

Grundlagen einer Mietkaution

“Neues Jahr, neues Glück“ denken sich in diesen Tage viele Mieterinnen und Mieter und sehen sich nach einer neuen Wohnung um. Dabei wird von vielen Eigentümerinnen und Eigentümern eine sogenannte Mietkaution verlangt. Ich möchte heute von Marc Manser wissen, was es mit dieser Mietkaution auf sich hat und was es dabei zu beachten gilt.

Marc, um was handelt es sich denn bei dieser sogenannten Mietkaution?

Hallo André. Bei der Mietkaution oder auch Mietzinsdepot genannt handelt es sich um einen bestimmten Betrag, welcher der Mieter während der Mietdauer auf ein spezielles Konto einzahlt. Der Betrag dient dem Eigentümer als Sicherheit für allfällige Schäden, welche der Mieter beim Auszug hinterlässt oder auch zur Deckung offener Mietzinse, welche beim Auszug vom Mieter noch offen sind.

Kann denn da der Eigentümer einen beliebigen Betrag verlangen?

Das kommt darauf an, ob es sich beim Mietobjekt um eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt handelt.

Die gesetzlichen Grundlagen der Mietkaution sind (zugegeben, die genaue Artikel-Nummer musste ich vor der Sendung auch kurz nachschlagen) im OR Art. 257e geregelt.

Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatsmieten verlangen (dabei gilt der monatliche Bruttomietzins, d.h. inkl. Heiz- und Nebenkosten).

Bei Geschäftsräumen ist die Höhe des Kautionsbetrages nicht ausdrücklich begrenzt, also nach oben offen. Der Depotbetrag darf aber im Verhältnis zum Mietzins und zum möglichen Schaden nicht übermässig hoch sein, denn der Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten verfügt zusätzlich über die Sicherheit des Retentionsrechtes an den vom Mieter eingebrachten beweglichen Sachen. Er kann somit die Gegenstände in den Räumlichkeiten (also das Mobiliar etc.) im schlimmsten Fall verwerten lassen.

Eine weitere Vorgabe im Gesetz ist, dass die Mietkaution auf ein spezielles Mietkautionkonto, welches ausdrücklich auf den Namen des Mieters/als Kontoinhaber lautet einbezahlt werden muss. Die meisten bekannten Banken bieten ein solches Konto an.

Interessant. Und wie komme ich denn nach Mietende wieder an mein Geld?

In der Praxis ist es so, dass bei Mietende eine Wohnungsabnahme stattfindet. Die meisten Hörerinnen und Hörer werden diese kennen. Da kommt ein Verwalter oder der Eigentümer selber vorbei, nimmt den Zustand auf und erstellt ein Wohnungsabnahmeprotokoll.

Wenn an diesem Tag keine Schäden, (und dabei ist es wichtig zu wissen, dass nur Schäden, welche die normale Abnutzung übersteigen, verrechnet werden dürfen / dies wird in der Praxis oft nicht immer korrekt gehandhabt) festgestellt und auch keine Mietzinse mehr offen sind, gibt die Verwaltung oder der Eigentümer in der Regel gleich nach der Abnahme den Auftrag zur Auszahlung des Depotbetrages. Dieser wird dann von der Bank auf das gewünschte Konto des Mieters überwiesen. Der Mieter ist somit in ca. einer bis drei Wochen wieder im Besitze seines Geldes.

Wenn nun Schäden festgestellt wurden, müssen diese zuerst behoben werden. Der Verwalter oder der Eigentümer muss abwarten, bis er sämtliche Rechnungen erhalten hat oder den Schaden abschätzen kann. Dies kann natürlich länger dauern. Die Schäden oder auch offene Mietzinszahlungen werden dann direkt von der Mietkaution abgezogen und der Mieter erhält anschliessend eine detaillierte Schlussabrechnung. Wichtig ist noch zu wissen, dass dem Mieter dann die Schäden wieder von seiner Privathaftpflichtversicherung zurückerstattet werden. Dazu reicht es oft, wenn der Mieter die Schlussabrechnung direkt der Versicherung einsendet.

