

Fristen und Termine:

Mietzinsdepot

Einzahlung:

Das Depot ist auf den Zeitpunkt zu zahlen, der zwischen den Mietparteien vereinbart worden ist. In Formularverträgen heisst es oft, die Kautionsleistung sei spätestens beim Einzug in das Mietobjekt zu leisten.

Auszahlung:

Sofern die Mieterin nicht für Schäden finanziell einzustehen hat, muss der Vermieter das Depot sofort nach dem Auszug zurückzahlen. Mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls kann zugleich das Einverständnis zur Auszahlung gegeben werden.

Macht die umstrittene Forderung des Vermieters nur einen kleinen Teil des Depots aus, so kann die Auszahlung des nicht umstrittenen Betrages verlangt werden.

Nur wenn die Mieterin einverstanden ist, darf der Vermieter das Depot (oder Teile davon) zum Bezahlen der notwendigen Reparaturen verwenden. Willigt die Mieterin in eine Verrechnung nicht ein, bleibt das Depot vorläufig blockiert.

Schlussabrechnung

Hat sich bei der Abgabe des Mietobjekts gezeigt, dass auf Kosten der Ausziehenden Schäden zu beheben sind, müssen dem Vermieter rund drei Monate eingeräumt werden, um die Handwerker zu bestellen und die Rechnung abzuwarten. Dann aber sollte er in der Lage sein, der Mieterin die Schlussabrechnung zuzustellen. Einige Formularverträge schreiben die Frist vor, innert der der Vermieter die Schlussabrechnung zu erstellen hat (drei, vier Monate).

Ist die Mieterin mit der Schlussabrechnung nicht einverstanden, muss sie dem Vermieter in einem eingeschriebenen Brief ihren Standpunkt begründen und eine Frist zur Rückzahlung der Kautionsleistung setzen. Nötigenfalls muss sich die Mieterin an die zuständige Schlichtungsbehörde wenden und auf Rückzahlung des Depots klagen und die Schlussabrechnung bestreiten.

Ablauf der Depotfrist nach Nichteinigung

Die Bank muss ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses das Depot auszahlen, wenn der Vermieter in diesem Zeitraum keine Rechtsschritte gegen die Mieterin unternommen hat. Liess der Vermieter innerhalb eines Jahres nach dem Auszug keinen Zahlungsbefehl ausstellen oder hat er keine Klage eingereicht, können sich Mieterinnen direkt an die Bank wenden, auf der das Depot liegt. Auch ohne Zustimmung des Vermieters muss diese dann das Depot ausbezahlen. Die Bank verlangt in der Regel für die Auszahlung der Kautionsleistung das Kündigungsschreiben und das Auszugsprotokoll.

Hat der Vermieter das Depot nicht gesetzeskonform hinterlegt, kann die Mieterschaft bei Beendigung des Mietverhältnisses die vollständige Rückzahlung (inkl. Zinsen) verlangen.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch