

Mietzinsdepot

Wissenswertes zum Mietzinsdepot

Das Mietzinsdepot dient dem Vermieter als Sicherheit. Der Mieter muss aber nur dann eine Sicherheit leisten, wenn diese vertraglich vereinbart und betragsmässig bestimmt wurde.

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 eine Mieterin oder einen Mieter verantwortlich machen will und für unbezahlt gebliebene Mietzinse. Bei Wohnungen kann ein Mietzinsdepot von maximal drei Monatszinsen (inklusive Nebenkostenpauschale oder Nebenkostenkonto) 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, denn der Vermieter von Geschäftsräumen verfügt als zusätzliche Sicherheit über ein Retentionsrecht an den vom Mieter eingebrachten beweglichen Sachen.

Wie muss das Mietzinsdepot angelegt werden?

Der Vermieter darf das Mietzinsdepot nicht auf ein eigenes privates Konto überweisen. Das Gesetz schreibt vor, dass der Vermieter das Geld unverzüglich nach Erhalt auf einer Bank auf einem Sperrkonto hinterlegen muss, das auf den Namen des Mieters lautet. Solange der Vermieter kein solches Sperrkonto eingerichtet hat, darf der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinsdepots zuwarten. Im Weiteren ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Namen der Bank und die genaue Bezeichnung der Hinterlegung bekanntzugeben. Die Bezahlung des Mietzinsdepots auf ein Privatkonto des Vermieters oder eine Barzahlung darf der Mieter ablehnen.

Das Mietzinsdepot muss zu Sperrkontozinssätzen verzinst werden. Der Mieter erhält somit jedes Jahr von der Bank einen Kontoauszug mit der Zinsberechnung. Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) ist der Ansicht, dass Mieter frei über die Zinsen verfügen dürfen, wenn keine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde. Die Handhabung der Zinsen findet sich in der Regel im Kleingedruckten der Sperrkontoverträge oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wann muss das Depot vom Mieter einbezahlt werden?

Das Depot ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt zu zahlen, der zwischen den Mietparteien vereinbart worden ist. Zumeist ist dies der Mietbeginn. Bezahlte der Mieter das Depot nicht rechtzeitig ein, so kann der Vermieter die Schlüsselübergabe verweigern. Das gilt aber nur, wenn das Sperrkonto ordnungsgemäss auf den Namen des Mieters eröffnet wurde. Barzahlungen an den Vermieter muss man sich als Mieter nicht gefallen lassen.

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch

Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

0900 900800

Fr. 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9 bis 15 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

Welche Rechte hat der Mieter bei nicht ordnungsgemässer Hinterlegung?

Unterlässt es der Vermieter, die vereinbarte Sicherheit auf ein Sparkonto zugunsten des Mieters bei einer Bank zu hinterlegen, so kann der Mieter den bezahlten Betrag vom Vermieter unverzüglich zurückfordern. Der Mieter kann aber auch die geleistete Sicherheit mit den laufenden Mietzinsen verrechnen. Zudem kann der Mieter vom Vermieter den ihm durch die nicht ordnungsgemässe Hinterlegung entgangenen Zins verlangen.

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

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

Kann der Mieter Mietzinszahlungen mit dem Depot verrechnen?

Während der Dauer des Mietverhältnisses bleibt das Mietzinsdepot für die Mietparteien gesperrt. Der Mieter kann folglich das korrekt angelegte Depot bei Zahlungsschwierigkeiten nicht mit fälligen Mietzinsen verrechnen.

Wann muss das Depot zurückbezahlt werden?

Sofern der Mieter nicht für Schäden an der Wohnung oder an den Geschäftsräumen finanziell einzustehen hat, sollte er darauf achten, dass der Vermieter sich zugleich mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls schriftlich mit der Freigabe des Mietzinsdepots zugunsten des Mieters einverstanden erklärt.

Hat der ausziehende Mieter Schäden verursacht und muss er für diese finanziell einstehen, so sollte 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, dem Mieter die sogenannte «Schlussabrechnung» zu schicken. Selbstverständlich hat der Mieter aber das Recht, die entsprechenden Rechnungen einzusehen und zu prüfen. Bestreitet der Mieter einen Teil oder den ganzen in Rechnung gestellten Betrag, so sollte er dies dem Vermieter gegenüber schriftlich begründen und ihm eine Zahlungsfrist zur Überweisung des Depots samt Zinsen ansetzen. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Freigabe des Mietzinsdepots, so kann der Mieter an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Wann muss die Bank das Depot auch ohne Zustimmung des Vermieters ausbezahlen?

Die Bank muss ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses das Depot auszahlen, wenn der Vermieter in diesem Zeitraum keine rechtlichen Schritte gegen den Mieter unternommen hat. D.h. wenn der Vermieter innerhalb eines Jahres nach dem Auszug gegen den Mieter keine Betreuung eingeleitet oder keine Klage eingereicht hat, kann sich der Mieter 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 des Mietzinsdepots das Kündigungsschreiben und das Auszugsprotokoll.

Sind die erwähnten Voraussetzungen erfüllt, klappt aber die Auszahlung durch die Bank trotzdem nicht, sollten sich Mieter am besten an die Rechtsabteilung der betreffenden Bank oder an die Rechtsauskunftsstelle des örtlichen MVs wenden.

Hinweis

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

(März 2015)