

Die Mietkaution – Was Mieter und Vermieter wissen sollten

Die Mietkaution ist eine gängige Praxis in der Schweiz, bei der Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses eine Sicherheitsleistung an den Vermieter zahlen. Diese dient als Absicherung für den Vermieter, falls der Mieter während der Mietdauer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, beispielsweise bei ausstehenden Mietzahlungen oder Schäden an der Wohnung. In diesem Artikel werden die wichtigsten Aspekte der Mietkaution beleuchtet, einschliesslich der Höhe, der Unterschiede zwischen Wohn- und Gewerbemieten sowie der verschiedenen Arten von Mietkautionen.

Wozu dient die Mietkaution?

Die Mietkaution dient dem Vermieter als Sicherheitsleistung. Sie stellt sicher, dass dieser bei Schäden an der Wohnung oder bei ausstehenden Zahlungen wie unbezahlten Mieten oder Nebenkosten auf eine finanzielle Absicherung zurückgreifen kann. Im besten Fall wird die Kautionsleistung nach Ende des Mietverhältnisses und der ordnungsgemässen Rückgabe der Wohnung vollständig zurückerstattet. Der Vermieter muss in diesem Fall nur etwaige offene Forderungen abziehen.

Die Mietkaution ist ein wichtiger Bestandteil des Mietrechts und schützt beide Parteien: Sie stellt sicher, dass der Vermieter gegen eventuelle Mietausfälle oder Schäden abgesichert ist, und gibt dem Mieter eine gewisse

Sicherheit, dass die Kautionsleistung zurückgezahlt wird, wenn alle Bedingungen erfüllt sind.

Wie hoch darf die Mietkaution sein?

In der Schweiz regelt das Mietrecht die Höhe der Mietkaution. Diese darf maximal drei Monatsmieten betragen, jedoch nicht mehr. Dies bedeutet, dass für eine Wohnung, deren monatliche Miete beispielsweise CHF 1500 beträgt, die maximale Mietkaution CHF 4500 betragen darf. Eine höhere Kautionsleistung ist unzulässig. Diese Begrenzung dient dem Schutz der Mieter, um zu verhindern, dass sie zu stark belastet werden. Die Kautionsleistung wird in der Regel zu Beginn des Mietverhältnisses in einer Summe fällig, allerdings ist es auch möglich, sie in Raten zu zahlen, was oft bei grösseren Beträgen vereinbart wird. Die genaue Höhe und Zahlungsmodalitäten sollten im Mietvertrag festgehalten werden.

Unterschiede bei Wohnung und Gewerbe

Bei Wohnräumen und gewerblichen Mietverhältnissen gibt es einige Unterschiede hinsichtlich der Mietkaution. Während für Wohnräume in der Regel die oben genannte Obergrenze von drei Monatsmieten gilt, kann bei Gewerbemietverhältnissen eine höhere Kautionsleistung verlangt werden. Insbesondere bei gewerblichen Mietverhältnissen kann die Kautionsleistung höher ausfallen, da der Vermieter bei gewerblichen Mietern mit grösseren Risiken und einer potenziell höheren Schadenshöhe rechnen muss.

Zudem können bei Gewerbemietverhältnissen auch zusätzliche Anforderungen wie ein Businessplan oder eine Bürgschaft gefordert werden. Die Mietkaution für Gewerberäume kann daher im Einzelfall deutlich mehr als drei Monatsmieten betragen, insbesondere wenn der Mieter ein höheres finanzielles Risiko für den Vermieter darstellt.

Arten der Mietkaution

Es gibt grundsätzlich drei Arten von Mietkautionen, die im Mietverhältnis vereinbart werden können:

1. Bargeldkaution: Die häufigste Form der Mietkaution ist die Barkautionsleistung. Der Mieter zahlt einen festen Betrag, der auf ein spezielles Kautionskonto hinterlegt wird. Der Vermieter hat Zugriff auf dieses Konto, wenn die Kautionsleistung fällig wird. Die Zinsen auf dieses Konto gehören dem Mieter und werden am Ende des Mietverhältnisses zusammen mit der Kautionsleistung zurückgezahlt, sofern keine Ansprüche des Vermieters bestehen.

2. Kautionsversicherung: Eine weitere Möglichkeit ist die Kautionsversicherung. Hierbei schliesst der Mieter eine Versicherung ab, die im Falle von Schäden oder ausstehenden Mietzahlungen die Kautionsleistung übernimmt. Der Vorteil für den Mieter liegt darin, dass er die Kautionsleistung nicht in bar zahlen muss, sondern lediglich eine Versicherungsprämie entrichtet. Allerdings ist diese Form der Kautionsleistung meist teurer, da die Versicherungsprämien über die Jahre hinweg anfallen können.

3. Bürgschaft: In einigen Fällen kann auch eine Bürgschaft von Dritten, wie zum Beispiel von Eltern oder einem anderen solventen Bürgen, als Kautionsleistung dienen. In diesem Fall verpflichtet sich der Bürge, für die Verpflichtungen des Mieters einzutreten, falls dieser seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Rückzahlung der Mietkaution

Nach dem Auszug des Mieters und der Rückgabe der Wohnung hat der Vermieter eine Frist, um offene Forderungen geltend zu machen. Die Bank, bei der die Kautionsleistung hinterlegt wurde, darf diese maximal ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückbehalten. Nach Ablauf dieser Frist muss die Kautionsleistung an den Mieter zurückgezahlt werden, sofern keine berechtigten Ansprüche des Vermieters vorliegen.

Fazit

Die Mietkaution ist ein unverzichtbares Element des Mietrechts, das sowohl den Vermieter als auch den Mieter schützt. Sie gewährleistet, dass der Vermieter bei Schäden oder Mietrückständen abgesichert ist, während der Mieter darauf vertrauen kann, dass die Kautionsleistung nach der ordnungsgemässen Rückgabe der Wohnung zurückerstattet wird. Es gibt verschiedene Arten von Kautionsleistungen, und sowohl bei Wohnungen als auch bei gewerblichen Mietverhältnissen sollten die Bedingungen und Höhe im Mietvertrag klar festgelegt werden.



*Dominik Ebner,
Bewirtschaftung
Immobilien*



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau