



Ihre Ombudsfrau
Daniela Bachal

Was bei Kauttionen erlaubt ist

FRAGE & ANTWORT. Über Mietkauttionen wird im Alltag besonders heftig gestritten. Die wichtigsten Fragen und Antworten für alle, von denen man bei der Unterzeichnung eines Mietvertrages eine Sicherstellung verlangt.

1 Gibt es eine gesetzliche Verpflichtung, bei der Anmietung einer Wohnung eine Kauttion zu hinterlegen?

ANTWORT: „Nein“, sagt die Grazer Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Kanzlei SCWP Schindhelm. Ohne ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag gibt es keine Verpflichtung der Mieterin oder des Mieters zum Kauttionserlag, auch wenn das in der täglichen Praxis gern übersehen wird. Und im Nachhinein kann die Kauttion von Vermieterseite auch nicht einseitig (nach)gefordert werden.

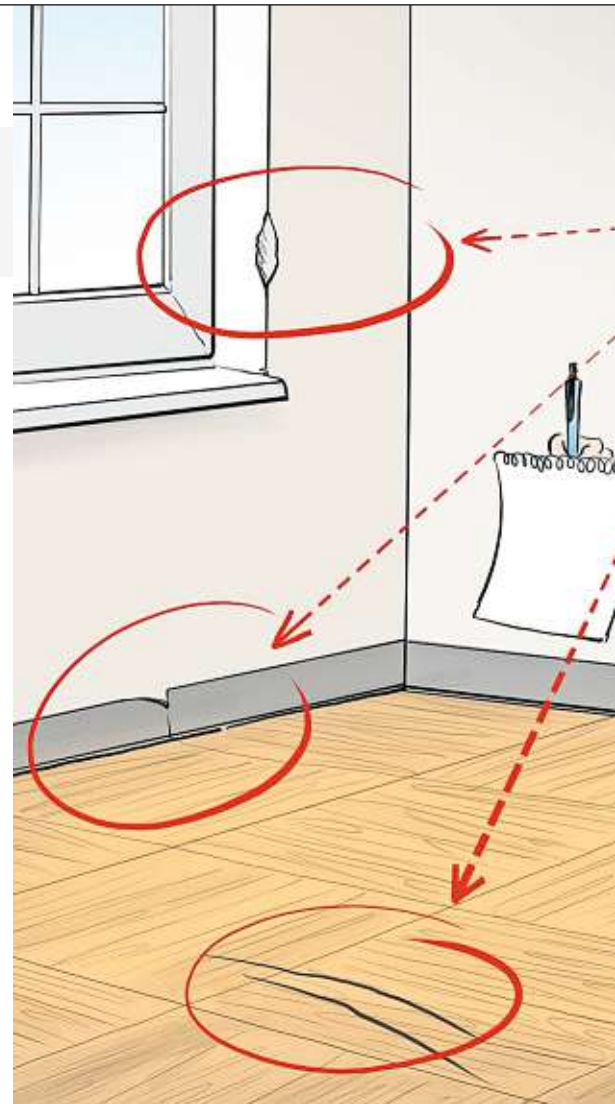
2 Wie viel Kauttion darf verlangt werden?

ANTWORT: Auch die Kauttionshöhe ist grundsätzlich Vereinba-

rungssache zwischen den Vertragsparteien, wie Lallitsch betont. Üblich sind in der Praxis drei Bruttomonatsmieten, möglich ist aber auch mehr. Im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes begrenzen allerdings die Grundsätze des ABGB bezüglich Sittenwidrigkeit und Wucher die Kauttionshöhe. Lallitsch: „Vom Obersten Gerichtshof wurde im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ein Kauttionserlag von maximal sechs Bruttomonatsmieten für höchstzulässig erklärt“, sagt die Anwältin, fügt aber hinzu: „Bei besonderen Sicherungsbedürfnissen eines Vermieters (etwa bei einer besonderen Ausstattung der Wohnung) ist eine Ausnahme von dieser Höchstgrenze möglich.“

Gewöhnliche Gebrauchsspuren oder doch ernsthafter Schaden?

SINISA PISMESTROVIC,
ADOBE STOCK, KK



3 In welcher Form muss die Kauttion übergeben und dann „aufbewahrt“ werden?

ANTWORT: Die Kauttion kann in bar, mit einem Sparbuch, mit einer Bankgarantie oder in Form einer Bürgschaft übergeben werden. Das ist Vereinbarungssache zwischen den Vertragsparteien, wie Lallitsch



Heidi Lallitsch ist als Rechtsanwältin tätig

erklärt. Zur Veranlagung der Kauttion sagt sie: „Im Teil- und Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sind Bargeldbeträge der Mieterin oder des Mieters allerdings fruchtbringend auf einem Sparbuch zu veranlagen. Möglich ist auch eine andere Form

der Veranlagung bei gleich hoher Sicherheit.“ Entscheidend bleibe aber eine vom Vermögen

