

Das Mietzinsdepot

Nicht jeder Mieter kommt seinen finanziellen Verpflichtungen korrekt nach. Der Vermieter tut deshalb gut daran, seine Ansprüche nach Möglichkeit abzusichern.



Roger Seiler,

*lic. iur., Rechtsanwalt und Notar,
Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Wohlen und Muri*

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie der Vermieter seine Ansprüche gegenüber dem Mieter absichern bzw. seine Risiken vermindern kann. Unter den Personalsicherheiten sind die Solidarschuldnerschaft mehrerer Mieter, der Schuldbeitritt eines Dritten oder die Bürgschaft zu nennen. Als Realsicherheiten können Geld oder Wertpapiere, aber auch Wertgegenstände, Mobilien oder natürlich Grundstücke in Form einer Hypothek dienen. Am gebräuchlichsten ist die Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren im Sinne eines Mietzinsdepots bzw. einer Mieterkaution. Darauf soll näher eingegangen werden.

Depot in Geld oder in Wertpapieren

Das Mietrecht unterstellt die Sicherheitsleistungen des Mieters von Wohn- oder Geschäftsräumen durch Geld oder in Wertpapieren in Art. 257e OR verschiedenen Einschränkungen. Bei der Miete von Wohnräumen darf die Sicherheitsleistung höchstens drei Monatszinse umfassen, wobei zum Nettomietzins die vereinbarten Nebenkosten hinzuzuzählen sind. Bei der

Geschäftsraummiete ist die Höhe der Sicherheitsleistung hingegen nicht beschränkt. Es ist zu empfehlen, die Sicherheitsleistung nicht zu tief anzusetzen, bei Wohnungsmieten in der Regel im Maximalbetrag von drei Monatszinsen. Die Verpflichtung des Mieters zu einem Depot hat nämlich auch den Effekt einer gewissen Bonitätsprüfung. Wer als Mieter nicht in der Lage ist, drei Monatsmietzinsen als Sicherheit beizubringen, der bietet auch kaum Gewähr für die anschliessende regelmässige Zahlung der Miete. Aus diesem Grund empfehle ich auch, auf den Abschluss von Mieterkautionsversicherungen zu verzichten und auf Leistung in bar oder allenfalls in Wertpapieren zu bestehen.

Der Kautionsbetrag ist auf ein Sparkonto oder ein Depot einzubezahlen, das auf den Namen des Mieters lautet. Dementsprechend bleibt die Sicherheit im Vermögen des Mieters und die Zinserträge fallen diesem zu. Dem Vermieter kommt hingegen das Pfandrecht an den Werten zu, so dass seine Ansprüche bei Pfändung oder Konkurs des Mieters aus den Sicherheiten vorab zu befriedigen sind. Der Vermieter darf wählen, bei welcher Bank das Konto eröffnet werden soll. Weil das Geld ja im Eigentum des Mieters bleibt und nur als Sicherheit dient, kann der Mieter es nicht mit Forderungen des Vermieters, beispielsweise laufenden Mietzinsen, verrechnen. Er geriete damit in Zahlungsverzug.

Möglichkeiten des Vermieters

Das Mietzinsdepot haftet für alle Ansprüche des Vermieters aus dem betreffenden Mietvertrag, also nebst den Mietzinsen

auch für Schadenersatz aus Mieterschäden oder die verweigerte Rückgabe des Mietobjektes. Im Idealfall einigen sich die Parteien bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Verwendung des Depots und teilen dies der verwahrenden Bank gemeinsam mit. Ohne eine Einigung hat der Vermieter entweder ein rechtskräftiges Urteil gegen den Mieter vorzulegen oder aber einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl für seine Forderung aus dem betreffenden Mietvertrag. Wenn der Vermieter nicht innert Jahresfrist nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Anspruch gegenüber dem Mieter mit Klage oder Betreibung geltend gemacht hat, so kann Letzterer von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen. Wird das Mietobjekt verkauft, so geht der Anspruch auf die Sicherheit zusammen mit dem gesamten Mietverhältnis auf den neuen Eigentümer über. Die Bank ist über den Wechsel des am Depot berechtigten Eigentümers zu informieren.

Wenn Sie als Vermieter feststellen, dass Sicherheiten fehlen oder ungenügend sind, können Sie im Rahmen des gesetzlichen Maximalbetrages und unter Beachtung der Formvorschriften für eine einseitige Vertragsänderung (Formular) ein neues oder erhöhtes Mietzinsdepot verlangen. Leistet der Mieter die vereinbarte Sicherheitsleistung bis zum Antrittstermin nicht, so sollte ihm die Übergabe der Schlüssel verweigert werden. Ist die Übergabe bereits erfolgt, dann kann die Leistung der vereinbarten Sicherheit durch Betreibung auf Sicherheitsleistung durchgesetzt oder es kann wegen Verletzung des Vertrages gekündigt werden.