Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

Der aktuelle Miettipp

Was Mietzinsgarantien und Mietkautionsversicherungen wirklich leisten und was sie kosten

Mieterinnen und Mieter müssen bei Umzügen mit hohen Kosten rechnen. Zusätzlich soll spätestens bei Mietantritt auch noch die Mietzinskaution (Mietzinsdepot) für die neue Wohnung gleistet werden, während jene der alten Wohnung vielfach noch nicht ausbezahlt ist. Verschiedene Angebote für Mietzinsgarantien und Kautionsversicherungen versprechen Mieterinnen und Mietern von Wohnungen einen Ausweg aus dem finanziellen Engpass. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat Angebote für Mietzinsgarantien unter die Lupe genommen und zeigt auf, was sie leisten und was sie kosten.

Nach einer Studie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands geben Miethaushalte für sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Umzug rund 800 Millionen Franken im Jahr aus, was einer durchschnittlichen Belastung von rund 700 Franken entspricht. Zusätzlich soll spätestens bei Mietantritt auch noch die Mietzinskaution (Mietzinsdepot) für die neue Wohnung gleistet werden, während jene der alten Wohnung in vielen Fällen noch nicht zurückerstattet wurde.

Verschiedene Angebote für Mietzinsgarantien oder Kautionsversicherungen versprechen Mieterinnen und Mietern einen Ausweg aus dem finanziellen Engpass. Insbesondere jüngere Mieterinnen und Mieter schliessen solche Verträge ab, da sie die hohen Beträge für die Mietzinsdepots nicht flüssig haben oder das Geld für den anderweitigen Konsum verwenden wollen. Schätzungsweise rund fünf Prozent der Miethaushalte verfügen heute über eine Mietzinsgarantie, wobei die Tendenz steigend ist.

Was beim Mietzinsdepot gesetzlich erlaubt ist

Die Kaution und die damit verbundenen Rechte der Mieterinnen und Mieter sind in Artikel 257e des Obligationenrechts sehr detailliert geregelt. Demnach dürfen Wohnungsvermieter eine Kaution im Betrag von maximal drei Netto-Monatsmietzinsen verlangen. Häufig nennt man die Kaution auch Depot, das Gesetz nennt sie „Sicherheit“. Geschuldet ist eine Kaution nur dann, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Das Depot dient zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterschaft aus dem Mietverhältnis, beispielsweise für ausstehende Mietzinse und für Entschädigungen an den Vermieter für die übermässige Abnutzung von Wohnungseinrichtungen durch Mieterinnen- und Mieter, für die sie nach Mietrecht aufkommen müssen.

Falsche Sicherheit und teuer

Bei den heutigen Angeboten[1] von Swisscaution, Firstcaution, Eurokaution und weiteren schliessen Mieterinnen und Mieter statt der Hinterlegung des Mietzinsdepots eine Mietzinskautionsversicherung ab und bezahlen dafür eine jährliche Prämie, die in der Regel fünf Prozent der Mietkaution beträgt. Kurzfristig steht beim Abschluss mehr Geld zur Verfügung. Längerfristig legen Mieterinnen und Mieter aber drauf: Nach zehn Jahren übersteigen die Prämienzahlungen das anfänglich zu leistende Mietzinsdepot. Das für die Prämien bezahlte Geld ist – wie immer bei „Versicherungen“ – unwiederbringlich verloren.

[1] Angebote von Mietzinsgarantien etwa: Swisscaution, Eurokaution, Firstcaution, Zürich Versicherungen

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

Für JuristInnen und kundige Laien:

Das «Mietrecht für die Praxis» Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
oder
www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

Viele Mieterinnen und Mieter wiegen sich bei Abschluss überdies in falscher Sicherheit. Die Mietkautionsversicherer übernehmen lediglich eine Bürgschaft gegenüber dem Vermieter. Bleibt die Bezahlung des Mietzinses aus, strecken die Bürgen den Betrag bis zur vereinbarten Kautionssumme zwar vor, fordert das Geld aber anschliessend bei der Mieterschaft wieder ein. In den Vertragsbedingungen ist denn auch nicht von einer Versicherung die Rede, sondern zutreffender von einer Bürgschaft.

