

Sicherheitsleistungen

Die Rechte der Mieterinnen und Mieter beim Mietzinsdepot

Der grosse Zügeltag ist vorbei. Tausende von Mieterinnen und Mietern haben die Strapazen des Wohnungswechsels hinter sich und freuen sich auf ihr neues Zuhause. Ausgestanden ist der Ärger in vielen Fällen aber noch nicht: Oft weigert sich die ehemalige Vermieterschaft, die Mietzinskaution heraus zu rücken. Das ist auch aus finanziellen Gründen ärgerlich, weil für die neue Wohnung allenfalls ein Depot bezahlt werden musste und in der alten Wohnung die Kautionsblockiert ist.

Vor einem Monat hat Mieterin Müller ihre ehemalige Wohnung abgegeben. Alles ist gut gegangen, der Liegenschaftsverwalter hatte nichts Ernsthaftes zu beanstanden. Nun hätte Mieterin Müller gerne ihre Kautions zurück. Der Liegenschaftsverwalter meint jedoch: „Die Kautions erhalten Sie erst in einem Jahr; laut Gesetz haben Sie vorher keinen Anspruch darauf“. Stimmt das? Nein, diese Auffassung ist zwar weit verbreitet. Sie beruht jedoch auf einer krassen Gesetzesverdrehung.

Sofern der Liegenschaftsverwalter keine finanziellen Ansprüche gegen Mieterin Müller erhebt, hat er die Kautions unverzüglich heraus zu rücken. Tut er das jedoch nicht, kommt Mieterin Müller leider nicht so schnell an ihr Geld heran. Sie hat in diesem Fall zwei Möglichkeiten. Entweder sie fordert die Kautions auf dem Rechtsweg zurück, was ein paar Monate dauern kann. Oder sie wartet tatsächlich ein Jahr.

Kautions muss auf ein Sperrkonto

Die Rechte an der Kautions sind in Artikel 257e OR sehr detailliert geregelt. Demnach dürfen WohnungsvermieterInnen eine Kautions im Betrag von maximal drei Monatsmietzinsen verlangen. Häufig nennt man die Kautions auch Depot. Das Gesetz nennt sie „Sicherheit“. Geschuldet ist eine Kautions nur, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Sie dient zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterschaft aus dem Mietverhältnis, beispielsweise Mietzinsen und Entschädigungen für übermässige Abnutzung.

Die Vermieterschaft darf die Kautions nicht in die eigene Tasche stecken, sondern hat sie bei einer Bank auf ein Sperrkonto einzuzahlen, das auf den Namen der Mieterin oder des Mieters lautet. Über den Zins auf der Kautions darf die Mieterschaft laufend verfügen. Dies ist jedenfalls die Ansicht des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. Gewisse Banken sehen es ebenso, andere betrachten die Zinsen hingegen als gesperrt. Die Bankgebühr für das Sperrkonto wird manchmal auf die Mieterschaft überwält. Dies ist nicht verboten, solange sich der Betrag im Rahmen von unter 50 Franken hält.

Die Bank darf die Kautions nur auszahlen, wenn entweder die Zustimmung sowohl von Mieter- als auch Vermieterschaft oder ein rechtskräftiger behördlicher oder richterlicher Entscheid vorliegt. Damit ist gewährleistet, dass sich die Vermieterschaft nicht einfach von der Kautions bedienen kann, ohne dass ihr Anspruch rechtlich überprüft wird. Wie das Beispiel von Mieterin Müller zeigt, kommt aber auch die Mieterschaft nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht so leicht an die Kautions heran. Absatz 3 von Artikel 257e OR enthält jedoch folgende Ausnahmeregel: „Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen“.

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»)

Der Weg zum Recht ist lang

Falls sich Mieterin Müller für den Rechtsweg entscheidet, um ihre Kautionsrückzahlung zu fordern, muss sie zuerst an die Mietschlichtungsbehörde gelangen. Diese lädt dann zu einer kostenlosen Verhandlung ein, an der die Vermieterschaft begründen muss, warum sie die Kautionsrückzahlung nicht heraus rücken will. Die Schlichtungsbehörde kann allerdings keine verbindliche Entscheidung fällen, sondern nur eine Einigung vorschlagen. Lehnt der Vermieter jeden Einigungsvorschlag stur ab, bleibt Mieterin Müller nichts anderes übrig, als beim Gericht zu klagen. Das ist aufwändig und unter Umständen kostspielig. Deshalb muss sich Mieterin Müller überlegen, ob sie nicht lieber ein Jahr abwarten will. Leitet die Vermieterschaft bis dann keine rechtlichen Schritte – eine Betreibung oder eine Klage bei der Mietschlichtungsbehörde – gegen sie ein, kann sie die Kautionsrückzahlung abheben. Andernfalls muss sie ebenfalls den Ausgang des Verfahrens abwarten. Leute mit knappem Budget können jedoch nicht ein Jahr auf ihr Geld warten. Ihnen ist auf jeden Fall der Gang an die Mietschlichtungsbehörde zu empfehlen. In vielen Fällen kommt dort ja eine rechtskräftige Einigung zustande.

