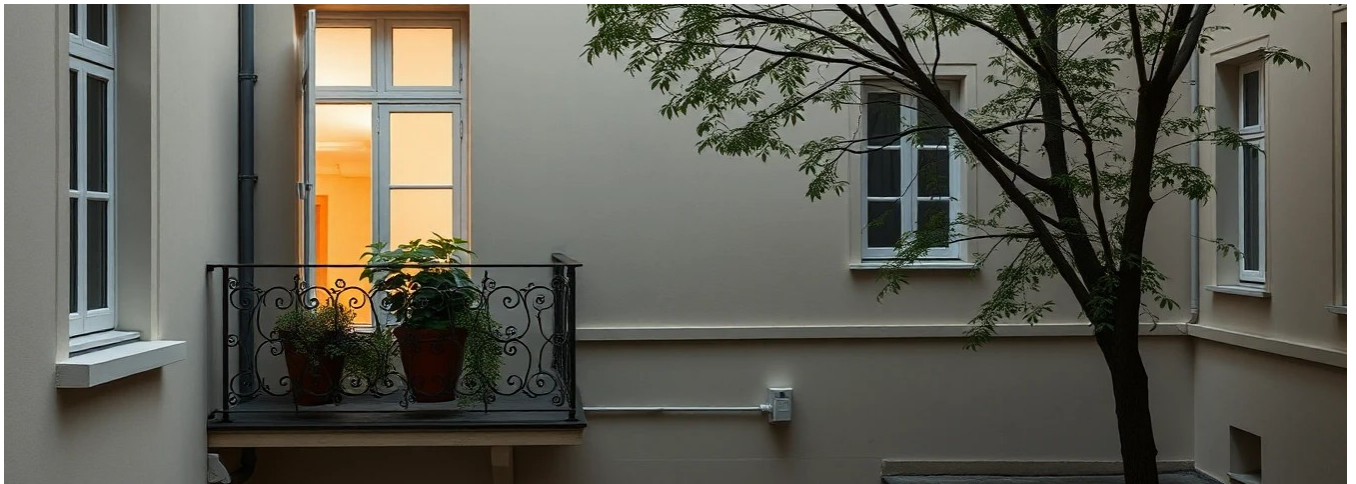


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vermietete Wohnung übernehmen: Den vorhandenen Kautionsbestand vor dem Kauf klären

Im Kaufvertrag einer vermieteten Wohnung wird eine Kaution erwähnt. Damit weißt du noch nicht, in welcher Form sie besteht, welcher Betrag tatsächlich vorhanden ist und wie sie bei der Abwicklung behandelt werden soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Kaufvertrag einer vermieteten Wohnung wird eine Kaution erwähnt. Damit weißt du noch nicht, in welcher Form sie besteht, welcher Betrag tatsächlich vorhanden ist und wie sie bei der Abwicklung behandelt werden soll. Gerade weil die Kaution nicht einfach frei verfügbares Kaufbudget ist, braucht sie eine eigene Unterlagenspur.

Mit dem tatsächlichen Mietverhältnis anfangen

Lass dir den geltenden Mietvertrag, relevante Nachträge und vorhandene Kautionsnachweise zuordnen. Unsere redaktionelle Empfehlung: Unterscheide vereinbarten Betrag, tatsächlich geleisteten Betrag und aktuell belegten Bestand. Eine ältere Zahlungsbestätigung beantwortet nicht jede Frage nach späteren Zinsen, zulässigen Verwendungen oder der derzeitigen Veranlagung.

Halte auch die Form fest. Geldbetrag, Sparsbuch und andere Sicherheiten dürfen nicht ohne Weiteres gleich behandelt werden. Die konkrete rechtliche Einordnung und Übertragung sollte mit der Vertragsberatung geklärt werden. Dieser Beitrag liefert keine allgemeine Abtretungsklausel und keine automatische Rechtsnachfolgeregel für jede österreichische Mietkonstellation.