Auch die finanziellen Aufwendungen des Bürgen für die Übernahme von Schäden, die die Mieterschaft wegen unsachgemässem Gebrauch in der Mietwohnung verursacht hat und damit nach Mietrecht gegenüber dem Vermieter übernehmen muss, müssen dem Bürgen zurückbezahlt werden. Dazu kommt, dass die Mieterinnen und Mieter im Fall eines zu leistenden Vorschusses dem Bürgen neben den Prämien vielfach noch Verwaltungsgebühren sowie Verzugszinsen für den vorgeschossenen Betrag bezahlen müssen. Bei Swisscaution etwa wird der Aufwand pauschal mit 100 Franken sowie ein Verzugszins von 4.5 % verrechnet.

Schwieriges, intransparentes und irreführendes Dreiecksverhältnis

Mit der eingegangenen Bürgschaft entsteht für manche Mietparteien ein intransparentes und manchmal auch irreführendes Dreiecksverhältnis. Ein Fall aus dem Beratungsalltag des Mieterinnen- und Mieterverbands illustriert dies: Familie Huber hat dem Vermieter drei Ersatzmieter gemeldet, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, damit sie vorzeitig ausziehen kann und die Mieten für die ordentliche Kündigungsfrist nicht mehr bezahlen muss. Nach Gesetz genügt ein solventer und zumutbarer Ersatzmieter, um von den Mietzinszahlungen befreit zu sein. Aus Gründen, die also weder bei der Mieterschaft noch bei den gemeldeten Nachmietern liegen, verzögerte sich die Weitervermietung um einen Monat und die Vermieterschaft stellt der Mietzinsakutions-Versicherung den Betrag in der Höhe eines Mietzinses in Rechnung. Familie Huber unterzeichnet irrtümlicherweise den Bürgschaftsschein für die Monatsmiete, die sie nach Mietrecht gar nicht schuldet ist. Hubers müssen die Monatsmiete samt Verwaltungskosten und Verzugszins dem Bürgen zurückzahlen. Die Familie Huber musste nun, um das Geld zurückzuerhalten, ein gerichtliches Verfahren einleiten.

Haftpflichtversicherung genügt oft nicht

Um eine Bürgschaft und nicht um eine Versicherung im rechtlichen Sinn handelt es sich bei der Mietkautionsversicherung des Hauseigentümerverbands Schweiz in Zusammenarbeit mit der Zürich-Versicherung, die auch noch eine Haftpflichtversicherung anbietet. In den Vertragsbedingungen ist denn auch nicht von einer Versicherung die Rede, sondern zutreffend von einer Bürgschaft. Bei der im Paket angebotenen Haftpflichtversicherung sind allerdings nur Schäden bis zur Höhe der versicherten Mietzinskaution versichert und es wird ein Selbstbehalt von 200 Franken verlangt. In Einzelfällen kann diese Deckung für Miethaushalte ungenügend sein, wenn wegen unsachgemässem Gebrauch der Mieterinnen und Mieter oder ihrer Gäste grössere Schäden in der Mietwohnung entstehen und übernommen werden müssen. Hat die Mieterschaft bereits eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen, forder die HEV-Versicherung bei dieser die Kosten zurück. Zahlt die Haftpflichtversicherung nicht, steht die HEV-Versicherung für den Schaden ein, allerdingst beträgt der Selbstbehalt in diesem Fall 500 Franken.

Sehr günstige Haftpflichtversicherung des MV

Das Angebot des Hauseigentümerverbands Schweiz mit Haftpflichtversicherung ist kein Argument für einen Abschluss. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband bietet seinen Mitgliedern für eine Jahresprämie von nur

gerade 12 Franken eine sehr günstige Haftpflichtversicherung an, die für unvorhersehbare von Familienangehörigen oder Tieren verursachte Schäden in der Mietwohnung aufkommt. Das MV-Angebot kennt keinen Selbstbehalt und wenn bereits eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen wurde, übernimmt sie den Selbstbehalt. Nähere Informationen dazu unter **www.mieterverband.ch** oder Tel. 043 243 40 40.

Das Inkasso-Risiko des Vermieters zahlen die Mieterinnen und Mieter

Mit der Einführung der von den Mieterinnen und Mietern zu leistenden Mietzinsdepots als Sicherheit des Vermieters kam der Gesetzgeber den Vermietern sehr weit entgegen. Vielfach beklagen sich die Vermieter dann auch noch über den administrativen Aufwand, der mit der gesetzlich vorgeschriebenen Hinterlegung des Depots bei einer Bank entstehen und über die in den meisten Fällen erhobenen Kontoführungsgebühren von bis zu 50 Franken im Jahr.