Könnte Mieterin Müller den Vermieter nicht einfach betreiben? Das wäre tatsächlich einfach, ist aber leider nicht möglich. Betreiben kann man grundsätzlich nur jemanden, von dem man Geld verlangt. Mieterin Müller will vom Vermieter jedoch kein Geld, sondern eine Unterschrift, mit der sie ihr Geld vom Sperrkonto bei der Bank abheben kann. Gewisse Vermieterinnen und Vermieter wollen die Kautionsrückzahlung nicht freigeben, solange noch Nebenkostenforderungen offen sind. Das kann lange dauern, da die definitive Nebenkostenabrechnung häufig erst viele Monate nach dem Auszug erstellt wird. Die ganze Kautionsrückzahlung bis dann zurück zu halten, ist aber nicht gerechtfertigt. Blockiert werden darf höchstens ein Anteil, der etwas mehr als die zu erwartende Nebenkostenforderung ausmacht.

Gesetzesumgehungen und ihre Folgen

Obwohl das Gesetz dies zwingend vorschreibt, legen nicht alle Vermieterinnen und Vermieter die Kautionsrückzahlung im Namen der Mieterschaft auf einem Sperrkonto an. In diesem Fall kann die Mieterschaft während der Dauer des Mietverhältnisses jederzeit verlangen, dass das Geld gesetzeskonform angelegt wird. Befindet sich die Kautionsrückzahlung beim Auszug immer noch nicht auf einem gesetzeskonformen Sperrkonto, hat es die Vermieterschaft ohne Wenn und Aber zurück zu zahlen. Sie kann keine Gegenforderungen damit verrechnen. Natürlich muss die Mieterschaft auch in diesem Fall rechtliche Schritte einleiten, um an ihr Geld heran zu kommen. In diesem Spezialfall ist aber auch eine Betreibung gegen die Vermieterschaft möglich.

Alternativen zur Kautionsrückzahlung

Für viele Mieterinnen und Mieter stellt die Mietzinskautionsrückzahlung auf der Wohnungssuche eine unüberwindliche Hürde dar. Sie sind nicht in der Lage, auf einmal so viel Geld aufzubringen. Aus diesem Grund bieten verschiedene Firmen Bürgschaften oder Versicherungen an, die der Vermieterschaft anstelle einer Kautionsrückzahlung Sicherheit bieten. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband rät jedoch von solchen Angeboten ab. Da die Mieterschaft dafür eine Prämie oder Gebühr zu entrichten hat, fährt sie finanziell auf jeden Fall schlechter als mit einer Kautionsrückzahlung. Wer das Geld für eine Kautionsrückzahlung nicht aufbringt, versucht lieber, das erforderliche Geld im Familien- oder Freundeskreis auszuleihen.

Je mehr Verbreitung Versicherungs- und Bürgschaftsangebote finden, desto weniger gross ist auch die Hemmung für Vermieterinnen und Vermieter, die höchst mögliche Kautionsrückzahlung zu verlangen. Glücklicherweise sind wir noch nicht soweit. Nach wie vor gibt es zahlreiche Vermieterinnen und Vermieter, die keine Kautionsrückzahlung verlangen. Die meisten von ihnen werden damit nicht schlecht fah-

ren. Denn meistens ist eine Sicherstellung der Mietzinszahlungen unnötig. Auch Leute, die in finanziellen Schwierigkeiten stecken, bezahlen den Mietzins immer zuerst, weil sie sonst eine kurzfristige Kündigung riskieren.

Weitere Informationen des MV

www.mieterverband.ch/Drucksachen: Merkblatt „Was Mieterinnen und Mieter über das Mietzinsdepot wissen müssen“, Broschüren „Auszug und Einzug“ mit praktischen Beispielen und Musterbriefen und Beilage Mängelliste, CHF 8.– plus Porto und Verpackung. Broschüre „Problemlos zügeln!“ mit praktischen Tipps für den Umzug und umfangreicher Checkliste, CHF 8.—plus Porto/Verpackung.

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz 07/2009