

Was Mieterinnen und Mieter über das Mietzinsdepot wissen müssen

Wichtige Informationen über das Mietzinsdepot finden Mieterinnen und Mieter in den «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag». Es lohnt sich daher, diese nachzulesen.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Wozu ein Mietzinsdepot und wie hoch darf es sein?

Der Vermieter kann aus zwei Gründen als Sicherheit ein Mietzinsdepot verlangen: Für Beschädigungen des Mietobjekts, für die er die Mieterin verantwortlich machen will und für unbezahlt gebliebene Mietzinse. Bei Wohnungen kann eine Kautions von maximal drei Monatszinsen 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. Nach Ansicht der Mieterinnen- und Mieterverbände dient als Berechnungsgrundlage für das Depot der Netto-Mietzins. Viele Formularmietverträge regeln aber, dass vom Brutto-Mietzins ausgegangen wird.

Wie muss das Mietzinsdepot angelegt werden?

Der Vermieter darf die Kautions nicht auf ein eigenes privates Konto überweisen. Vielmehr schreibt das Gesetz vor, dass das Geld unverzüglich nach Erhalt auf den Namen der Mieterschaft bei einer Bank auf einem Sparkonto oder auf einem Sparheft (Mietzinskautionskonto) hinterlegt werden muss. Im weiteren ist der Vermieter verpflichtet, der Mieterschaft den Namen der Bank und die genaue Bezeichnung der Hinterlegung bekanntzugeben. Wie die Praxis zeigt, werden diese Vorschriften häufig missachtet. Sie können jedoch jederzeit die korrekte Anlage Ihres Depots auf einer Bank auf ihren Namen verlangen.

Muss die Mieterin Kontogebühren zahlen?

Manche Immobilienfirmen versuchen, von der Mieterin Kontogebühren zu verlangen. Das ist zwar gesetzlich nicht verboten, doch ein kritisches Nachfragen ist angebracht. Das Bundesgericht hat Gebühren über 50 Franken für unzulässig erklärt.

Wem gehören die Zinsen?

Das Mietzinsdepot muss zu Spargeldzinssätzen verzinst werden. Die Mieterin erhält deshalb jedes Jahr von der Bank einen Kontoauszug mit der Zinsberechnung. Die gewährten Zinsen sind momentan nicht sehr hoch, doch zählt in der heutigen Wirtschaftskrise jeder Franken. Die Mieterinnen- und Mieterverbände sind der Ansicht, dass die Mieterschaft frei über die Zinsen verfügen darf. Eine Überprüfung der Kautionsbedingungen der Bank, auf der das Depot hinterlegt werden soll, kann sich also lohnen. Die Handhabung mit den Zinsen wird im Kleingedruckten der Sperrkontoverträge oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelt. Die Grossbanken räumen der Mieterschaft die freie Verfügung der Zinsen ein. Die Kantonalbanken fassen dagegen das Konto einschliesslich der Zinsen vielfach als gesperrt auf.

Kann die Mieterin die Bank wählen?

Diese Frage ist umstritten: Für die MieterInnenverbände ist klar, dass aufgrund des Gesetzes die Wahl der Bank, auf der das Mietzinsdepot hinterlegt wird, der Mieterschaft zusteht. Zudem hat der Mieter die Möglichkeit, das Depot auf der Bank seiner Wahl direkt zu deponieren und dem Vermieter eine entsprechende Bescheinigung zukommen zu lassen.

Weitergehende Schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Wann muss die Mieterin das Depot leisten?

Das Depot ist auf den Zeitpunkt zu zahlen, der zwischen den Mietparteien vereinbart worden ist. In einigen Formularverträgen heisst es, die Kautionsleistung sei spätestens beim Einzug in das Mietobjekt zu leisten.

Kann der Vermieter während des Mietverhältnisses plötzlich eine Kautionsleistung verlangen oder diese erhöhen?

