

bis maximal in der Höhe der Mietgarantie an den Vermieter zu überweisen. Der Mieter zahlt die geliehene Summe der SwissCaution zu einem späteren Zeitpunkt zurück.

Als Gegenleistung verlangt die SwissCaution eine Jahresprämie von 5 % Ihrer Mietzinsicherheit. Dies ist im Vergleich zu einer voll zahlbaren Mietkaution recht wenig. Daher bietet sich SwissCaution vor allem für diejenigen an, die sich eine meist hohe Kaution nicht leisten können oder ihr Kapital nicht unnötig blockieren wollen.

Der Hauseigentümergeverband (HEV) bietet in Zusammenarbeit mit der Zürich-Versicherung Schweiz ebenfalls eine solche Variante an, die sogenannte "HEV-Mietkautionsversicherung". Dieses neue Produkt kostet jährlich 60 Franken zuzüglich 4 Prozent der alternativ zu zahlenden Mietkautionssumme und richtet sich an sämtliche Mieter von Wohnräumen in der Schweiz. Sowohl der HEV als auch Zürich Schweiz werden künftig die Mietkautionsversicherung vermitteln. Bei Zürich Schweiz läuft der Vertrieb über das Agenturnetz sowie über unabhängige Versicherungsvermittler. Der HEV betrachtet das Angebot als sinnvolle Zusatzdienstleistung für Wohneigentümer. Wie auch schon bei der SwissCaution ist diese Variante für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation.

Chirico Immobilien-Dienstleistungen GmbH  
Frau Isabelle Kocher  
Bahnhofstrasse 39  
2540 Grenchen  
Tel.: 032/ 652 10 53



## CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39    kontakt@chiricoimmobilien.ch    Tel. +41 32 652 10 53  
CH-2540 Grenchen    www.chiricoimmobilien.ch    Fax. +41 32 652 38 22

### ALL IN ONE

VERWALTUNGEN  
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING  
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG  
HANDEL  
RECHTSBERATUNG

T  
H  
E  
M  
E  
N  
B  
L  
A  
T  
T

02/10

# Die Mietkaution



## Die Mietkaution

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Die sogenannte Mietzinskaution oder auch Mietzinsdepot genannt, ist wohl bei allen neuen Mietern eine mühsame Begleiterscheinung, die eine neue Wohnung mit sich bringen kann. Wer umzieht, benötigt Geld - für Möbel, Neuanschaffungen oder auch für die Reinigung der alten Wohnung. Zusätzlich fällt dann meist noch die Mietkaution an. Rechnet man doch den ersten Mietzins für die neue Wohnung hinzu, steht oft eine beträchtliche Summe zur Zahlung an. Oft herrscht in der Praxis Unstimmigkeit darüber, wieviel der Vermieter für seine Sicherheit tatsächlich verlangen darf und von welchen Kriterien dieser Entscheid abhängig gemacht wird.

### Was ist eine Mietkaution?

Die Mietkaution ist ein Sperrbetrag, der vom Mieter vor dem Mietantritt geleistet wird. Dies kann in Form von Bargeld oder Wertpapieren erfolgen, wobei ersteres die gängige Praxis darstellt. Diese Mietkaution darf gemäss Mietrecht, Art. 257e Abs. 2 OR bei üblichen Wohnungen maximal in der Höhe von 3 Brutto- Monatsmieten (inkl. Nebenkosten) verlangt werden. Diese Grenze von 3 Monatsmieten darf keinesfalls überschritten werden. Es kann jedoch je nach finanzieller Situation des Mieters auch nur eine oder zwei Monatsmieten verlangt werden.

Bei Geschäftsräumlichkeiten verzichtet das Gesetz auf eine klare Regelung. In der Praxis wird daher darauf geachtet, ein gesundes Mass im Verhältnis von den Netto- oder Brutto -Mietzinsen zum möglichen Schaden zu finden. Es bewegt sich im Rahmen von 3 -6 Monatsmieten.

Im Allgemeinen sind die Vertragsparteien, d.h. der Vermieter und der Mieter nicht, verpflichtet, eine Sicherheitsleistung durch den Mieter zu vereinbaren. Daher ist Art. 257e Abs. 1 OR dispositiver Natur und es kann in einem Mietverhältnis, im gegenseitigen Einverständnis, gänzlich darauf verzichtet werden. Wird jedoch eine solche Sicherheitsleistung in einem Mietvertrag verlangt, sind die Bestimmungen von Art. 257e OR einzuhalten.

### Wozu eine Mietkaution?

Eine Mietzinskaution bietet dem Vermieter eine gewisse Sicherheit für Forderungen aus dem Mietverhältnis. Solche Forderungen können sich ergeben aus Nebenkosten, rückständigen Mietzinsen und allzu oft auch aus Mieterschäden. Der Vermieter darf nach Ablauf des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters die Kautions für Schäden an der Wohnung verwenden, die der Mieter verursacht hat. Sobald alle Schäden behoben sind, oder es gar nie welche gab, entfällt der Sinn und Zweck der Kautions und der Vermieter muss die Kautions inkl. den aufgelaufenen Zinsen zurückerstatten. Dies geschieht meist innerhalb von 30 Tagen.

### Rechtmässige Hinterlegung der Kautions

Das Mietkautionskonto bei einer Bank kann man mit einem Sparkonto vergleichen. Der Mieter erhält darauf Zinsen und es ist während der gesamten Mietdauer für Abzüge jeglicher Art oder Verrechnungen mit allfälligen Mietzinsen gesperrt. Die Mieterschaft erhält dafür jedes Jahr von der Bank einen Kontoauszug mit der Zinsberechnung.

Der Vermieter ist nicht befugt, die Mietkaution auf ein eigenes privates Konto zu überweisen. Wird die Kautions persönlich und in bar beim Vermieter geleistet, muss dieser den Kautionsbetrag unverzüglich (innert weniger Tage) nach Erhalt auf ein Konto auf der Bank, lautend auf den Namen des Mieters, einzahlen. Tut er dies nicht, kann der Vermieter für den entgangenen Zins haftbar gemacht werden. Die Auswahl der Bank steht soweit nicht kantonale Bestimmungen dieses Recht dem Mieter zusprechen, dem Vermieter zu. In der Praxis wird in den meisten Fällen das Mietkautionskonto für den Mieter direkt von der Verwaltung bestellt. Es ist aber auch möglich, dass der Mieter selbst bei einer Bank seiner Wahl ein Kautionskonto auf seinen Namen eröffnet und dann dem Vermieter eine Betätigung über die Sicherheit zukommen lässt.

Der Zeitpunkt der Einzahlung kann von den Parteien selber abgemacht werden, da das Gesetz keine Frist vorsieht. In den meisten Mietverträgen wird darauf hingewiesen, dass die Kautions spätestens am Tag des Mietantrittes geleistet werden muss. Zudem

muss der Vermieter der Mieterschaft den Namen der Bank und die genauen Hinterlegungsdaten bekannt geben.

Stellt der Mieter die vertraglich vereinbarte Sicherheit nicht, riskiert er:

- Die Übergabe der Wohnung: der Vermieter kann sich nach Art. 82 OR weigern, dem Mieter die Wohnung zu überlassen, sofern die Kautions nicht bezahlt ist.
- Eine Auflösung des Mietvertrages durch den Vermieter, sofern die Wohnung noch nicht übergeben wurde (Art. 107 Abs. 2 OR).
- Eine Betreibung mit der Aufforderung den vereinbarten Betrag zu hinterlegen
- Eine ordentliche Kündigung, je nach dem - nach einer verbodlichen Mahnung - auch eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

### Kann während der Mietdauer plötzlich eine Mietkaution verlangt werden?

Verlangt der Vermieter während des Mietverhältnisses eine Kautions oder will er eine bestehende, bereits geleistete Kautions erhöhen, darf er dies nur mit dem offiziellen Formular für Mietzins erhöhungen tun. Eine solche Erhöhung muss der Mieterschaft mind. 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugestellt werden. Zudem kann diese Erhöhung, die eine Vertragsänderung darstellt, nur unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gefordert werden. Erachtet der Mieter diese Erhöhung als missbräuchlich, kann er innert 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige diese bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

### Die Herausgabe der Mietkaution

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Sperrkonto wieder auszulösen. Hierfür bestehen grundsätzlich drei Möglichkeiten. Entweder sind sich die Parteien einig und weisen die Bank gemeinsam an, den Betrag vollständig oder teilweise an eine Partei auszubezahlen, oder der Vermieter erwirkt einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein

rechtskräftiges Gerichtsurteil.

Kam es während der Mietdauer zu Schäden am Mietobjekt, muss dem Vermieter eine Frist von rund 3 Monaten eingeräumt werden, um die Handwerker zu bestellen und deren Rechnungen abzuwarten. Der Mieter erhält dann die sogenannte Schlussabrechnung, woraus ersichtlich ist, wie viel vom Depot für Instandstellungen abgezogen wird. Natürlich kann dies der Mieter bestreiten und diese Schlussabrechnung mit einer schriftlichen Begründung und Ansetzung einer Zahlungsfrist anfechten. Bleibt dann der Vermieter untätig, so muss die Bank nach Ablauf von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses, auf Verlangen des Mieters die Kautions an diesen herausgeben. Will der Mieter diese Jahressperrfrist nicht abwarten, kann er mit dem Begehren um Freigabe der Kautions an die Schlichtungsbehörde gelangen, wo dann auch über strittige Forderungen verhandelt wird. Während dieser Klagefrist von einem Jahr bleibt das Konto für beide Parteien gesperrt.

Um dies zu verhindern muss der Vermieter somit vor Ablauf dieser einjährigen Frist Rechtsschritte wie eine Betreibung oder eine Forderungsklage gegen den Mieter einleiten.

### Alternative: SwissCaution / HEV-Mietkautionsversicherung

Falls man die finanziellen Mittel für eine Mietkaution nicht selber aufbringen kann oder will, gibt es eine sichere und günstigere Möglichkeit, die Sicherheitsleistung trotzdem für den Vermieter zu gewährleisten. Die Firma SwissCaution: Die erste Versicherungsgesellschaft, die eine Mietzinsgarantie ohne Bankdepot anbietet. Sie ersetzt das herkömmliche Mietzinsdepot vollumfänglich und stellt zu Gunsten des Vermieters eine nicht-bankliche Kautionsversicherung dar.

SwissCaution verpflichtet sich also im Fall einer Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen des Mieters, insbesondere bei der Nichtbezahlung von Mieten sowie bei Schäden und Kosten für Instandstellung, den Betrag mit dem Einverständnis des Mieters