

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Kaution bei der Mietwohnung: Höhe, sichere Veranlagung und Rückzahlung nach dem Auszug

Wie hoch eine Kaution sein darf, wie der Vermieter sie veranlagen muss und wie du sie nach dem Auszug samt Zinsen zurückbekommst.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Kaution ist oft der größte Einzelbetrag beim Einzug - und beim Auszug ein häufiger Streitpunkt. Das Mietrechtsgesetz regelt, wie der Vermieter das Geld aufbewahren muss und wann er es zurückzahlen muss. Hier erfährst du, worauf du bei Höhe, Veranlagung und Rückforderung achten solltest.

Wofür die Kaution da ist und welche Regeln gelten

Mit der Kaution sichert sich der Vermieter für Forderungen ab, die ihm aus dem Mietvertrag künftig gegen dich entstehen können - etwa offene Miete oder Schäden an der Wohnung [\[S1\]](#). Die Kautionsregel des § 16b MRG gilt nicht nur im Vollenwendungsbereich, sondern auch im Teilanwendungsbereich des MRG, also etwa für Wohnungen in frei finanzierten Neubauten oder für vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 [\[S2\]](#). Fällt dein Mietverhältnis ganz aus dem MRG heraus, gilt § 16b nicht; dann kommt es stärker auf die Vereinbarung im Vertrag an [\[S2\]](#).

Wie hoch darf die Kaution sein?

Einen festen gesetzlichen Höchstbetrag nennt das MRG nicht [\[S1\]](#). In der Praxis sind drei Monatsmieten verbreitet [\[S8\]\[S9\]](#). Eine beliebig hohe Kaution ist aber nicht zulässig: Im Vollenwendungsbereich muss die Barkaution nach der Rechtsprechung in einem angemessenen Verhältnis zum Sicherungsinteresse des Vermieters stehen. Geht sie darüber hinaus, wird der übersteigende Teil wie eine verbotene Ablöse behandelt und kann zurückgefordert werden [\[S3\]](#).

Fiktives Beispiel: Für eine kleine, unmöblierte Altbauwohnung mit einer Bruttomiete von 700 Euro verlangt der Vermieter zwölf Monatsmieten als Kaution, ohne dass ein besonderer Grund ersichtlich ist. Hier lohnt es sich, die Höhe prüfen zu lassen.

Sichere Veranlagung und Zinsen

Übergibst du die Kaution als Geldbetrag, muss der Vermieter sie auf einem Sparbuch verzinst veranlagern [S1]. Andere Anlageformen sind nur erlaubt, wenn sie gleich gut verzinst und gleich sicher sind - insbesondere durch die gesetzliche Einlagensicherung - und wenn das Geld eindeutig vom Vermögen des Vermieters getrennt bleibt [S1]. Auf dein Verlangen muss dich der Vermieter schriftlich über die Veranlagung informieren [S1]. Nach der Rechtsprechung kannst du während des Mietverhältnisses und danach Rechnungslegung über die Anlage und die erzielten Zinsen verlangen [S4].

Gerät der Vermieter in Insolvenz, darf die Kaution nicht für fremde Forderungen verwendet werden; nach Vertragsende kannst du aus dem Kautionssparbuch abgesonderte Befriedigung verlangen [S1].

Rückzahlung nach dem Auszug

Endet der Mietvertrag, muss der Vermieter die Kaution samt den erzielten Zinsen unverzüglich zurückzahlen - soweit er sie nicht für berechnete Forderungen aus dem Mietverhältnis braucht [S1]. Abziehen darf er also nur, was er tatsächlich von dir verlangen kann.

Für die normale Abnutzung durch vertragsgemäßes Wohnen musst du nicht aufkommen [S5]. Grundsätzlich gibst du die Wohnung im Zustand zurück, in dem du sie übernommen hast [S6]. Eine Formalklausel, die dich verpflichtet, die Wohnung „ordnungsgemäß“ weiß ausgemalt zurückzugeben, hat der OGH als gröblich benachteiligend und damit unwirksam beurteilt [S7]. Ein Abzug für das Ausmalen nur wegen gewöhnlicher Abnutzung ist daher kritisch zu sehen.

Ansprüche wegen Beschädigung muss der Vermieter nach dem ABGB spätestens ein Jahr nach der Rückgabe gerichtlich geltend machen, sonst erlischt das Recht [S6]. Wie sich diese Frist auf eine einbehaltene Kaution auswirkt, ist eine Frage des Einzelfalls.

