

Fragen rund um das Mietzinsdepot

In der Schweiz leben zirka 2 Millionen Menschen in Mietwohnungen. Das Mietzinsdepot wirft bei der Vermieterin wie auch beim Mieter immer wieder Fragen auf. Folglich beantworten wir hier einige spannende Fragen im Zusammenhang mit dem Mietzinsdepot.

Wieso sollte ein Mietzinsdepot vereinbart werden?

Mit einem Mietzinsdepot besteht für den Vermieter eine finanzielle Absicherung bei zahlungsschwachen oder sogar –unfähigen Mietern, welche beim Auszug eine beschädigte Wohnung hinterlassen oder sich in Rückstand mit der Mietzinszahlung befinden. Daher ist anzuraten, ein Mietzinsdepot vertraglich zu vereinbaren.

Welche Voraussetzungen müssen für ein Mietzinsdepot erfüllt sein?

Es wird eine vertragliche Vereinbarung benötigt, die keiner Formvorschrift unterliegt und sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis sichert. Die Hinterlegung auf einer Bank, welche der Vermieter frei auswählen darf, muss zwingend auf den Namen des Mieters lauten und erfolgt in Geld oder Wertpapieren. Allfällig entstandene Zinsen stehen dem Mieter zu, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

Wie hoch darf das Mietzinsdepot sein?

Gemäss Art. 257e Abs. 2 OR darf der Vermieter höchstens drei Monatsmieten (brutto, d.h. inkl. Betriebs- und Nebenkosten) als Sicherheit verlangen. Bei Geschäftsräumen besteht keine gesetzliche Maximalhöhe.

Welche Partei hat die Kontogebühren für das Depot zu übernehmen?

Gebühren bis zu 50 Franken dürfen gemäss Bundesgericht zu Lasten des Mieters gehen. Zwar gibt es keinen rechtlichen Rahmen für diese Frage, jedoch ist ein kritisches Nachfragen beim Vermieter angebracht. Übersteigen die Kontogebühren die 50 Franken, so ist es die Pflicht des Vermieters, diese zu bezahlen.

Kann der Vermieter während des Mietverhältnisses eine Kautions verlangen?

Diese Möglichkeit besteht, sofern der Vermieter dies über ein amtlich genehmigtes Formular mitteilt. Jedoch ist diese Vertragsänderung nur gültig, sofern die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen eingehalten wurden. Der Mieter hat nach Art. 270b OR jedoch die Möglichkeit

bei der Schlichtungsbehörde innert 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige die Vertragsänderung als missbräuchlich anzufechten.

Können Mietzinszahlungen während des Mietverhältnisses mit dem Depot verrechnet werden?

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist das Konto für beide Parteien gesperrt, d.h. dass sämtliche offene Forderungen wie Mietzinszahlungen nicht mit dem Depot verrechnet werden können. Als Mieter ist es die Hauptpflicht, die Mietzinse pünktlich zu bezahlen.

Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen, wenn das vereinbarte Depot nicht gezahlt wird?

Ist die Zahlung des Depots vor Übergabe des Mietobjekts geschuldet, kann der Vermieter sich verweigern, die Wohnung an den Mieter zu übergeben (Art. 82 OR). Ist hingegen die Zahlung des Depots nach Übergabe des Mietobjekts immer noch nicht erfolgt, so kann der Vermieter den ausstehenden Betrag mittels eines Betreibungsverfahrens oder einer Klage einfordern. Zudem hat er die Möglichkeit, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen.

Wann wird dem Mieter das Depot zurückgezahlt?

Grundsätzlich wird der gesamte Betrag inkl. aufgelaufener Zinsen nach der Wohnungsübergabe fällig. Mit der Unterzeichnung des Wohnungsabnahmeprotokolls kann zugleich die Zustimmung zur Auszahlung gegeben werden. Sind Mängel und Schäden während der Dauer des Mietverhältnisses seitens des Mieters entstanden, so wird ihm dafür ein angemessener Betrag des Depots in Abzug gebracht.

Die Bank ist verpflichtet das Depot ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses auszusahlen, sofern der Vermieter in diesem Jahr keine rechtlichen Schritte gegen den Mieter unternommen hat. Hat der Vermieter in dieser Zeitspanne weder einen Zahlungsbefehl ausgestellt noch eine Klage eingereicht, können sich die Mieter direkt an die Bank wenden und die Auszahlung des Depots verlangen – auch ohne Zustimmung des Vermieters.

Was ist zu berücksichtigen, wenn Mängel und Schäden bei der Wohnungsübergabe bestehen?

Die Vermieterin hat das Recht, während drei Monaten die Handwerker für die allfälligen Reparaturleistungen zu bestellen und deren

Rechnungen abzuwarten. Anschliessend muss diese dem Mieter eine Schlussabrechnung der effektiven Kosten für die Mängel und Schäden zustellen. Der Mieter hat im Gegenzug jedoch die Möglichkeit, Unternehmensrechnungen einzusehen und zu überprüfen. Wenn dieser mit der Schlussabrechnung nicht einverstanden ist, so muss er dies der Vermieterin schriftlich begründen und ihr eine Zahlungsfrist ansetzen, wodurch der gesamte Betrag des Depots inkl. Zinsen fällig wird. Sofern keine Einigung zwischen Vermieterin und Mieter gefunden werden kann, ist die zuständige Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse einzuschalten.

Was ist eine Mietkautionsbürgschaft?

Eine Mietkautionsbürgschaft ist für Mieter sinnvoll, denen es nicht möglich ist, den gesamten Betrag des Mietzinsdepots auf einmal einzuzahlen. Gerade bei Wohnungen mit einem hohen Mietzins ist es auf alle Fälle sinnvoll, da dadurch der Mieter nicht in Zahlungsnot oder sogar –rückstand gerät. Die Mietzinsgarantie wird zwischen dem interessierten Mieter und einer dafür zuständigen Unternehmung abgeschlossen, welche dann für den Mieter bei der Vermieterin bürgt.

Eine solche Mietzinsgarantie hat die gleiche Funktion wie ein Mietzinsdepot. Der Vermieter erhält wie gewohnt das Depot in der vereinbarten Höhe auf ein Bankkonto, welches auf den Namen des Mieters lautet. Der gesamte Betrag des Depots wird durch die bürgende Unternehmung bezahlt. Der Mieter hingegen zahlt eine pauschale Beitrittsprämie sowie eine Jahresprämie an die Unternehmung. Die Höhe der Prämien bemisst sich nach der Höhe des Mietzinsdepots. Bei Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt die Auszahlung. Entstandene Aufwände oder Kosten für Schäden, die der Mieter verursacht hat, werden über die Mietzinsgarantie abgerechnet. Der Vermieter hat somit keine grossen Aufwände, um das allenfalls geschuldete Geld einzuholen. Die bürgende Unternehmung greift auf den Mieter zurück und rechnet direkt mit diesem ab.

Mario Chirico

Autor Mario Chirico ist Inhaber der Chirico Immobilien Dienstleistungen GmbH (Bahnhofstrasse 39, 2540 Grenchen) und Präsident des HEV Region Grenchen.