Die Mietzinsgarantien kommen dem Vermietern noch weiter entgegen: Durch einen Abschluss wird das Risiko für das Inkasso von Mietzinsen und für die finanzielle Übernahme von Schäden in der Mietwohnung an die Anbieter von Mietzinsgarantien auslagert und die Mieterinnen- und Mieter zahlen dafür mit den Prämien. Der Hauseigentümerverband Schweiz propagiert denn auch sein Angebot als „sinnvolle Zusatzdienstleistung für Wohneigentümer“. Auch verleiten diese Angebote die Vermieter dazu, die Kaution auf das gesetzliche Maximum von drei Nettomieten anzusetzen, die Mieterschaft merkt ja nichts davon und es wird nicht opponiert. Die vom Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverband beobachtete Tendenz, bei den Mietzinsdepots an das gesetzliche Limit von drei Nettomonatsmieten zu gehen, steht auch im Zusammenhang mit den zunehmenden Angeboten von Mietzinsgarantien. Überdies drohen Koppelungsgeschäfte, wenn die Vermieter der Mieterschaft solche Mietzinsgarantien aufdrängen, was gesetzlich unzulässig ist.

Die Empfehlungen des MV

Am günstigsten ist es immer noch, das Mietzinsdepot privat zu beschaffen. Selbst wenn darauf ein üblicher Zins für ein Darlehen von 3 Prozent geleistet werden muss, fahren Mieterinnen und Mieter immer noch besser als mit einem, kommerziellen Angebot. Zudem bleibt das auf den Namen der Mieterschaft auf einer Bank angelegte Mietzinsdepot gebunden und steht der Mieterschaft nach einem Auszug aus der Mietwohnung wieder zur Verfügung, wobei die Sparzinsen aktuell zugegebenermassen heute sehr niedrig sind.

Da die der Mietzinskautionsversicherungen bezahlten Prämien verloren sind, empfiehlt der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband, diese sofort zu kündigen, wenn Mieterinnen und Mieter genügend Geld zusammen haben, um der Vermieterschaft das Mietzinsdepot nachzuzahlen. Die Kündigung ist bei einzelnen Angeboten jeweils auf Ende Jahr möglich und kostenlos. Es lohnt sich, den Aufwand auf sich zu nehmen und das Kleingedruckte auf die Kündigungsmöglichkeiten durchzuackern, wenn das Geld für das Depot beschafft ist.

Da die zu leistenden Mietzinsdepots für viele Mieterinnen und Mieter ein finanzielles Problem darstellen, fordert der Mieterinnen und Mieterverband eine Änderung des Mietrechts. Künftig soll die bei Mietwohnungen die Sicherheit des Vermieters auf eine Netto-Monatsmiete beschränkt werden. Entsprechende gesetzliche Vorstösse sind beim MV in Diskussion.

Mietzinsgarantien und Versicherungen im Vergleich

Nachstehend ein Prämienbeispiel (Jahrespämien) verschiedener Anbieter von Mietzinsgarantien und Versicherungen für eine Kaution in der Höhe von 4‘500 Franken (1 Monatsmiete netto 1‘500 Franken)

Firma	Prämie im 1. Jahr in CHF	Prämie im 2. Jahr in CHF	Entwicklung der Prämie ab dem 3. Jahr in CHF	Zusammenarbeit mit
Swisscaution	231	257	Gleichbleibende Prämie	die Post
Firstcaution	234[2]	234	Gleichbleibende Prämie	
EasyKaution **(Eurokaution)** **Vaudoise Versicherungen**	267.75	247.80	Gleichbleibende Prämie	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Zürich-Versicherung	240[3]	240	Gleichbleibende Prämie	Hauseigentümerverband Schweiz
Stiftung Edith Maryon **(Einziger nicht kommerzieller Anbieter, Grossteil Sozialhilfeempfänger)**	Einschreibe-gebühr 200 Einzahlung von 15 % des Depots des Vormieters in den Solidaritäts-fonds			

Weiterführende Informationen des Mieterinnen- und Mieterverbands zum Mietzinsdepot:

- Was Mieterinnen- und Mieter über das Mietzinsdepot wissen müssen: **www.mieterverband.ch/** Aktuell/Miettipps
- Mietrecht für Mieterinnen und Mieter, Ratgeber von Peter Macher und Jakob Trümpy, **www.mieterverband.ch/Drucksachen**, Tel 043 243 40 40, info@mieterverband.ch
- **www.mieterverband.ch/MietrechtOnline**: Fragen und Antworten zum Mietrecht

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
7/ 2010, Regula Mühlebach

[2] Pro Rata Verrechnung

[3] Pro Rata Verrechnung, Prämie mit Privathaftpflichtversicherung der Mieterschaft