KINDERZAHNPASTA IM ÖKOTEST

Problematische Inhaltsstoffe in bekannten Marken

24 Kinderzahncremes, gemacht für Kinder bis sechs Jahre, hat die Zeitschrift Ökotest im Labor auf kritische Inhaltsstoffe untersuchen lassen. Drei Fünftel der Produkte kamen

über ein „Befriedigend“ nicht hinaus bzw. waren schlechter. Vier Zahnpasten enthielten sogar den weißen Farbstoff Tiandioxid (meist im Kürzel CI77891 versteckt), der im Ver-

dacht steht, erbgutschädigend zu wirken: Blend-A-Med Blendi Gel (Erdbeergeschmack), Odol-Med 3 Erste Zähne, Odol-Med3 Milchzahn (Milde Minze) und Putzi Kinderzahngel.





des Vermieters abgrenzbare Veranlagungsform – vor allem aus insolvenzrechtlichen Überlegungen. „Der Erlag von Kauttionen auf einem Sammelsparbuch, wie es viele Hausverwaltungen machen, widerspricht grundsätzlich nicht dem gesetzlichen Sicherheitsgedanken und ist möglich.“

4 Was ist eine fruchtbringende Veranlagung?

ANTWORT: „Als fruchtbringend gelten in der Praxis grundsätzlich branchenübliche Sparzinsen“, erklärt die Rechtsanwältin. Das heißt: Bei unbefristeten Mietverhältnissen Zinsen für täglich fällig werdendes Geld, bei befristeten Mietverhältnissen branchenübliche Sparzinsen basierend auf der eingegangenen Befristungsdauer. Dass damit seit geraumer Zeit keine fruchtbare Veranlagung möglich ist, kann dem Vermieter oder der Vermieterin nicht an-

gelastet werden. Ein Mieter hat bei Erlag von Barkauttionen aber das Recht, über die Art der Veranlagung informiert zu werden.

5 Neu ausmalen: Darf dafür die Kauttion verwendet werden?

ANTWORT: Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Abnutzungen, die mit einer gewöhnlichen Benützung der Wohnung einhergehen, bezahlt. „Gemeint sind damit etwa Bohrlöcher für Bilder und Regale und Wandvergilbungen. Sogar andere Wandfarben als Weiß sind von Vermieterseite zu dulden, wenn es sich nicht um intensive Farbtöne wie Rot, Schwarz oder Giftgrün handelt“, sagt Lalitsch. Ein berechtigter Anspruch des Vermieters zur Verwendung der Kauttion für Malkosten bestehe nur dann, wenn eine Ausmalverpflichtung zwischen Vermieter und Mieter wirksam vereinbart worden ist und die Wandabnutzung über ein gewöhnliches Ausmaß hinausgeht. „Eine 08/15-Ausmalverpflichtung in einem Mietvertrag ohne sachliche Rechtfertigung und ohne direkte Ausverhandlung unter den Vertragsparteien hält in der Praxis jedenfalls nicht mehr. Schon aus diesem Grund ist von Mustermietverträgen abzuraten.“



GEBRAUCHTWAGENKAUF

Vorsicht bei Probefahrt

So gehen Sie bei einem Verkauf auf Nummer sicher.

Beim privaten Gebrauchtwagenverkauf verlangen Interessenten meist eine Probefahrt. Was aber, wenn dabei Schäden am Fahrzeug entstehen oder gar ein Unfall passiert? Die Juristen der D.A.S. Rechtsschutz AG raten, folgende Vorkehrungen zu treffen:

Unbedingt eine Probefahrtvereinbarung unterschreiben (vor allem im Hinblick auf verschuldete Schäden und etwaige Verkehrsstrafen). Dokumentieren Sie vor Fahrtantritt eventuell bereits vorhandene Schäden am Fahrzeug. Überprüfen Sie außerdem Ihre Versicherungspolizze auf etwaige Ausschlüsse für Probefahrten und stellen Sie sicher, dass der Kaufinteressent im Besitz einer gültigen Lenkerberechtigung ist. Vereinbaren Sie vor Fahrtantritt auch die Rahmenbedingungen für die Probefahrt (Dauer, Entfernung etc.) und besprechen Sie etwaige Vorgaben der Kaskoversicherung – Stichwort Selbstbehalt. Sofern möglich, sollten Sie selbst oder eine Vertrauensperson an der Probefahrt teilnehmen.

WARNUNG VON WATCHLIST INTERNET

So teuer muss das Visum für Asien-Urlaube nicht sein

Wer ein Visum für Thailand oder Vietnam beantragen möchte, stößt bei der Internetrecherche auf „asia-visa.com“. Dabei handelt es sich um einen Anbieter, der Ihnen sozusagen

den Papierkram abnimmt, dafür aber 50 bis 100 Euro verrechnet – die 35 Euro für das Visum kommen noch dazu. Die Internet-Plattform „Watchlist Internet“ rät davon ab, das überteu-

erte Angebot zu nutzen, und empfiehlt, die Einreisegenehmigung über die offizielle Stelle zu beantragen. Zumal es sonst auch nicht sicher ist, ob man das Visum überhaupt bekommt.