

Depot & Kautionsversicherung:

## Kaution direkt auf das Sperrkonto einzahlen

**Mieterinnen und Mieter sollten wenn möglich, die Kaution direkt auf ein Sperrkonto überweisen. Das bietet Sicherheit vor Mietbetrug.**

Der Wohnungsmarkt ist nicht vor Betrügern gefeit: Immer wieder kommt vor, dass Interessierten eine schöne Wohnung angeboten wird. Der Vermieter verlangt vor Mietbeginn eine Kaution. Hat man diese überwiesen, hört man nichts mehr. Es stellt sich dann heraus, dass die Wohnung gar nicht dem vermeintlichen Vermieter gehört. Das als Kaution einbezahlte Geld ist verloren.

Gemäss Gesetz ist eine Kaution auf einem Sperrkonto anzulegen, das auf den Namen des Mieters lautet. So kann der Vermieter nicht auf das hinterlegte Geld zugreifen, ohne dass seine Ansprüche in einem rechtlichen Verfahren geklärt werden. Und das Depot geht nicht verloren, wenn er zahlungsunfähig wird

allerdings, jeden Monat mit eingeschriebenem Brief zu begründen, warum man den Mietzins nicht bezahlt. Am besten lässt man sich vom MV fachkundig über das genaue Vorgehen beraten.

Die Kaution auf dem Sperrkonto gehört zwar dem Mieter oder der Mieterin, ist aber blockiert. Die Bank darf sie nur auszahlen, wenn Mieter- und Vermieterschaft unterschreiben oder wenn in einem Verfahren vor Mietschlichtungsstelle oder Gericht rechtskräftig darüber entschieden wurde.

da nicht sinnvoll, die letzten Mietzinsen mit dem Depot zu verrechnen? Nein, rechtlich ist das nicht korrekt. Die Kaution muss bis zum Ende des Mietverhältnisses erhalten bleiben. Denn sie dient nicht nur als Sicherheit für die Mietzinsen, sondern auch für Nebenkosten und allfällige Instandstellungsansprüche des Vermieters nach dem Auszug. Verrechnet ein Mieter die letzten Mietzinsen mit der Kaution, kann der Vermieter diese mit einer Betreibung einfordern.

(2016/09)

### Nach dem Auszug ein Jahr warten?

Immer wieder behaupten Vermieter, sie müssten die Kaution erst ein Jahr nach dem Auszug freigeben. Das ist aber unrichtig. Es stimmt zwar, dass die Bank die Kaution gemäss Art. 257e OR ohne Zustimmung des Vermieters auszahlen muss, wenn dieser bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keine rechtlichen Schritte gegen den Mieter eingeleitet hat, etwa eine Betreibung oder ein Schlichtungsverfahren. Das heisst aber nicht, dass ein Vermieter das Depot grundlos ein Jahr lang blockieren darf. Gemäss einer ungeschriebenen Regel muss er es innert Monatsfrist freigeben, sobald klar ist, dass er keine Ansprüche gegen den Mieter mehr geltend machen kann.

Blockiert ein Vermieter die Kaution zu Unrecht, hat der betroffene Mieter zwei Möglichkeiten: Entweder er wartet ein Jahr ab oder leitet ein Schlichtungsverfahren ein. Dann prüft die Schlichtungsbehörde auch allfällige Gegenansprüche des Vermieters. Meistens empfiehlt sich nicht so lange abzuwarten. Viele Banken tun sehr kompliziert, wenn man ein Jahr nach Ende des Mietverhältnisses noch seine Kaution herausverlangt. In ihrer Übersicht fordern die nach weiteren Bescheinigungen oder einer Zustimmung des Vermieters.

### Am Schluss keine Miete mehr zahlen?

Auf die Freigabe der Kaution müssen Mieterinnen und Mieter oft lange warten, obwohl sie das Geld dringend benötigen. Sie müssen das Depot für die neue Wohnung hinterlegen und haben erhebliche Zügelkosten zu tragen. Wäre

#### Wo Sie Hilfe finden!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)).

oder in Konkurs fällt. Keinen Schutz gewährt das Gesetz hingegen vor einem Kautionsbetrug zu Beginn des Mietverhältnisses. Denn Art. 257e OR sieht vor, dass der Mieter die Kaution an den Vermieter zahlt und dieser das Geld innert weniger Tage bei einer Bank auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparkonto oder Depot hinterlegen muss. Zulässig ist auch, dass der Mieter direkt auf das Sperrkonto einzahlt. Viele Liegenschaftsverwaltungen handhaben dies bereits so. Nach Ansicht des Mieterverbandes sollte sich diese Direkteinzahlung als Standard etablieren.

### Das Depot gehört dem Mieter

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sitzt man als Mieter in der Regel am kürzeren Hebel und muss die Bedingungen des Vermieters hinnehmen. Deshalb lassen viele Vermieter nach wie vor die Kaution auf ihr eigenes Konto überweisen. Als Mieter erhält man dann eine Bestätigung der Bank, sobald das Depot auf dem entsprechenden Sperrkonto liegt. Lässt diese auf sich warten, sollte man den Vermieter mit eingeschriebenem Brief zur korrekten Hinterlegung auffordern. Nützt auch das nichts, kann man die bezahlte Kaution mit den laufenden Mietzinsen verrechnen, indem man (je nach einbezahltem Betrag) zwei oder drei Mietzinse nicht entrichtet. Wichtig ist