Pause

Vor der Pause habe ich mit Marc Manser über die Grundlagen und die gesetzlichen Anforderungen einer Mietkaution gesprochen.

Marc, wie ist es denn nun, wenn sich der Eigentümer weigert, den Depotbetrag auszuzahlen?

Das kann effektiv vorkommen. Für diesen Fall hat das Gesetz jedoch den Mieter geschützt. Falls der Vermieter nicht bis spätestens einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch geltend gemacht, so kann der Mieter direkt bei der Bank die Rückerstattung verlangen.

Jetzt sieht man ja gerade in diesen Tagen im TV oder auch in Zeitungen oft Werbung von so bestimmten Kautionsversicherungen. Was hat es denn damit auf sich?

Ja genau. Neben einem sehr bekannten Anbieter bieten in der Zwischenzeit auch viele Versicherungen eine solche Lösung an. Früher hatten diese Kautionsversicherungen unter den Verwaltungen und auch unter den Eigentümern einen eher schlechten Ruf, da es oft nicht ganz einfach war, im Schadenfall eine Vergütung zu erhalten. Diese Versicherungslösungen sind jedoch in den letzten Jahren sehr viel besser geworden und werden mittlerweile auch von vielen Eigentümern und Verwaltungen als Alternative akzeptiert.

Als Mieter muss man sich dabei aber die Hauptunterschiede zum herkömmlichen Mietkautionkonto bewusst sein.

Bei einer Mietkautionsversicherung bezahlt der Mieter zu Beginn einmalig eine Beitrittsprämie. Danach bezahlt er eine jährliche Prämie an die Versicherung (diese ist relativ tief, also bei einem Depotbetrag von CHF 3'000.00 sind das beispielsweise ca. CHF 180.00). Der Vorteil für viele Mieter liegt darin, dass Sie bei Mietbeginn nicht gleich einen so hohen Depotbetrag einbezahlen müssen oder auch das Kapital während der Mietdauer anders verwenden können.

Der grosse Hauptunterschied liegt darin, dass der Mieter das Geld jährlich einzahlt, dieses aber nach Mietende nicht mehr zurückerhält. Dafür bürgt die Versicherung im Falle eines Schadens oder bei noch offenen Mietzinsen. Wichtig ist jedoch zu wissen, dass die Versicherung zwar vorübergehend die Schäden oder die offenen Mietzinse dem Eigentümer bezahlt. Der Mieter muss diese dann jedoch trotzdem noch der Versicherung zurückerstatten. Dies sind sich viele Mieter in der Praxis oft nicht bewusst. Die Versicherungslösung gewinnt auch darum an Bedeutung, da die Bankzinsen auch für ein Mietkautionkonto mittlerweile nahezu bei null sind, obwohl das Geld ja während der gesamten Mietzeit gebunden ist.

Ich sehe, da gibt es auch wieder einiges zu beachten. Du kennst bestimmt viele Praxisbeispiele. Was sind denn so deine Schwierigkeiten als Verwalter die du in der Praxis erlebst?

Da hast du Recht. Als Verwaltung erleben wir im Alltag allerlei kurioses, aber das macht für mich diesen Job auch aus.

Gerade bei Streitigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter wird es komplexer. Wenn zum Beispiel Schäden verrechnet werden müssen, können diese nur direkt vom Depot abgezogen werden, wenn der Mieter das Auflösungsformular für das Kautionskonto auch unterschreibt. Für den Fall, dass der Mieter mit diesen nicht einverstanden ist, hat aber auch da der Gesetzgeber vorgesorgt.

Als Eigentümer kann ich den Depotbetrag mit einem rechtskräftigen Zahlungsbefehl (also das bedeutet, dass bereits eine Betreibung gegen den Mieter eingeleitet wurde) oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil bei der Bank, auch ohne Zustimmung des Mieters, herausverlangen.