Wenn der Vermieter nicht oder zu wenig zurückzahlt

1. Fordere die Kaution schriftlich zurück, nenne deine Kontoverbindung und setze eine angemessene Frist (redaktionelle Empfehlung).
2. Verlange bei Abzügen eine nachvollziehbare Aufstellung.
3. Bleibt das ohne Erfolg, kann über die Höhe des rückforderbaren Betrags im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren entschieden werden - ausdrücklich auch im Teilanwendungsbereich des MRG [S1][S10].

Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Wohnung liegt. Gibt es in deiner Gemeinde eine Schlichtungsstelle, musst du den Antrag zuerst dort stellen [S10][S11]. In Wien ist das die Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten; in anderen Bundesländern gibt es solche Stellen nur in einzelnen Gemeinden. Musterbriefe für die Rückforderung bietet die Arbeiterkammer an [S8].

Tipps: Übergabe gut dokumentieren (redaktionelle Empfehlung)

- Fotografiere beim Einzug jeden Raum, Böden, Wände, Fenster, Sanitär und Geräte - mit Datum.
- Halte vorhandene Schäden in einem Übergabeprotokoll fest und lass es vom Vermieter oder der Hausverwaltung unterschreiben.
- Notiere, welche Einrichtungsgegenstände mitvermietet sind.
- Mach beim Auszug wieder Fotos und ein gemeinsames Protokoll, idealerweise mit einer Begleitperson als Zeugin oder Zeuge.
- Bewahre den Nachweis über die Kautionszahlung bis zur vollständigen Rückzahlung auf.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / MRG-Bereich

Gilt das MRG voll, teilweise oder gar nicht? Baujahr bzw. Baubewilligung, Eigentumswohnung

02 / Kaution

Betrag, Datum der Übergabe, Form (bar, Sparbuch, Bankgarantie), Beleg; Bruttomiete zum Vergleich

03 / Veranlagung und Zinsen

Schriftliche Auskunft angefordert am ...? Sparbuch oder andere Anlage, Zinsertrag laut Auskunft

04 / Übergabeprotokolle

Einzug und Rückgabe: Datum, Unterschriften, Fotos vorhanden?

05 / Abzüge

Je Abzug: Grund, Betrag, Beleg - schon im Einzugsprotokoll? Normale Abnutzung oder Schaden?

06 / Rückforderung gesendet

Datum, Weg, Empfänger, Kontoverbindung, gesetzte Frist

07 / Antwort und Zahlung

Datum, ausgezahlter Betrag samt Zinsen, einbehaltene Beträge laut Abrechnung

08 / Nächster Schritt

Beratung, Schlichtungsstelle oder Bezirksgericht: Datum und Ansprechperson

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16b

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zweck der Kautions, Veranlagung, Informationspflicht, Rückzahlung samt Zinsen, Insolvenzschutz, Verfahren auch im Teilanwendungsbereich.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltung von § 16b im Teilanwendungsbereich (§ 1 Abs 4).

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0105973 (u. a. 5 Ob 2217/96g; 6 Ob 13/08t)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verhältnismäßigkeit von Kautions und Sicherungsinteresse; Rückforderung des übersteigenden Teils.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0133070 (6 Ob 234/19h)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Recht auf Rechnungslegung über Veranlagung und Zinsen.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0020760

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: keine Haftung für gewöhnliche Abnutzung.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): ABGB §

1109](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622&Paragraf=1109>) und [ABGB § 1111

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückgabe im übernommenen Zustand; Jahresfrist für Ersatzansprüche des Vermieters.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), Judikatur: OGH RS0127701 (2 Ob 215/10x; 5 Ob 183/16x)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Ausmalklausel in Formularen gröblich benachteiligend.

S8 / Arbeiterkammer Wien: Kautions

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: übliche Höhe in der Praxis, Musterbriefe zur Rückforderung, Dokumentationstipps.

S9 / oesterreich.gv.at (Bundesministerium für Justiz): Kautions

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: übliche Höhe in der Praxis, Veranlagungsformen.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Außerstreitverfahren über die Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (§ 37 Abs 1 Z 8b), Zuständigkeit Bezirksgericht.

S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorherige Befassung der Gemeinde (Schlichtungsstelle), wo eingerichtet.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-021-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.