# Muster: Rückforderung der Kaution – Antwortschreiben wenn der Vermieter Beschädigungen behauptet hat

…………….. [Name und Anschrift des Mieters]

……………..

……………..

EINGESCHRIEBEN mit Rückschein

……………..[Name und Anschrift des Vermieters/Hausverwalters]

……………..

……………. .…………..[Ort, Datum]

**Betrifft: [ehemalige Anschrift angeben]**

**Ihr Schreiben vom [Datum]**

Sehr geehrte/r Frau/Herr ……………..,

vielen Dank für die Übermittlung Ihrer Kautionsabrechnung! Ich habe bei Mietbeginn EUR .. als Kaution bezahlt, Sie wollen mir nun, nach Beendigung des Mietverhältnisses, aber nur mehr EUR … zurückzahlen.

Aus Ihrem Schreiben und der Abrechnung ist zu entnehmen, dass Sie mir (Reparatur-)Kosten in Höhe von EUR …….. verrechnen und die zurückzuzahlende Kaution um diesen Betrag verringern. Ich bin jedoch zum Schadenersatz nicht [in diesem Ausmaß] verpflichtet. Diese Abzüge/Kosten werden von mir daher [teilweise] nicht anerkannt und aus nachfolgenden Gründen bestritten:

**Variante 1 (Wohnung wurde ordnungsgemäß zurückgestellt):**

Die Wohnung wurde in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückgestellt. Bei den von Ihnen geltend gemachten „Schäden“ handelt es sich um gewöhnliche Abnützungen; gemäß § 1109 und § 1111 ABGB können mir diese daher nicht angelastet werden.

Ich fordere Sie daher letztmalig auf, die gesamte Kaution und die auf die Kaution entfallenen Zinsen binnen einer Frist von zwei Wochen, sohin bis längstens zum …………. [Datum], auf das bereits bekannte Bankkonto zu überweisen.

Sollte ich binnen der oben angeführten Frist das Geld nicht auf meinem Konto haben, sehe ich mich gezwungen, einen Antrag bei der Schlichtungsstelle einzubringen.

Mit freundlichen Grüßen,

……………..

[Unterschrift]

**Variante 2 (Mieter hat Schäden verursacht, jedoch nicht in der von der Hausverwaltung behaupteten Höhe; nachstehend diverse Beispiele, zu einzelnen Schäden):**

* Bei der Berechnung der Schadenshöhe für die kaputte Innentür ist der Grundsatz „Abzug Neu für Alt“ zu beachten. Da die Tür bereits 15 Jahre alt war, können mir nicht die gesamten Kosten für eine neue Tür verrechnet werden; 50% der Kosten (ohne Umsatzsteuer) der neuen Türe wären in Ordnung.
* Hinsichtlich der Malerei (mehrere Bohrlöcher in Küche und Wohnzimmer) erlaube ich mir Sie darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um Schäden handelt, welche eine gewöhnliche Abnutzung darstellen. Die von Ihnen geltend gemachten Kosten können mir daher gar nicht angelastet werden.
* Bei den etwaigen Schäden an den Fliesen handelt es sich um Abnützungen, welche dem normalen Wohnverhalten entsprechen und können mir diese daher gem. § 1109 und § 1111 ABGB nicht angelastet werden.
* Der von Ihnen beanstandete Schaden bzgl. des Parkettbodens mit einer Schadenshöhe von EUR …….. wird von mir im Falle einer Einigung anerkannt.
* Die Kosten für die Instandhaltung der Therme dürfen mir lediglich dann verrechnet werden, wenn es zwischen einem etwaigen Schaden und einer nicht durchgeführten Wartung einen Kausalzusammenhang gibt. Im Übrigen habe ich die Therme entsprechend den Angaben eines Installateurs alle 2 Jahre warten lassen.

Im Sinne einer raschen Einigung wäre ich unpräjudiziell der gegenständlichen Sach- und Rechtslage bereit, einen Pauschalbetrag in Höhe von EUR …… als Rückzahlung der Kaution zu akzeptieren. Sollten Sie an dieser Einigung interessiert sein, ersuche ich Sie, diesen Betrag auf das Ihnen bereits bekannte Bankkonto binnen zwei Wochen zu überweisen.

Sollte ich bis zum …… [Datum] keinen Geldeingang verzeichnen können, sehe ich mich gezwungen, einen Antrag bei der Schlichtungsstelle einzubringen.

In der Hoffnung einer außerbehördlichen Einigung verbleibe ich

Mit freundlichen Grüßen,

……………..

[Unterschrift]