

Wissenswertes zum Mietzinsdepot

Das Mietzinsdepot dient VermieterInnen als Sicherheit. MieterInnen müssen aber nur dann eine Sicherheit leisten, wenn diese vertraglich vereinbart und betragsmässig bestimmt wurde.

Wozu ein Mietzinsdepot und wie hoch darf es sein?

VermieterInnen können aus zwei Gründen als Sicherheit ein Mietzinsdepot verlangen: Für Beschädigungen des Mietobjekts, für die sie MieterInnen verantwortlich machen wollen, sowie für unbezahlt gebliebene Mietzinse 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 VermieterInnen von Geschäftsräumlichkeiten verfügen als zusätzliche Sicherheit über ein Retentionsrecht an den von den MieterInnen eingebrachten beweglichen Sachen.

Wie muss das Mietzinsdepot angelegt werden?

VermieterInnen dürfen das Mietzinsdepot nicht auf einem eigenen privaten Konto anlegen. Das Gesetz schreibt vor, dass VermieterInnen das Geld unverzüglich nach Erhalt auf einer Bank auf einem Sperrkonto hinterlegen muss, das auf den Namen der jeweiligen Mieterin bzw. des jeweiligen Mieters lautet. Im Weiteren sind VermieterInnen verpflichtet, den MieterInnen den Namen der Bank und die genaue Bezeichnung der Hinterlegung bekanntzugeben. Die Bezahlung des Mietzinsdepots auf ein Privatkonto der Vermieterin bzw. des Vermieters oder eine Barzahlung dürfen MieterInnen ablehnen.

Das Mietzinsdepot muss zu Sperrkontozinssätzen verzinst werden. MieterInnen erhalten somit jedes Jahr von der Bank einen Kontoauszug mit der Zinsberechnung. Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) ist der Ansicht, dass MieterInnen 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 müssen MieterInnen das Depot einzahlen?

Das Depot ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt zu zahlen, der zwischen den Mietparteien vereinbart worden ist. Zumeist ist dies der Mietbeginn. Bezahlen MieterInnen das Depot nicht rechtzeitig ein, können VermieterInnen die Schlüsselübergabe verweigern.

Welche Rechte haben MieterInnen bei nicht ordnungsgemässer Hinterlegung?

Unterlassen es VermieterInnen, die vereinbarte Sicherheit bei einer Bank auf ein Sparkonto zugunsten der Mieterin bzw. des Mieters zu hinterlegen, sollen sie von den MieterInnen dazu aufgefordert werden. Kommen VermieterInnen dieser Aufforderung nicht nach, können MieterInnen die bezahlte Sicherheit mit künftigen Mietzinsen verrechnen. Dies muss der Vermieterin bzw. dem Vermieter jedoch mit einem eingeschriebenen Brief mitgeteilt werden. Zudem können MieterInnen den ihnen durch die nicht ordnungsgemässe Hinterlegung entgangenen Zins verlangen.

Können VermieterInnen während des Mietverhältnisses plötzlich eine Kautions verlangen oder diese erhöhen?

Verlangen VermieterInnen während der Dauer des Mietverhältnisses eine Kautions oder wollen sie diese erhöhen, müssen sie diese Änderung mit dem offiziellen Formular für Mietzinserhöhungen anzeigen. Das Formular muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Mieterin bzw. des Mieters sein und die Vertragsänderung kann nur mit Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündi-

gungstermin gefordert werden. MieterInnen können die Forderung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten.

Können MieterInnen Mietzinszahlungen mit dem Depot verrechnen?

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

Wann muss das Depot zurückbezahlt werden?

Sofern die MieterInnen nicht finanziell für Schäden an der Wohnung oder an den Geschäftsräumen einzustehen haben, sollten sie darauf achten, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter sich mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls schriftlich mit der Freigabe des Mietzinsdepots einverstanden erklärt.

Haben ausziehende MieterInnen Schäden verursacht und müssen für diese finanziell einstehen, sollte der Vermieterin bzw. dem Vermieter eine Frist von rund drei Monaten eingeräumt werden, um HandwerkerInnen zu bestellen und deren Rechnungen abzuwarten. Dann aber sollte die Vermieterin bzw. der Vermieter in der Lage sein, den MieterInnen die sogenannte Schlussabrechnung zu schicken. Selbstverständlich haben MieterInnen das Recht, die entsprechenden Rechnungen einzusehen und zu prüfen. Bestreiten sie einen Teil oder den ganzen in Rechnung gestellten Betrag, sollten sie dies der Vermieterin bzw. dem Vermieter gegenüber schriftlich begründen und eine Zahlungsfrist zur Überweisung des Depots samt Zinsen ansetzen. Verweigern VermieterInnen die Zustimmung zur Freigabe des Mietzinsdepots, können MieterInnen an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Wann muss die Bank das Depot auch ohne Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters ausbezahlen? Die Bank muss ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses das Depot auszahlen, wenn die Vermieterin bzw.

der Vermieter in diesem Zeitraum keine rechtlichen Schritte gegen die MieterInnen unternommen hat. Nach diesem Zeitraum können sich MieterInnen direkt an die Bank wenden, auf der das Depot liegt. Auch ohne Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters 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 MieterInnen 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 Juristinnen und Juristen

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

www.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch