

# Mieterkaution: Streit mit eigenem Anwalt auf dem Buckel der Bank?

Thema: **Konto / Sparheft** Fallnummer: **2007/03**

Die Bank führte ein Mieterkautionskonto. Nach Beendigung des Mietverhältnisses entstand ein Streit darüber, wem das Guthaben auf dem Konto zustehe. Gemäss den vertraglichen Bedingungen darf die Bank das Guthaben u.a. auszahlen, wenn eine von der Mieterin und der Vermieterin gemeinsam unterzeichnete Erklärung vorliegt. Die Mieterin liess sich in diesem Streit durch einen Anwalt vertreten. Der Anwalt unterzeichnete namens der Mieterin eine den Anforderungen entsprechende Vereinbarung mit dem Inhalt, das Guthaben sei der Vermieterin ausbezahlt. Am folgenden Tag führte die Mieterin ein Telefongespräch mit einer Mitarbeiterin der Bank. Sie habe klar zu verstehen gegeben, dass sie sich einer Auszahlung des Guthabens widersetze. Gemäss Aussage der Bankmitarbeiterin habe sich die Kundin jedoch nur nach den Voraussetzungen für die Auszahlung des Guthabens erkundigt. Sie habe sich von der Antwort befriedigt gezeigt und das Gespräch mit der Bemerkung beendet, sie habe nichts unterschrieben. Kurze Zeit später sprach die Vermieterin am Schalter der Bank vor. Sie wies die vom Anwalt der Mieterin am Vortag unterzeichnete Vereinbarung vor und nahm das Geld entgegen. Als die Mieterin davon erfuhr, reklamierte sie sofort. Sie verlangte, dass der Betrag ihr ausbezahlt werde. Sie führte einerseits aus, das Dokument trage nicht ihre Unterschrift und der Anwalt sei nicht berechtigt gewesen, die Vereinbarung zu unterzeichnen. Sie habe ihn nie schriftlich dazu ermächtigt. Zum Zweiten habe sie der Bank telefonisch die Auszahlung untersagt.

Die Kundin berief sich für ihre Behauptung, sie habe der Bank die Auszahlung untersagt, auf das Telefongespräch mit der Bankmitarbeiterin. In diesem Punkt widersprachen sich jedoch die Aussagen der Parteien. Da der Ombudsman kein Beweisverfahren durchführen kann und beide Aussagen – jede für sich allein betrachtet – durchaus Sinn machten, musste die Frage nach dem Inhalt des Telefongesprächs offenbleiben. Nach Meinung des Ombudsman war dies jedoch nicht entscheidend: Selbst wenn von der Ungültigkeit der vom Anwalt der Mieterin unterzeichneten Vereinbarung hätte ausgegangen werden müssen und die Bank die Auszahlung nicht hätte vornehmen dürfen, hätte die Bank das Geld nur wieder dem Mietzinskautionskonto gutschreiben und es bis zum definitiven Entscheid über die tatsächliche Berechtigung auf dem Konto gesperrt halten müssen. Auch in diesem Fall wäre die Mieterin nicht in den Besitz des Geldes gelangt. Angesichts des Umstandes, dass ihr eigener Anwalt einer vollumfänglichen Auszahlung des Guthabens an die Vermieterin zugestimmt hat, kann kaum angenommen werden, dass die Vermieterin freiwillig dem Gegenteil zustimmen würde. Ferner durfte davon ausgegangen werden, dass der Anwalt etwas von seinem Handwerk versteht, so dass wohl auch ein Prozess über die Berechtigung am Guthaben für die Mieterin nur sehr schwer zu gewinnen wäre. Der Ombudsman versuchte daher die Mieterin zu überzeugen, dass sie doch – zusammen mit ihrem Anwalt – versuchen solle, die Angelegenheit auf gütlichem Wege direkt mit der Vermieterin zu regeln, da ihr auch im Falle, dass die Bank das Geld dem Konto wieder gutschreiben würde, dieses nur aufgrund einer Einigung mit der Vermieterin oder einem für sie sprechenden Gerichtsurteil ausbezahlt würde.

Die Mieterin liess sich nicht überzeugen. Sie verlangte ultimativ die Gutschrift auf dem Konto und

meinte, selbst wenn es zutreffen würde, dass sie der Bank die Auszahlung nicht untersagt habe, sei ein Rückgängigmachen der Auszahlung aufgrund des Umstandes, dass sie ihren Anwalt nicht zur Unterzeichnung der Vereinbarung ermächtigt habe, geboten. Hätte nämlich die Bank die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht verlangt, hätte sie festgestellt, dass die Vereinbarung nicht rechtsgültig unterzeichnet gewesen sei. Der Ombudsman erkundigte sich in der Folge bei der Bank. Diese erklärte, der Anwalt und dessen Unterschrift seien den Mitarbeitern der Bank bekannt, weshalb sie im Vertrauen auf die Seriosität des Anwaltes nicht auf einem Nachweis seiner Berechtigung beharrt habe.

In der Hoffnung, die Kundin doch noch zum Einlenken zu bewegen, empfahl der Ombudsman der Bank, vom Anwalt eine Erklärung einzuholen, mit welcher er bestätigt, dass ihn die von der Kundin eingeräumte Anwaltsvollmacht zur Unterzeichnung der Vereinbarung ermächtigt habe, die Vollmacht nicht widerrufen worden sei und er die der Bank vorgelegte Vereinbarung tatsächlich unterzeichnet habe. Die Bank holte diese Erklärung ein und reichte sie, zusammen mit einer Kopie der von der Mieterin unterzeichneten Anwaltsvollmacht, dem Ombudsman ein, welcher die Unterlagen in der Hoffnung, damit könne die Mieterin nun endgültig überzeugt werden, an diese weiterleitete. Die Hoffnung trog. Diese argumentierte, der Anwalt habe gewusst, dass sie mit der Vereinbarung nicht einverstanden gewesen sei, weshalb er diese nie hätte unterzeichnen dürfen. Zudem habe sie ihm das Mandat nun entzogen. Bei dieser Sachlage blieb dem Ombudsman nur noch, die Mieterin darauf aufmerksam zu machen, dass ihr dies im Verhältnis zur Bank nicht weiterhelfe, weil sich die Bank auf eine erteilte Vollmacht verlassen dürfe, solange ihr nicht das Gegenteil mitgeteilt werde. Im Zeitpunkt der Vorweisung der Vereinbarung sei der Anwalt immer noch bevollmächtigt gewesen, was er gegenüber der Bank und zuhanden des Ombudsman bestätigt habe. Wenn sie der Meinung sei, er habe sich nicht an ihre Weisungen gehalten, müsse sie dies direkt mit dem Anwalt klären.