

Wissenswertes zum Mietzinsdepot

Das Mietzinsdepot dient der Vermieterschaft als Sicherheit. Mieter*innen müssen aber nur dann eine Sicherheit leisten, wenn diese vertraglich vereinbart und betragsmässig bestimmt wurde.

Wozu ein Mietzinsdepot und wie hoch darf es sein?

Vermieter*innen können aus zwei Gründen als Sicherheit ein Mietzinsdepot verlangen: Für Beschädigungen des Mietobjekts, für die sie die Mieterschaft verantwortlich machen wollen, sowie für unbezahlt gebliebene Mietzinsen und Nebenkosten. Bei Wohnungen kann ein Mietzinsdepot von maximal drei Monatszinsen (inkl. Nebenkostenpauschale oder Nebenkostenkonto) verlangt werden.

Bei Geschäftsmieten ist der Betrag im Gesetz nicht ausdrücklich begrenzt. Das Depot darf aber im Verhältnis zum Mietzins und zum möglichen Schaden nicht übermässig sein, denn die Vermieterschaft von Geschäftsräumlichkeiten verfügt als zusätzliche Sicherheit über ein Retentionsrecht an den von der Mieterschaft eingebrachten beweglichen Sachen.

Wie muss das Mietzinsdepot angelegt werden?

Die Vermieterschaft darf das Mietzinsdepot nicht auf einem eigenen privaten Konto anlegen. Das Gesetz schreibt vor, dass die Vermieterschaft das Geld unverzüglich nach Erhalt auf einer Bank auf einem Sperrkonto hinterlegen muss, das auf den Namen der jeweiligen Mieterschaft lautet. Im Weiteren ist die Vermieterschaft verpflichtet, der Mieterschaft den Namen der Bank und die genaue Bezeichnung der Hinterlegung bekanntzugeben. Die Bezahlung des Mietzinsdepots auf ein Privatkonto der Vermieterschaft oder eine Barzahlung dürfen Mieter*innen ablehnen.

Das Mietzinsdepot muss zu Sperrkontozinssätzen verzinst werden. Die Mieterschaft erhält somit jedes Jahr von der Bank einen Kontoauszug mit der Zinsberechnung.

Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) ist der Ansicht, dass Mieter*innen frei über die Zinsen verfügen dürfen, wenn keine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde. Die Handhabung der Zinsen findet sich in der Regel im Kleingedruckten der Sperrkontoverträge oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wann muss die Mieterschaft das Depot einzahlen?

Das Depot ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt zu zahlen, der zwischen den Mietparteien vereinbart worden ist. Zumeist ist dies der Mietbeginn. Beahlt die Mieterschaft das Depot nicht rechtzeitig ein, kann die Vermieterschaft die Schlüsselübergabe verweigern.

Welche Rechte hat die Mieterschaft bei nicht ordnungsgemässer Hinterlegung?

Unterlässt es die Vermieterschaft, die vereinbarte Sicherheit bei einer Bank auf ein Sparkonto zugunsten der Mieterschaft zu hinterlegen, sollen sie von der Mieterschaft dazu aufgefordert werden. Kommt die Vermieterschaft dieser Aufforderung nicht nach, kann die Mieterschaft die bezahlte Sicherheit mit künftigen Mietzinsen verrechnen. Dies muss der Vermieterschaft jedoch mit einem eingeschriebenen Brief mitgeteilt werden. Zudem kann die Mieterschaft den ihr durch die nicht ordnungsgemässe Hinterlegung entgangenen Zins verlangen.

Kann die Vermieterschaft während des Mietverhältnisses plötzlich eine Kautions verlangen oder diese erhöhen?

Verlangt die Vermieterschaft während der Dauer des Mietverhältnisses eine Kautions oder will sie diese erhöhen, muss sie diese Änderung mit dem offiziellen Formular für Mietzinserhöhungen anzeigen. Das Formular muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im

Besitz der Mieterschaft sein und die Vertragsänderung kann nur mit Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin gefordert werden. Die Mieterschaft kann die Forderung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten.

Kann die Mieterschaft Mietzinszahlungen mit dem Depot verrechnen?

Während der Dauer des Mietverhältnisses bleibt das Mietzinsdepot für die Mietparteien gesperrt. Die Mieterschaft kann folglich das korrekt angelegte Depot bei Zahlungsschwierigkeiten nicht mit fälligen Mietzinsen verrechnen.

Wann muss das Depot zurückbezahlt werden?

Sofern die Mieterschaft nicht finanziell für Schäden an der Wohnung oder an den Geschäftsräumen einzustehen haben, sollte sie darauf achten, dass die Vermieterschaft sich mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls schriftlich mit der Freigabe des Mietzinsdepots einverstanden erklärt.

Hat die ausziehende Mieterschaft Schäden verursacht und muss für diese finanziell einstehen, sollte der Vermieterschaft eine Frist von rund drei Monaten eingeräumt werden, um Handwerker*innen zu bestellen und deren Rechnungen abzuwarten. Dann aber sollte die Vermieterschaft in der Lage sein, der Mieterschaft die sogenannte Schlussabrechnung zu schicken. Selbstverständlich hat die Mieterschaft das Recht, die entsprechenden Rechnungen einzusehen und zu prüfen. Bestreitet sie einen Teil oder den ganzen in Rechnung gestellten Betrag, sollten sie dies der Vermieterschaft gegenüber schriftlich begründen und eine Zahlungsfrist zur Überweisung des Depots samt Zinsen ansetzen. Verweigert die Vermieterschaft die Zustimmung zur Freigabe des Mietzinsdepots, kann die Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Wann muss die Bank das Depot auch ohne Zustimmung der Vermieterschaft ausbezahlen?

Die Bank muss ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses das Depot auszahlen, wenn die Vermieterschaft in diesem Zeitraum keine rechtlichen Schritte

gegen die Mieterschaft unternommen hat. Nach diesem Zeitraum kann sich die Mieterschaft direkt an die Bank wenden, auf der das Depot liegt. Auch ohne Zustimmung der Vermieterschaft muss diese dann das Depot ausbezahlen. Die Bank verlangt in der Regel für die Auszahlung des Mietzinsdepots das Kündigungsschreiben und das Auszugsprotokoll.

Sind die erwähnten Voraussetzungen erfüllt, klappt aber die Auszahlung durch die Bank trotzdem nicht, sollten sich Mieter*innen am besten an die Rechtsabteilung der betreffenden Bank oder an die Rechtsauskunftsstelle des örtlichen MVs wenden.

Hinweis

Wichtige Informationen über das Mietzinsdepot finden sich oft in den «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag». Es lohnt sich daher, diese Bestimmungen nachzulesen.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen