

RA lic. iur. Markus Stadelmann
Marktstrasse 28
8570 Weinfelden

Tel: 071 620 26 20
www.advo-weinfelden.ch



Auflösung des Mieterkautionsskontos?

Regelmässig werden Mieter beim Einzug zur Bezahlung einer Sicherheit auf ein Mieterkautionsskonto verpflichtet (Art. 257e Abs. 1 OR). Damit sollen insbesondere Schäden bei der Rückgabe der Mietsache gedeckt werden. Doch was ist zu tun, wenn der Vermieter nach dem Auszug die Zustimmung zur Auszahlung der Sicherheit an den Mieter verweigert, obwohl der Mieter das Mietobjekt in vertragsgemäsem Zustand zurückgegeben hat?

Die Zustimmung des Vermieters zur Herausgabe der geleisteten Sicherheit kann einerseits gerichtlich durchgesetzt werden. Dafür ist bei der Mieterschlichtungsbehörde am Ort der Mietsache ein Schlichtungsbegehren einzureichen; dieses Verfahren ist kostenlos und es besteht die Möglichkeit, sich mit dem Vermieter doch noch zu einigen. Vielfach wird der Vermieter seinerseits aber Gegenforderungen stellen, die sich beispielsweise aus der Rückgabe der Mietsache ergeben haben. Können sich die Parteien nicht einigen, stellt die Mieterschlichtungsbehörde eine Klagebewilligung aus, wonach der Kläger

beim zuständigen Gericht eine Klage einleiten kann; ein Gerichtsverfahren kann allerdings zeit- und kostenintensiv werden.

Wenn der Vermieter seine Mitwirkung zur Auszahlung der Sicherheit verweigert, kann andererseits der Mieter aber auch zuwarten und ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses bei der Bank die Auszahlung der Sicherheit verlangen (Art. 257e Abs. 3 OR). Hat der Vermieter innert einem Jahr seit Beendigung des Mietverhältnisse weder Klage erhoben noch eine Betreibung gegen den Mieter eingeleitet, so muss die Bank dem Mieter die Sicherheit ohne weitere Formalitäten und gegen den Willen des Vermieters herausgeben. Die Bank wird allerdings beim Vermieter eine Stellungnahme einholen und bei allfälligen Unklarheiten im Zweifelsfall den Mieter doch auf den Rechtsweg verweisen.

Im Hinblick darauf, dass sich Gerichtsverfahren über Monate oder gar Jahre hinziehen können, kann vielen Mietern empfohlen werden, einfach einmal zuzuwarten und nach Ablauf eines Jahres nach dem Auszug bei der Bank ein Gesuch um Auszahlung der Sicherheit zu stellen.