

Auszahlung einer Mietzinskaution

Thema: **Konto / Sparheft** Fallnummer: **2018/03**

Der Kunde und Mieter verlangte von der Bank die Auszahlung einer Mietzinskaution, da das zugrundeliegende Mietverhältnis mehr als ein Jahr vor seinem Auszahlungsbegehren beendet worden sei und der Vermieter zwischenzeitlich keine Ansprüche daraus gegen ihn rechtlich geltend gemacht habe. Die Bank kontaktierte den Vermieter, welcher ihr mitteilte, er habe nach wie vor Forderungen gegen den Mieter. Die Bank verweigerte dem Kunden in der Folge die Auszahlung. Da dieser der Meinung war, es stehe ihm rechtlich ein Auszahlungsanspruch zu, bat er den Ombudsman um Einleitung eines Vermittlungsverfahrens. Im Rahmen desselben konnte die Bank schliesslich überzeugt werden, dem Kunden die Mietzinskaution auszuzahlen.

Der Kunde hatte bei der Bank ein Mietzinskautionenkonto gemäss Art. 257e des Schweizerischen Obligationenrechts eröffnet. Das Gesetz regelt, dass der Betrag einer solchen Mietzinskaution auf einem Sparkonto oder einem Depot auf den Namen des Mieters zu hinterlegen ist. Die Bank darf diese Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter jedoch innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegen den Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen. Als rechtliche Geltendmachung gilt dabei die Einleitung einer Betreibung für eine Forderung aus dem Mietverhältnis oder das Anhängigmachen einer entsprechenden gerichtlichen Klage.

Gemäss dem Kunden war das Mietverhältnis bereits vor über einem Jahr aufgehoben worden, als er gegenüber der Bank die Auszahlung verlangte. Diese hat darauf den Vermieter kontaktiert, dessen Anwalt der Bank die Auszahlung der Mietzinskaution untersagte. Er machte geltend, die mietrechtliche Auseinandersetzung sei noch nicht beendet, und er habe namens des Vermieters beim zuständigen Gericht ein Mietschlichtungsverfahren eingeleitet. Die Bank verweigerte dem Kunden daraufhin die Auszahlung und verwies ihn an den Vermieter, mit welchem er das Problem direkt regeln solle. Der Kunde wies erfolglos darauf hin, dass das Mietschlichtungsverfahren erst mehr als ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses eingeleitet wurde und eine anderweitige rechtliche Geltendmachung einer Forderung aus dem Mietverhältnis durch den Vermieter nicht nachgewiesen war. Nachdem sich die Parteien nicht einigen konnten, legte er den Fall dem Ombudsman vor.

Der Ombudsman zeigte Verständnis dafür, dass die Bank in einem solchen Fall den Vermieter über das Auszahlungsbegehren informiert und ihm Gelegenheit zu einer Stellungnahme bietet. Er teilte die Ansicht des Kunden nicht, dass die Auszahlung exakt ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen müsse, ohne dass der Vermieter von der Bank kontaktiert werden dürfe. Angesichts der unmissverständlichen gesetzlichen Regelung muss sich eine solche Kontaktierung nach Ansicht des Ombudsman jedoch auf die Prüfung beschränken, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Auszahlung ohne das Einverständnis des Vermieters gegeben sind. Eine entsprechende Prüfung sollte zudem kurzfristig möglich sein. Mit anderen Worten muss der Vermieter umgehend nachweisen können, dass er innert der Jahresfrist Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter rechtlich geltend gemacht hat. Im vorliegenden Fall hatte der Anwalt des Vermieters zwar tatsächlich ein Schlichtungsverfahren eingeleitet. Dies war jedoch erst erfolgt, nachdem die Jahresfrist abgelaufen

war. Der Auszahlungsanspruch des Kunden war damit ausgewiesen, obwohl der Vermieter gemäss seinen Angaben immer noch unbeglichene Forderungen aus dem Mietverhältnis hatte. Eine Auszahlung konnte von der Bank nicht mit Hinweis darauf verweigert werden, dass eine definitive Klärung der gegenseitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis noch ausstand. Die Bank sah dies schliesslich ein und zahlte dem Kunden den Mietzinskautionsbetrag aus.