übergibt bereits der **Mieter** ein **Sparbuch** mit der vereinbarten Kautionssumme (*Konstellation 1*): Mieter bleibt Eigentümer, **Vermieter** wird **Pfandgläubiger**; **Mieter** hat daher **Anspruch auf Herausgabe**, sobald das gesicherte Risiko weggefallen ist (also keine Ansprüche des Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis bestehen).
- Schwieriger hingegen *Konstellation 3*: Vermieter eröffnet Sparbuch und wird Eigentümer, also **kein dingliches Recht des Mieters**, so dass das Guthaben bei **Vermieterinsolvenz** an sich in die Insolvenzmasse fiele. Aber: Regelungen des § 16b Abs 1 MRG S 2 und 3 sprechen für **Sonderbehandlung** (treuhandähnliches Sondervermögen; Details strittig, insb: Erkennbarkeit nötig?). Ferner: uU **Aufrechnungsrecht der Bank** des Vermieters (vgl OGH 4 Ob 170/11w)?

Die Kautions bei Vermieterwechsel I

Ausgangssituation

- Ein Mietobjekt wird von jemandem erworben (durch Kauf + Grundbuchseintragung oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung)
- Das Mietverhältnis wird beendet, woraufhin der Ex-Mieter die von ihm erlegte Kautions zurückverlangt
- Frage 1: **Von wem kann der Ex-Mieter die Kautions verlangen?**
- Frage 2: **Welche Rechte stehen dem Erwerber zu, wenn er dem Ex-Mieter die Kautions „zurückgegeben“ hat bzw falls er „rückgabepflichtig“ ist?**

Die Kaution bei Vermieterwechsel II

Zwei aktuelle Entscheidungen des OGH zum Anspruch des Erwerbers gegen den früheren Eigentümer auf Zahlung des Kautionsbetrags, nachdem der (exekutive) Erwerber den Ex-Mieter befriedigte:

- **8 Ob 76/20i und 5 Ob 113/23p**
- Erlegt wurde jeweils eine **Barkaution**, die auf einem Konto des (ersten) Vermieters landete und von diesem nicht weiter veranlagt wurde.
- Unstrittiges: Erwerb des Mietobjekts führt ipso iure und ex nunc zum **Vermieterwechsel** (spätestens mit Eintragung im Grundbuch, Details str); daher hat Ex-Mieter **gegen den Erwerber** (als seinem letzten Vertragspartner) Anspruch auf Rückgabe bzw Zahlung der Kaution (wird dem Folgenden als Prämisse zugrunde gelegt).

Die Kautio bei Vermieterwechsel III

- Kläger (letzter Vermieter) berief sich (auch) auf die **§§ 1120 f ABGB**. OGH: aus diesen Normen sei nichts zu gewinnen, da sie – ebenso wie **§ 2 MRG** – nur das (zweipersonale) Verhältnis des neuen Vermieters zum Mieter regeln.
- In beiden E wurde der **Zahlungsanspruch des Erwerbers abgelehnt** (in 8 Ob 76/20i gegen beide Vorinstanzen; in 5 Ob 113/23p wobl 2024, 12 [*P. Bydlinski*] in allen Instanzen – Zurückweisung der Revision).
- Klassische „**Sparbuch-Kautio**“ (*Konstellation 1*): Mieter kann als Eigentümer **Herausgabe** (von jedem Inhaber) verlangen, sobald das gesicherte Risiko weggefallen ist.
- Soll nun wirklich – so aber der OGH – gänzlich anderes gelten, wenn der frühere Vermieter das Geld **gesetzwidrig** (!) auf sein Konto einzahlt bzw (nach Überweisung) dort belässt? Dann ohnehin Insolvenzrisiko des Gläubigers, aber **keine Rechtfertigung eines Behaltens** des ausgeschiedenen Vermieters.

Die Kautio bei Vermieterwechsel IV

- **Beim früheren Vermieter ist mit der (freiwilligen oder erzwungenen) Veräußerung regelmäßig jegliches Sicherungsinteresse weggefallen; das gesicherte Risiko und damit das Bedürfnis nach Sicherheit liegt nunmehr beim Erwerber.**
- OGH: §§ 1120 f sei keine taugliche AGL, da dort nur Verhältnis zwischen Mieter und Erwerber (= neuem Vermieter) geregelt wird
- **ABER:** Als Folge des Mietobjektserwerbs ist einhellig eine **Vertragsübernahme** anerkannt (ausdrücklich auch vom OGH in beiden E); diese ist **zwingend dreipersonal!**

Die Kautio bei Vermieterwechsel V

- **Konsequenz:** früherer Vermieter scheidet ex nunc aus dem Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten aus (so auch bei Zwangsversteigerung – § 1121 ABGB, nicht nur bei Verkauf); muss daher **Kautio** dem Erwerber herausgeben, da sie ihrem Zweck nach **vertrags- und objektsbezogen**, nicht hingegen personbezogen ist
- **ERGEBNIS: Anspruch auf Herausgabe** fußt auf der Vertragsübernahme und besteht durchsetzbar **bereits ab dem Erwerb des Mietobjekts**, da nunmehr allein der Erwerber Sicherungsbedarf hat und er die Kautio nach Mietvertragsende an den Ex-Mieter leisten muss (ausführlich dazu *P. Bydlinski* in FS Lovrek [2024] 39)
- Für einen solchen Anspruch des Erwerbers gegen den früheren Vermieter („entsprechend dem Grundgedanken des § 1120 ABGB“) bereits die **Gesetzesmaterialien zu § 16b MRG!**

Ausblick

Not the End (I hope 😊)