

Mietkaution

Als Mieter verpflichten Sie sich in den meisten Mietverträgen, dem Vermieter eine Sicherheit - Kautio n oder Depot genannt - zu leisten. Welche Regeln gelten in einem solchen Fall?

1. Höhe der Kautio n

Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Bruttomonatsmietzinsen - also inklusive Nebenkosten - als Sicherheit verlangen.

Keine gesetzliche Höchstgrenze existiert bei Geschäftsräumen. Die Kautio n darf allerdings nicht in einem unvernünftigen Verhältnis zu den Risiken stehen.

2. Zweck der Kautio n

Die Kautio n dient als Sicherheit für Forderungen aus dem Mietverhältnis, namentlich für Mietzinsen, Nebenkosten und für Schadenersatz (Mieterschäden). Aus diesem Grunde kann sich zum Beispiel die Auszahlung der vollständigen Kautio n nach dem Auszug bis zum Vorliegen der Nebenkostenabrechnung verzögern (vgl. Ziffer 5).

3. Hinterlegung bei einer Bank

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sicherheit bei einer Bank auf einem Sperrkonto, das auf Ihren Namen lautet, zu hinterlegen. Grundsätzlich kann der Vermieter die Bank bestimmen. Die Banken haben für Kautio nen besondere Mieterkonti vorgesehen.

Da die Sicherheit auf Ihren Namen lautet und somit rechtlich in Ihrem Vermögen bleibt, ist sie geschützt, wenn der Vermieter in Konkurs fällt oder sonstwie zahlungsunfähig wird. Hinzu kommt, dass der Vermieter bei finanziellen Meinungsverschiedenheiten nicht einfach auf die Kautio n greifen kann (vgl. Ziffer 5).

Der Vermieter ist verpflichtet, Ihnen den Namen der Bank anzugeben. Weigert er sich, so können Sie die Kautio n bei einer Bank Ihrer Wahl einzahlen und eine bereits geleistete Kautio nszahlung mit künftigen Mietzinsen verrechnen. Oder Sie können die zuständige Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse oder den Richter (Befehlsverfahren) anrufen. Diese Möglichkeiten bestehen auch, wenn der Vermieter die Kautio n nicht auf einer Bank anlegen will. Je nach den Umständen macht er sich dann gar einer Veruntreuung strafbar.

4. Verzinsung der Kautio n

Aus der Pflicht, Sicherheitsleistungen in Geld auf einem Sparkonto zu hinterlegen, ergibt sich auch die Pflicht, den eingezahlten Betrag zu verzinsen. Massgebend ist grundsätzlich der Zins der betreffenden Bank. Auch der Vermieter, der die Sicherheit nicht ordnungsgemäss hinterlegt, schuldet Zins (einschliesslich Zinseszins).

Umstritten ist, ob Ihnen der Zins des Sparkontos jeweils ausbezahlt werden muss oder ob er Teil der Kautio n wird. Die Grossbanken sehen, im Gegensatz zu den Kantonalbanken, in ihren Vertragsbestimmungen die Auszahlung der Zinsen an den Mieter vor. Ein Konflikt wegen dieser Frage lohnt sich in der Regel hingegen nicht.

Da die auf einer Bank hinterlegte Kautio n weiterhin zu Ihrem Vermögen gezählt wird, ist sie von Ihnen zu versteuern.

5. Wann wird die Kautio n frei?

Die Freigabe hat zu erfolgen, sobald die Sicherheit ihren Zweck erfüllt hat. Im Normalfall trifft dies zu, wenn die Mietzinsen und Nebenkosten sowie allfällige Mieterschäden beglichen sind. In solchen Fällen sollte die Rückzahlung der Kautio n innerhalb einer Frist von einem Monat möglich sein.

Da die Kautiion unter anderem als Sicherheit für Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung dient und der Vermieter nach herrschender Auffassung nicht verpflichtet ist, auf den Zeitpunkt des Auszugs eine individuelle Abrechnung vorzulegen, kann der Vermieter allenfalls einen Teil der Kautiion zurückhalten. Dies aber nur, wenn zu erwarten ist, dass aus der Abrechnung ein Saldo zu seinen Gunsten resultiert. Legt der Vermieter dann aber die Nebenkostenabrechnung nicht rechtzeitig vor, können Sie die Freigabe der restlichen Kautiion verlangen.

Weigert sich der Vermieter, beispielsweise wegen einer strittigen Forderung, die Kautiion freizugeben, können Sie die Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse anrufen. Eine Betreuung hilft nicht weiter, da die Kautiion ja zu Ihrem Vermögen gezählt wird. Oder Sie warten ab:

Der Vermieter, der die Kautiion auf der Bank beanspruchen will, besitzt nur zwei Möglichkeiten. Er holt entweder Ihre Zustimmung ein oder er geht rechtlich gegen Sie vor - mittels Betreuung oder Anrufung der Schlichtungsbehörde. Die Bank darf ihm ohne Ihren Willen die Kautiion nur aushändigen, wenn ein entsprechendes rechtskräftiges Gerichtsurteil oder ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl vorliegt.

Hat der Vermieter seinen Anspruch nicht innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses rechtlich geltend gemacht, so können Sie von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Mit anderen Worten: Wenn der Vermieter Sie während einem Jahr nur mündlich oder schriftlich gemahnt hat, verliert er die Sicherheit auf der Bank. Es ist seine Sache, gegenüber der Bank nachzuweisen, dass er die Forderung innerhalb der einjährigen Frist rechtlich geltend gemacht hat.