

Mietzinsdepot:

## Geduldsprobe Mieterkaution

«Wann bekomme ich meine Mietzinskaution zurück?» Das fragen sich viele Mieterinnen und Mieter, die Ende September gezügelt haben.

Vor über zwei Monaten hat die Familie Nussbaumer ihre frühere Wohnung geputzt und abgegeben. In ihrer neuen Bleibe sind Verena und Georg Nussbaumer sowie die beiden Buben inzwischen heimisch geworden. Noch wartet die Familie aber auf die Mietzinskaution der alten Wohnung. Sollte der frühere Vermieter den stolzen Betrag von fast 7'000 Franken nicht schon längst überwiesen haben?

Vermieters oder ein entsprechender rechtskräftiger Entscheid vorliegt. Damit ist gewährleistet, dass sich der Vermieter nicht einfach von der Kaution bedienen kann, ohne dass sein Anspruch rechtlich überprüft wird.

### Maximal ein Jahr warten

Mieter müssen sich nicht endlos hinhalten lassen. Ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses muss die Bank die Kaution auch ohne Zustimmung des Vermieters auszahlen, sofern dieser bis dann keine rechtlichen Schritte gegen Sie eingeleitet hat. Die Bank verlangt dazu in der Regel das Auszugsprotokoll und allenfalls ein Kündigungsschreiben. Die Bestätigung, dass er keine rechtlichen Schritte gegen Sie eingeleitet hat, fordert sie meistens beim Vermieter an. Gelegentlich stellen sich Banken diesbezüglich auch kompliziert an. Legt sich der Vermieter quer, haben Mieter zwei Möglichkeiten, indem sie ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde einleiten oder nach dem Auszug ein Jahr zuwarten. Leitet der Vermieter in der Zwischenzeit selbst rechtliche Schritte gegen den Mieter (Betreibung oder einen Klage bei der Schlichtungsbehörde) ein, muss dieser den Ausgang dieses Verfahrens abwarten.

### Nicht gesetzeskonforme Kaution

Manchmal kommt es vor, dass ein Vermieter die Kaution auf dem eigenen Konto anlegt, was nicht gesetzeskonform ist. In solchen Fällen darf er die Kaution am Ende des Mietverhältnisses nicht mit eigenen Ansprüchen verrechnen, sondern hat sie ohne Wenn und Aber sofort vollständig zurückzuerstatten und sogar noch zu verzinsen. Da man ihm das Geld nicht einfach wegnehmen kann, muss der betroffene Mieter dazu aber an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Geschuldet ist eine Kaution nur dann, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Bis zu welchem Zeitpunkt die Kaution gestellt werden muss, ist gesetzlich nicht festgehalten. Im Allgemeinen geht man davon aus, dass dies bis zur Schlüsselübergabe zu geschehen hat. Meistens steht dies auch so im Mietvertrag. Sieht der Vertrag die Leistung der Kaution bis Mietbeginn vor, kann der Vermieter die Übergabe der Schlüssel verweigern, bis die Einzahlung erfolgt ist.

Am korrektesten ist das Vorgehen, den Mieter die Kaution direkt auf das Sperrkonto einzahlen zu lassen und dem Vermieter dann eine entsprechende Bestätigung der Bank vorzulegen. Die betreffende Summe gelangt so nie in den Besitz des Vermieters. Nicht zu beanstanden ist aber auch, dass der Mieter die Kautionssumme dem Vermieter überweist und dieser dann sofort das Sperrkonto auf dessen Namen eröffnet. Nach An-sicht des MV steht die Wahl der Bank dem Mieter zu. In Wirklichkeit treffen aber meistens die Vermieter die Auswahl. Gerade die grossen Liegenschaftsverwaltungen schätzen es, wenn die Kauttionen ihrer Mieter alle bei der gleichen Bank liegen.

Umstritten ist, ob auch der Zins auf dem Kautionskonto gesperrt ist, oder ob der Mieter diesen jährlich abheben kann. Da die Zinsen gegenwärtig lächerlich niedrig sind, hat diese Diskussion zurzeit jedoch keine praktische Bedeutung. Bedeutsamer ist die Frage, wer die Kontoführungsgebühr trägt. Klar geregelt ist das nicht. Da die Gebühr meistens automatisch vom hinterlegten Betrag abgebucht wird, geht sie in Wirklichkeit zulasten des Mieters. Das Bundesgericht hat jedoch einmal entschieden, dass eine Kontogebühr von über 50 Franken unzulässig sei. Wählt ein Vermieter eine Bank mit so hohen Gebühren, hat er diese selber zu tragen.

### Alternativen zur Kaution

Für viele Mieter stellt die Mietzinskaution auf der Wohnungssuche eine unüberwindliche Hürde dar. Sie sind nicht in der Lage, auf einmal mehrere Tausend Franken aufzubringen. Aus diesem Grund bieten verschiedene Firmen Bürgschaften an, die dem Vermieter anstelle einer Kaution Sicherheit bieten. Der MV rät jedoch von solchen Angeboten ab. Da der Mieter dafür wie bei einer Versicherung eine Prämie zu entrichten hat, fährt er finanziell auf jeden Fall schlechter als mit einer Kaution.

(11/2014)

#### Wo Sie Hilfe finden!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).)

Die Mietzinskaution, auch Depot genannt, dient dem Vermieter als Sicherheit für sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Beispielsweise für eine Malerrechnung, die zu Ihren Lasten geht, wenn die Kinder die Wände verkratzten. Solange Sie diese nicht beglichen haben, muss er die Kaution nicht herausrücken. Meinungsverschiedenheiten müssten notfalls vor der Schlichtungsbehörde geklärt werden. Man kann es dem Vermieter nicht verargen, wenn er die Kaution solange zurückhält.

Manchmal gibt ein Vermieter die Kaution aber auch dann nicht frei, wenn keine Instandstellungskosten mehr offen sind. Dies mit der Begründung, es folge noch eine Nebenkostenabrechnung. Deswegen darf der Vermieter allerdings nicht die gesamte Kaution zurückhalten, sondern nur so viel, wie an Nebenkosten noch zu erwarten ist. Ein Beispiel: Dieses Jahr mussten Sie nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung 300 Franken nachzahlen. Nächstes Jahr wird es sicher weniger sein, da Sie nur bis Ende September in der betreffenden Wohnung lebten. Also darf der Vermieter von der Kaution höchstens 300 Franken zurückhalten. Den Rest hat er Ihnen jetzt zurückzuerstatten.

### Kaution muss auf Sperrkonto

Der Vermieter darf die Kaution nicht in die eigene Tasche stecken, sondern muss sie bei einer Bank auf ein Sperrkonto einzahlen, das auf den Namen der Mieter lautet. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses alle gegenseitigen Ansprüche geklärt, hat der Vermieter das Geld freizugeben, indem er ein entsprechendes Formular der Bank unterzeichnet. Die Bank darf die Kaution nur auszahlen, wenn die Zustimmung sowohl des Mieters als auch des

### Gesetz mit Lücken

Die Rechte der Mieter in Zusammenhang mit der Mietzinskaution sind in Art. 257e OR geregelt. Demnach dürfen Vermieter von Wohnungen eine Kaution im Betrag von bis zu drei Monatsmietzinsen verlangen. Heutzutage geht man davon aus, dass dabei vom Bruttomietzins auszugehen ist, also einschliesslich der monatlichen Nebenkostenbeiträge. Bei der Miete von Geschäftsräumen ist die Höhe der Kaution gesetzlich nicht begrenzt.