

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mietkautionsgarantie läuft aus: Den vereinbarten Sicherungserhalt vor Ablauf klären

Auch ohne offenen Mietrückstand kann der bevorstehende Garantieablauf eine eigene Vertragsfrage auslösen. Prüfe Verlängerungspflicht, Garantietext und mögliche Umwandlung der Sicherheit rechtzeitig.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Miete kommt vollständig, doch die Bankgarantie für die Kautions endet bald. Eine verlangte Verlängerungsbestätigung fehlt. Wenn du nur das Mietkonto kontrollierst, bleibt dieser Vorgang unsichtbar: Der Fortbestand einer vereinbarten Sicherheit ist eine andere Frage als ein gegenwärtiger Zahlungsrückstand.

Den tatsächlichen Ablauf aus beiden Verträgen lesen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Mietvertrag, vollständige Garantieerklärung und spätere Änderungen zusammen vor. Markiere getrennt, wann die Garantie endet, bis wann eine Verlängerung oder Ersatzgarantie geschuldet sein soll und welche Reaktion für ihr Ausbleiben vereinbart wurde. Eine im Mietvertrag genannte Pflicht verlängert das Bankversprechen nicht durch ihre bloße Existenz.

Bitte rechtzeitig um den tatsächlichen Stand. „Die Bank kümmert sich“ ist als Rückmeldung noch keine eingegangene Verlängerung. Halte fest, welches Dokument fehlt und wer die Klärung bis zu welchem passenden Arbeitstermin übernimmt. Wähle diesen Termin so, dass fachliche Prüfung und erforderliche Schritte noch möglich bleiben. Hier wird keine allgemeine gesetzliche Monatsfrist erfunden.

Ausgeglichenes Mietkonto und vertraglichen Sicherungszweck unterscheiden

In 17 Ob 22/19p erläutert der OGH eine Gestaltung, bei der der Vertrag den Abruf wegen unterlassener rechtzeitiger Erneuerung erlaubte. Das konnte auch ohne offene Mietforderung berechtigt sein. Der Betrag wurde im behandelten Fall dadurch zur Barkautions; es lag nicht schon eine Tilgung von Mietforderungen vor. [\[GARANTIE\]](#)

Entscheidend ist die konkrete Vereinbarung. Aus diesem Fall folgt kein pauschales Recht, jede befristete Garantie vorsorglich vollständig abzurufen. Lass Abrufberechtigung, tatsächlichen Auslöser und Bedingungen des Bankversprechens gemeinsam prüfen. Dieser Beitrag enthält keinen Abruftext und erklärt keine eigene Forderung für gesichert oder fällig.

Einen Geldeingang nicht als zusätzliche Miete verbuchen

Wird auf passender Grundlage eine Sicherheit in Geld umgewandelt, muss der erreichte Zustand erkennbar bleiben. Der OGH unterscheidet Sicherungsumwandlung und Forderungsbefriedigung. [\[GARANTIE\]](#) Ein ausgeglichenes Monatskonto braucht deshalb nicht plötzlich eine erfundene neue Mietschuld, um den Vorgang abzubilden.

Kläre auch den richtigen Umgang mit dem Betrag. § 16b MRG enthält für seinen Anwendungsbereich Vorgaben zur Veranlagung einer als Geldbetrag übergebenen Kautions. [\[KAUTION\]](#) Die fachliche Prüfung muss die tatsächlich anwendbaren Regeln und die Vertragsgestaltung zuordnen; ein Sicherungsbetrag wird nicht ungeprüft wie eigenes frei verfügbares Einnahmengeld behandelt.

Später eintreffende Ersatzsicherheit wieder berücksichtigen

Der OGH behandelt außerdem die drohende doppelte Besicherung: In der dortigen Gestaltung war bei Ausstellung einer neuen Garantie ein Anspruch auf Rückzahlung der ausgezahlten Garantiesumme anzunehmen. [\[GARANTIE\]](#) Die ursprünglich offene Verlängerung bleibt also nicht ohne Weiteres folgenlos, wenn sie später doch eintrifft.

Im fiktiven Fall bestätigt die Betreuung zunächst nur den ausgeglichenen Mietstand. Bei genauerer Prüfung entdeckt sie den nahen Ablauf und die fehlende Ersatzurkunde. Sie lässt rechtzeitig den vertraglichen Sicherungsweg klären. Als später ein neues Bankversprechen vorliegt, wird der gesamte Sicherungsbestand erneut abgeglichen. Ziel ist die vereinbarte wirksame Absicherung mit nachvollziehbarem Stand, keine unbemerkte Verdoppelung und keine Vermischung mit laufender Miete.

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 / Garantieerklärung

Bank, Garantienummer, Betrag und Enddatum laut vollständiger Garantieerklärung.

02 / Vertragliche Regelung

Was sieht der Mietvertrag zur Verlängerung oder Ersatzgarantie vor? Fundstelle notieren.

03 / Fehlende Unterlagen

Welche Verlängerungs- oder Ersatzbestätigung fehlt noch?

04 / Anfrage an Mietpartei

Wann hast du den Stand erfragt, und was wurde geantwortet?

05 / Verantwortliche Person

Wer übernimmt die Klärung, und bis zu welchem eigenen Arbeitstermin?

06 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Abrufberechtigung und Bedingungen der Garantie? Kontakt und Termin.

07 / Sicherungsbestand

Welche Sicherheiten liegen aktuell vor: Garantie, Barkaution oder beides? Betrag je Sicherheit.

08 / Nächster Schritt

Welcher geprüfte Schritt folgt vor dem Enddatum, und wann gleichst du den Sicherungsbestand erneut ab?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GARANTIE] OGH 28. Mai 2020 – 17 Ob 22/19p

. Abruf am 17.10.2026.

[KAUTION] MRG § 16b – Kaution, Fassung 17.10.2026

. 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: WX26-P03-0047-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.