

Wohnrechtsnovelle 2009

Kautionsregelung im Voll- und Teilanwendungsbereich

Für den Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG wurde ein gesetzlicher Rahmen für die Kautions geschaffen, der insbesondere der Absicherung des Mieters im Insolvenzfall des Vermieters vor Augen hatte, wenngleich gerade für diesen Fall ein praktischer Regelungsbedarf ernsthaft in Frage gestellt werden darf.

Wenn dem Vermieter die Kautions in Gestalt eines Geldbetrages übergeben wird, hat sie der Vermieter nach § 16b Abs 1 zweiter Satz MRG auf einem Sparbuch zu veranlagen.

Das heißt auch, dass die in der Praxis durchaus üblichen Vereinbarungen einer Kautions in Form einer Bankgarantie weiterhin zulässig sind.

In einem Vorentwurf war noch von einem „bestmöglich verzinsten“ Sparbuch die Rede, was im Verlauf der Beratungen durch die „fruchtbringende“ Veranlagung ersetzt wurde, um den Vermieter nicht zu zwingen, ständig den Kapitalmarkt zu beobachten und Bankangebote zu vergleichen. Die Anlage des Geldbetrages auf einem Sparbuch, das zum Zeitpunkt der Veranlagung und im Hinblick auf die Mietvertragsdauer mögliche Bindung branchenübliche Zinsen bietet, ist ausreichend.

Was heißt „fruchtbringende“ Veranlagung: in der bisherigen Judikatur wurde als Maßstab für fruchtbringende Veranlagung eine Verzinsung zum Zinssatz für täglich fällig werdende Einlagen (Eckzinssatz gibt es ja nicht mehr) angesehen. Was unter „Hinblick auf die Mietvertragsdauer mögliche Bindung branchenübliche Zinsen“ angeht, wird daran zu messen sein, wie lange der Mieter tatsächlich vertraglich gebunden werden kann – was in der Regel (bei befristeten Wohnungsmietverträgen im Voll- und Teilanwendungsbereich aufgrund der Bestimmungen des § 29 MRG) max. 16 Monate betragen wird können.

„Wenn die Kautions dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuches, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter auf sein Verlangen schriftlich darüber zu informieren.“

Welche Anforderungen an die Informationspflicht zu setzen sind, darüber ist weder dem Gesetzestext noch den Erläuterungen etwas zu entnehmen.

Andere Arten der Kautionsveranlagung sind zulässig, soweit sie zum einen eine gleich gute Verzinsung, eine gleich hohe Sicherheit und dabei insbesondere auch einen Schutz durch die gesetzliche Einlagensicherung und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters bieten und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

Dem Gesetz ist nicht zu entnehmen, dass jede Kautions gesondert zu veranlagung ist. Eine gebündelte Veranlagung müsste daher – solange die KEST, Verzinsung und Gestionskosten den einzelnen veranlagten Kautionen zweifelsfrei zugeordnet werden können - zulässig sein.

Die Rückstellung der Kautions sowie der aus der Veranlagung erzielten Zinsen hat unverzüglich zu erfolgen, soweit dem Vermieter nicht berechnete Forderungen gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zustehen. Ist die Forderung des Vermieters ihrem erkennbaren Umfang nach niedriger als die Kautionssumme, so ist der übersteigende Betrag zurückzustellen.

Was die Verpflichtung des Vermieters zur „unverzöglichen“ Zurückstellung der Kautions angeht, darf dies nach Kothbauer keinesfalls so verstanden werden, dass der Kautionsbetrag (abzüglich berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis) jedenfalls schon im Zuge der Rückgabe des Mietobjekts zurückzustellen sei. Dem Vermieter wird jedenfalls eine angemessene Frist zur Feststellung von Schäden des Mietgegenstandes, für welche der Mieter einzustehen hat, einzuräumen sein.

Soweit Forderungen des Vermieters bestehen, dienen auch die aus der Veranlagung erzielten Zinsen zur Sicherung der Vermieteransprüche. Der Kautionsrückzahlungsbetrag kann um die mit der Veranlagung verbundenen Kosten wie etwa allfällige Kosten für die Eröffnung und Schließung der Spareinlage gemindert werden.