Verlangt der Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses eine Kautionsleistung oder will er diese erhöhen, muss er diese Änderung mit dem offiziellen Formular für Mietzinserhöhungen anzeigen. Das Formular muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Mieterschaft sein und die Vertragsänderung kann nur mit Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin gefordert werden. Die Mieterschaft kann die Forderung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten.

Kann die Mieterin Mietzinseinzahlungen mit dem Depot verrechnen?

Während der Dauer des Mietverhältnisses bleibt die Kautionsleistung für die Mietparteien gesperrt. Der Mieter kann folglich das korrekt angelegte Depot bei Zahlungsschwierigkeiten nicht mit fälligen Mietzinsen verrechnen. Die Mietzinseinzahlungspflicht bleibt bis zum Auszug bestehen.

Wann muss der Vermieter das Depot zurückzahlen?

Sofern die Mieterin nicht für Schäden an der Wohnung oder an den Geschäftsräumen finanziell einzustehen hat, muss der Vermieter das Depot sofort nach dem Auszug zurückzahlen. Mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls kann zugleich das Einverständnis zur Auszahlung gegeben werden. Macht die umstrittene Forderung des Vermieters nur einen kleinen Teil des Depots aus, so können Sie die sofortige Auszahlung des nicht umstrittenen Betrages verlangen.

Die Bank muss ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses das Depot auszahlen, wenn der Vermieter in diesem Zeitraum keine Rechtsschritte gegen die Mieterin unternommen hat. Liess die Vermieterin innerhalb eines Jahres nach dem Auszug keinen Zahlungsbefehl ausstellen oder hat sie keine Klage eingereicht, können sich Mieterinnen direkt an die Bank wenden, auf der das Depot liegt. Auch ohne Zustimmung des Vermieters muss diese dann das Depot ausbezahlen. Die Bank verlangt in der Regel für die Auszahlung der Kautionsleistung das Kündigungsschreiben und das Auszugsprotokoll.

Bestreitung der Schlussabrechnung, Herausgabe des Mietzinsdepots

In der Regel wird das von der Mieterin geleistete Mietzinsdepot (Kautionsleistung) sofort nach der Wohnungsübergabe fällig und muss ihr samt Zinsen zurückbezahlt werden.

Dies verhält sich jedoch anders, wenn die ausziehende Mieterin Schäden verursacht hat und für diese finanziell einstehen muss. In diesem Fall muss dem Vermieter eine Frist von rund drei Monaten eingeräumt werden, um die Handwerker zu bestellen und deren Rechnungen abzuwarten. Dann aber sollte der Vermieter in der Lage sein, der Mieterin die sogenannte «Schlussabrechnung» zu schicken. Die Mieterin hat selbstverständlich das Recht, allfällige Unternehmerrechnungen einzusehen und zu prüfen.

Bestreitet die Mieterin einen Teil oder den ganzen in Rechnung gestellten Betrag, so muss sie dies dem Vermieter gegenüber schriftlich begründen und ihm eine Zahlungsfrist zur Überweisung des Depots samt Zinsen ansetzen.

Nötigenfalls ist die zuständige Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse einzuschalten (siehe dazu den Musterbrief 1 in diesem Merkblatt). Diese geben vielfach Formulare ab, mit welchem die Schlussabrechnung bestritten und die Rückzahlung des Depots gefordert werden kann.

Hinweis: Wurde die Kautions bei einer Bank auf den Namen der Mieterin auf einem Sperrkonto oder auf einem Depot hinterlegt – wie dies das Gesetz vorschreibt – ist noch ein anderer Weg möglich: Die zuständige Bank muss der Mieterin das Depot ein Jahr nach dem Auszug ohne Zustimmung des Vermieters ausbezahlen, wenn er in dieser Zeit keinen Zahlungsbefehl ausstellen liess oder nicht geklagt hat.

Klappt die Auszahlung nicht, wenden Sie sich am besten an die Rechtsabteilung der betreffenden Bank oder an die Rechtsauskunftsstelle des örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbandes.