

# Zahlung für eine Mietkaution

Thema: **Konto / Sparheft** Fallnummer: **2022/05**

Der Beschwerdeführer wurde beim Bezug einer neuen Wohnung vom Vermieter aufgefordert, eine Mietkaution in der Höhe von 2400 CHF zu leisten. Er überwies diesen Betrag auf das Liegenschaftskonto des Vermieters. Als er ein Jahr später wieder aus der Wohnung auszog, zahlte ihm der Vermieter von der geleisteten Kautions lediglich 700 CHF zurück und behielt den Rest ein. Der Beschwerdeführer beanstandete, dass die Bank, welche das Konto des Vermieters führte, diesem ohne sein Einverständnis und damit ohne Einhaltung der mietrechtlichen Bestimmungen über die Mietkaution Zugriff auf den hinterlegten Betrag gewährt hatte, und legte den Fall dem Ombudsman vor. Dieser sah unter den konkreten Umständen kein Fehlverhalten der Bank und empfahl dem Beschwerdeführer, allfällige Forderungen direkt gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.

Den Betrag für die Mietkaution hatte der Beschwerdeführer mit einem vom Vermieter erhaltenen Einzahlungsschein an einem Postschalter einbezahlt. Auf dem für den Einzahler bestimmten Empfangsschein des Einzahlungsscheins war ersichtlich, dass das Empfängerkonto auf den Vermieter lautete. Der Vermieter übergab dem Mieter danach einen ausgedruckten und von ihm unterzeichneten Bankbeleg mit Buchungsdetails dieses Kontos. Darauf war ersichtlich, dass auf dem Privatkonto «Liegenschaft», welches auf den Namen des Vermieters lautete, ein Betrag von 2400 CHF, abzüglich der Gebühr für die Bareinzahlung am Postschalter, mit dem Vermerk «Mietkaution» verbucht war. Unter dem Betrag war als persönliche Notiz des Kontoinhabers die Adresse der Wohnung vermerkt, für welche die Kautions geleistet wurde.

Wie der Beschwerdeführer richtig feststellte, bestehen mietrechtliche Vorschriften, wie Gelder für Mietkautionen verwahrt werden müssen und wer unter welchen Bedingungen darüber verfügen darf. Der Vermieter muss vom Mieter erhaltene Kautions auf einem Konto oder Depot bei einer Bank hinterlegen, welches auf den Namen des Mieters lautet. Die Bank darf eine derart hinterlegte Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegen den Mieter rechtlich geltend gemacht, kann dieser von der Bank selbständig die Rückerstattung des hinterlegten Betrags verlangen (Art. 257e des Schweizerischen Obligationenrechts [«OR»]). Das Argument des Beschwerdeführers, dass der Vermieter diese Bestimmungen verletzt hatte, war für den Ombudsman ohne weiteres nachvollziehbar.

Der Beschwerdeführer vertrat zudem die Ansicht, dass das Personal der Bank, welche das Konto für den Vermieter führte, in den Bankbelegen hätte erkennen können, dass die Geldeinlage als Mietkaution diene. Aus diesem Grund und angesichts der Tatsache, dass die Bank dem Vermieter ohne seine Zustimmung Zugriff auf den hinterlegten Betrag gegeben hatte, erachtete er diese deshalb als mitschuldig für die Verletzung der mietrechtlichen Bestimmungen.

Der Ombudsman konnte den Unmut des Beschwerdeführers betreffend des Vorfalles gut verstehen. Er gab ihm aber zu bedenken, dass die Banken gemäss seiner Erfahrung Mietkautionenkonto auf den Namen des Mieters nur unter Verwendung von standardisierten Formularverträgen eröffnen, welche

vom Vermieter und vom Mieter gemeinsam unterzeichnet werden müssen. Vorliegend war nicht ersichtlich, dass die Bank ein solches Mietkautionskonto auf den Namen des Mieters eröffnet hatte. Auf dem für ihn bestimmten Abschnitt des Einzahlungsscheins und dem ihm vom Vermieter zur Verfügung gestellten Detailbeleg für das Konto, auf welchem der einbezahlte Betrag verbucht wurde, war klar ersichtlich, dass dieses auf den Namen des Vermieters lautete. Es gab keine Hinweise darauf, dass der Beschwerdeführer mit der Bank ein Vertragsverhältnis eingegangen wäre, aufgrund dessen er in Bezug auf die Mietkaution gegenüber der Bank hätte Ansprüche geltend machen können. Vielmehr war keinerlei Kontakt zwischen dem Beschwerdeführer und der Bank in Bezug auf das Empfängerkonto und dessen Zweck ersichtlich. Auch fehlten Hinweise darauf, dass die Bank mit dem Vermieter in irgendeiner Form zusammengewirkt hätte, um dem Mieter vorzugaukeln, dass ein Mietkautionskonto auf seinen Namen eröffnet worden wäre und sie den Betrag in seinem Interesse zwecks Einhaltung der mietrechtlichen Bestimmungen gesperrt halten würde.

Es blieb die Frage, ob die Bank den auf dem Einzahlungsschein im Mitteilungsfeld offenbar ersichtlichen Zahlungszweck «Miete Kautio n 2400.-» so hätte verstehen und berücksichtigen müssen, dass der einbezahlte Betrag im Interesse des Mieters als Mietkaution im Sinne von Art. 257e OR für seine Wohnung zu sperren gewesen wäre. Nach dem Verständnis des Ombudsmann dienen jedoch solche Mitteilungen lediglich der Kommunikation zwischen dem Einzahler und dem Zahlungsempfänger. Die Bank muss diese nicht überwachen oder interpretieren, um sicherzustellen, dass der Empfänger den vom Überweiser beabsichtigten Zahlungszweck und allfällig damit verbundene spezifische rechtliche Bestimmungen einhält.

Der Ombudsmann konnte deshalb kein Fehlverhalten der Bank feststellen und sah keine Argumente, mit welchen er diese zu einem Entgegenkommen gegenüber dem Beschwerdeführer hätte bewegen können. Er wies ihn darauf hin, dass er die Verletzung der mietrechtlichen Bestimmungen direkt gegenüber dem Vermieter rügen und allfällige Forderungen diesem gegenüber geltend machen müsste.