Die Kautions darf im Fall, dass über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, nicht zur Befriedigung von Ansprüchen verwendet werden, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Wird der Mietvertrag während oder unmittelbar vor einem Insolvenzverfahren beendet, steht dem Mieter ein Recht auf Absonderung der Kautions zu, soweit dem nicht berechnete Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis entgegenstehen.

Auseinandersetzungen über die Höhe des nach Ende des Mietverhältnisses zustehenden Rückforderungsanspruches werden in das mietrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen. Diese Möglichkeit wurde auch auf Mietverhältnisse ausgedehnt, die nur dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen.

In § 37 MRG wird die Z 8a eingefügt: Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (§ 16 b Abs 2)

Die Rückforderungsmöglichkeit der Kaution im Außerstreitverfahren wirft einige Fragen auf, die nicht abschließend beantwortbar sind.

Wenn das Begehren des Mieters auf Feststellung der Höhe des ihm aus der seinerzeit übergebenen Kaution nach Ende des Mietvertrags vom Vermieter zurückzuzahlenden Betrags so in das Außerstreitverfahren verwiesen wurde, stellt sich die Frage, ob denn über die Berechtigung der vom Vermieter dagegen geltend gemachten, aus dem Mietverhältnis resultierenden eigenen Forderungen ebenfalls im Außerstreitverfahren zu entscheiden ist. Nach Ansicht des Gesetzgebers soll diese Frage, wie eine Kautionsrückforderung durch den Mieter im Außerstreitverfahren einerseits mit der Geltendmachung von Ansprüchen durch den Vermieter im streitigen Verfahren andererseits zusammenspielt, insbesondere bei zeitlich versetzter Rechtsverfolgung, und inwieweit dann mit einem Anspruch gegen den anderen aufgerechnet werden kann, getrost der Rechtsprechung überlassen bleiben. Wir tendieren zur Auffassung, dass im Außerstreitverfahren lediglich eine Feststellung der Höhe der seinerzeitig hinterlegten Kaution samt der Verzinsung erfolgen kann und bei Einwendungen von Gegenforderungen des Vermieters – wie dies auch in analoger Weise bei Mietzinsüberprüfungsverfahren judiziert wird – kein Rückzahlungstitel gem. § 37 Abs 4 MRG ausgesprochen wird und damit eine Auseinandersetzung mit den Gegenforderungen im streitigen Verfahren zu erfolgen hat.

Übergangsbestimmungen

Die neuen Kautionsbestimmungen treten ab 1. April 2009 in Kraft. Wurden Kautionen von „Altmietverträgen“ (Mietvertragsabschluss vor 1. April 2009) nicht in der im Gesetz vorgesehenen Weise veranlagt, ist dies vom Vermieter bis 30.09.2009 nachzuholen.

Das Begehren auf Feststellung des Kautionsrückzahlungsanspruchs im Außerstreitverfahren ist dann anzuwenden, wenn die Sache nach dem 31.03.2009 gerichtsanhängig geworden ist. Alle vorher anhängig gewordenen Verfahren sind im streitigen Verfahren weiterzuführen.

Ein gesetzlicher Anspruch auf eine verzinste Rückzahlung der Kaution ist daher wohl auch für alle aufrechten Mietverhältnisse im Teilanwendungsbereich des MRG gegeben, selbst wenn vertraglich keine oder abweichende Vereinbarungen getroffen wurden. Für den Vollanwendungsbereich bestand dieser Anspruch ohnedies bereits nach der bestehenden Judikatur. Fraglich ist hier, ab wann die Verzinsung vorgenommen werden muss: Da dem Vermieter eine Übergangsfrist bis 30.09.2009 eingeräumt wurde, ist für bestehende Mietverhältnisse im Teilanwendungsbereich im Falle der Beendigung wohl ein Anspruch auf Rückzahlung einer „verzinsten“ Kaution spätestens ab 30.09.2009 anzusetzen.