Veranlagung und Eigentümergegeld getrennt halten

§ 16b MRG regelt in seinem Anwendungsbereich unter anderem die Veranlagung einer Geldkaution sowie ihre Rückstellung mit Zinsen nach Mietende, soweit keine berechtigten Forderungen zu tilgen sind. [\[KAUTIONAT\]](#) Daraus folgt für deine Vorbereitung, dass der belegte Kautionsstatus nicht nur eine beiläufige Nebenangabe des Kaufpreises sein sollte.

Frage nach Unterlagen, die den Bestand und seine Zuordnung verständlich machen. Unklare Differenzen werden als konkrete Frage an die zuständige Seite gegeben. Nimm keine frei geschätzte Verzinsung oder vermutete Abzüge in die Übernahmeaufstellung auf. Ebenso ersetzt eine interne Verrechnung zwischen Kaufparteien nicht automatisch jede gegenüber der Mietpartei erforderliche Klärung.

Die Abwicklung muss Personen, Betrag und Zeitpunkt verbinden

Stimme mit der Vertragsberatung ab, wie die konkrete Sicherheit, ihr Nachweis und die notwendigen Erklärungen behandelt werden. Benenne den tatsächlichen Stichtag und die verantwortliche Person. Prüfe, ob ein vorgelegter Nachweis dieselbe Wohnung und dasselbe Mietverhältnis betrifft. Bei Sammelunterlagen sollten erforderliche Informationen erkennbar sein, ohne fremde Mieterdaten unnötig weiterzugeben.

Eine offene Kautionsfrage wird nicht allein dadurch erledigt, dass die Schlüssel für allgemeine Räume übergeben werden. Dokumentiere den Stand gesondert. Wenn Unterlagen fehlen, muss die Vereinbarung damit bewusst umgehen; ein pauschaler Empfangsvermerk sollte keinen Betrag bestätigen, der nicht nachvollzogen wurde.

Beispiel: Vertragsbetrag und Bestandsnachweis weichen ab

Eine Käuferin erhält einen Mietvertrag mit einem Kautionsbetrag und zusätzlich einen älteren Beleg über eine Teilzahlung. Die verkaufende Seite erinnert sich an eine spätere Ergänzung, findet den Nachweis aber zunächst nicht. Die Käuferin setzt nicht einfach den höheren Betrag als übergeben an. Sie lässt den Sachverhalt und seine Bedeutung für die Abwicklung konkret klären.

Nach der Übernahme auffindbar bleiben

Bewahre den bestätigten Kautionsstatus mit Bezug zu Mietvertrag und Abwicklung auf. Für spätere Rückfragen muss nachvollziehbar sein, welche Form und welcher Bestand tatsächlich übernommen wurden. Vermeide eine vorschnelle Rückzahlung oder Verwendung aus dem privaten Konto. Bei einem konkreten Anspruch oder Streit ist zuerst die anwendbare Rechtslage zu prüfen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Wohnung und Mietverhältnis

Trag Wohnung, Mietpartei und Datum des geltenden Mietvertrags samt Nachträgen ein.

02 / Vereinbarte Kautions

Trag den im Mietvertrag vereinbarten Kautionsbetrag ein.

03 / Geleisteter Betrag

Trag ein, welcher Betrag laut Zahlungsbelegen tatsächlich geleistet wurde.

04 / Form und Veranlagung

Notiere, ob Geldbetrag, Sparbuch oder andere Sicherheit und wo und wie sie veranlagt ist.

05 / Aktuell belegter Bestand

Trag den Bestand laut aktuellem Nachweis mit Datum ein.

06 / Offene Differenzen

Notiere Abweichungen zwischen Vertrag, Belegen und Bestand und an wen du die Frage richtest.

07 / Übergabe bei Abwicklung

Trag Stichtag, verantwortliche Person und vorgesehene Übertragung laut Vertragsberatung ein.

08 / Ablage nach Übernahme

Notiere, wo du den bestätigten Kautionsstatus mit Mietvertrag und Abwicklung aufbewahrst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[KAUTIONAT] MRG § 16b – Kaution

RIS. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WV26-01-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.