

Verzögerte Auszahlung einer Mietkaution

Thema: **Konto / Sparheft** Fallnummer: **2022/06**

Der Kunde verlangte von der Bank die Saldierung seines Mietkautionskontos, nachdem das Mietverhältnis vor mehr als einem Jahr aufgelöst worden war und der Vermieter ihm gegenüber keine Ansprüche daraus rechtlich geltend gemacht hatte. Die Bank kontaktierte den Vermieter über mehrere Monate insgesamt drei Mal. Dieser machte eigene Ansprüche auf die Mietkaution geltend, ohne dass er rechtliche Schritte gegen den Mieter darlegen konnte. Nach mehreren erfolglosen Reklamationen legte der Kunde den Fall dem Ombudsman vor. Nach dessen Intervention zahlte die Bank dem Kunden die Mietkaution umgehend aus und übergab ihm als Geste der Wiedergutmachung für seinen Aufwand zwei Reka-Checks à 10 CHF.

Wie im vorangehenden Fall 2022/05 bereits erläutert wurde, braucht es für die Verfügung über ein Mietkautionskonto entweder das Einverständnis des Mieters und des Vermieters oder einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl resp. ein Gerichtsurteil betreffend das Mietverhältnis. Ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter jedoch über die Mietkaution allein verfügen, wenn der Vermieter innerhalb dieses Jahres keinen Anspruch aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter rechtlich geltend gemacht hat. Auf diese dritte Möglichkeit berief sich der Kunde im vorliegenden Fall. Gemäss seiner Darstellung musste er aufgrund einer Krankheit in sehr bescheidenen Verhältnissen leben und war dringend auf das Geld angewiesen.

Als er die Bank ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses wegen der Auszahlung der Mietkaution kontaktierte, gab diese dem Vermieter zehn Tage Zeit, um darzulegen, ob er innerhalb der gesetzlichen Frist rechtlich gegen den Mieter vorgegangen sei. Der Vermieter behauptete, Forderungen gegen den Mieter zu haben. Die Bank legte diesem darauf ein vom Vermieter bereits unterzeichnetes Saldierungsformular vor, laut welchem die ganze Kautions an den Vermieter zu überweisen war.

Der Vermieter hatte jedoch gegenüber der Bank nicht darlegen können, dass er innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses rechtliche Schritte gegen den Mieter ergriffen hatte. Dafür braucht es mehr als nur ein Schreiben des Vermieters mit einer Forderung an den Mieter. Der Vermieter muss mindestens eine Betreuung oder eine Klageerhebung gegen den Mieter darlegen können. Es ist Sache des Vermieters, der Bank einen solchen Nachweis vorzulegen, wenn diese ihn über das Auszahlungsbegehren des Mieters informiert. Da kein solcher Nachweis erbracht wurde, war der Mieter mit der Auszahlung an den Vermieter nicht einverstanden und beharrte darauf, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für seine alleinige Verfügung über den Betrag eingetreten seien.

Die Bank ging darauf nicht ein und legte dem Mieter nach seiner Reklamation erneut ein vom

Vermieter vorunterzeichnetes Saldierungsformular vor, laut welchem über die Hälfte der Kautions an den Vermieter hätte überwiesen werden sollen. Auch das lehnte der Mieter ab und bekräftigte seinen Rechtsstandpunkt. Als er rund fünf Monate nach der ersten Vorsprache bei der Bank ein weiteres Mal bei dieser reklamierte, nahm sie wiederum mit dem Vermieter Kontakt auf und gab ihm zum dritten Mal Gelegenheit darzulegen, dass er innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses Ansprüche gegen den Mieter rechtlich geltend gemacht hatte.

Darauf legte der Mieter den Fall dem Ombudsman vor. Dieser nahm mit der Bank Kontakt auf. Zwar hatte er Verständnis dafür, dass die Bank dem Vermieter Gelegenheit gegeben hatte, gegebenenfalls darzulegen, dass er Ansprüche gegen den Mieter rechtzeitig rechtlich geltend gemacht hatte und somit eine alleinige Verfügung des Mieters über die Mietkaution nicht möglich war. Kann der Vermieter dies nicht unverzüglich mit den nötigen Unterlagen darlegen, muss die Kautions jedoch ohne weiteres an den Mieter ausbezahlt werden, wenn dieser es verlangt. Ein solcher Fall sollte kurzfristig geklärt werden können. Eine mehrmalige Kontaktnahme mit dem Vermieter über einen längeren Zeitraum ist nach Ansicht des Ombudsman weder notwendig noch angebracht. Er bat die Bank, den Fall umgehend zu erledigen und dabei auch den beträchtlichen und unnötigen Aufwand, welche dem Mieter vorliegend verursacht wurde, zu berücksichtigen. Die Bank zahlte dem Mieter die Kautions ohne weitere Verzögerungen aus und liess diesem zwei Reka-Checks à 10 CHF für die von ihm geltend gemachten Portokosten zukommen. Der Fall konnte auf dieser Grundlage abgeschlossen werden.