

Mietzinsgarantien und Kautionsversicherungen:

Vorsicht vor falscher Sicherheit

Mieterinnen und Mieter müssen beim Wohnungswechsel mit hohen Kosten rechnen. Zusätzlich soll bei Mietantritt meistens auch noch ein Mietzinsdepot (auch Kautions genannt) für die neue Wohnung einbezahlt werden. Dies in einem Zeitpunkt, in dem der bisherige Vermieter das Depot für die frühere Wohnung in der Regel noch nicht freigegeben hat. Verschiedene Angebote für Mietzinsgarantien und Kautionsversicherungen versprechen den Mietern einen Ausweg aus dem finanziellen Engpass, der in dieser Situation entstehen kann. Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) hat Angebote für Mietzinsgarantien unter die Lupe genommen und zeigt auf, was sie leisten und was sie kosten.

Gemäss einer vom MV in Auftrag gegebenen Studie geben Miethaushalte für sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einem Umzug rund 800 Millionen Franken im Jahr aus, was im Einzelfall eine durchschnittliche Belastung von rund 700 Franken ausmacht. Zusätzlich ist meistens noch ein Mietzinsdepot für die neue Wohnung zu hinterlegen. Verschiedene Angebote für Mietzinsgarantien oder Kautionsversicherungen versprechen den betroffenen Mietern in dieser Situation

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch.)

finanzielle Entlastung. Insbesondere jüngere Mieter schliessen häufig solche Verträge ab, da sie kein Bargeld für das Mietzinsdepot flüssig haben oder das Geld für anderweitigen Konsum verwenden wollen. Schätzungsweise fünf Prozent der Schweizer Haushalte verfügen heute über eine Mietzinsgarantie, wobei die Tendenz steigend ist.

Was das Gesetz zum Mietzinsdepot sagt

Die Rechte der Mieter in Zusammenhang mit dem Mietzinsdepot sind in Art. 257e OR geregelt. Demnach dürfen Vermieter von Wohnungen eine Kautions im Betrag von bis zu drei Monatsmietzinsen verlangen. Ob dabei vom Netto- oder Brutto-Mietzins (einschliesslich monatliche Nebenkostenbeiträge) auszugehen ist, ist umstritten. In Wirklichkeit wird jedenfalls häufig das Dreifache des Brutto-Mietzins verlangt. Häufig nennt man das Depot auch Kautions, das Gesetz nennt es «Sicherheit». Geschuldet ist ein Depot nur dann, wenn es im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Das Depot dient zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, etwa für ausstehende Mietzins, Nebenkosten und einen allfälligen Beitrag an die Instandstellungskosten nach dem Auszug.

Falsche Sicherheit und teuer

Bei den Angeboten für Mietzinsgarantien¹ schliesst der Mieter statt der Hinterlegung des Mietzinsdepots eine Kautionsversicherung ab und bezahlt dafür eine jährliche Prämie, die in der Regel fünf Prozent der Kautionssumme beträgt. Kurzfristig steht beim Abschluss mehr Geld zur Verfügung. Längerfristig legt der Mieter aber drauf: Nach zehn Jahren übersteigen die Prämienzahlungen das anfänglich zu leistende Mietzinsdepot. Das für die Prämien bezahlte Geld ist – wie immer bei Versicherungen – unwiederbringlich verloren.

Viele Mieter wiegen sich bei Abschluss einer Mietzinsgarantie überdies in falscher Sicherheit. Die Mietkautionsversicherer übernehmen lediglich eine Bürgschaft gegenüber dem Vermieter. Bleibt die Bezahlung des Mietzins aus, streckt der Kautionsversicherer den Betrag bis zur vereinbarten Kautionssumme zwar vor, fordert das Geld aber anschliessend vom Mieter zurück. In den Vertragsbedingungen ist denn auch nicht von einer Versicherung die Rede, sondern zutreffender von einer Bürgschaft.

Auch die Kosten des Kautionsversicherers für die Übernahme von Schäden, welche der Mieter wegen unsachgemässen Gebrauch der Mietwohnung verursacht hat und gegenüber dem Vermieter übernehmen muss, müssen dem Kautionsversicherer zurückbezahlt werden. Dazu kommt, dass der Mieter im Fall eines Vorschusses, den der Kautionsversicherer leistet, neben den Prämien vielfach noch Verwaltungsgebühren sowie Verzugszinsen für den vorgeschossenen Betrag bezahlen muss. Swiscaution etwa verrechnet den Aufwand pauschal mit 100 Franken sowie einen Verzugszins von 4.5 %.

Schwieriges, intransparentes und irreführendes Dreiecksverhältnis

Mit der eingegangenen Bürgschaft entsteht für viele Mieter ein intransparentes und manchmal auch irre-

¹ Angebote von Mietzinsgarantien etwa: Swiscaution, Eurokaution, Firstcaution, Zürich Versicherungen

führendes Dreiecksverhältnis. Ein Fall aus dem Beratungsalltag des MV illustriert dies: Familie Huber hat dem Vermieter drei Ersatzmieter gemeldet, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, damit sie vorzeitig ausziehen kann und die Miete nicht mehr für die ganze ordentliche Kündigungsfrist bezahlen muss. Nach Gesetz muss beim vorzeitigen Auszug ein solventer und zumutbarer Ersatzmieter vorgeschlagen werden, um von den Mietzinszahlungen befreit zu sein. Die Weitervermietung verzögert sich aus Gründen, die weder bei Familie Huber noch bei den gemeldeten Nachmietern liegen, um einen Monat und der Vermieter stellt der Mietzinskautionsversicherung den Betrag in der Höhe eines Mietzinses in Rechnung. Familie Huber unterzeichnet irrtümlicherweise den Bürgschaftsschein für diese Summe, die sie nach Mietrecht gar nicht schuldet. Sie muss dem Kautionsversicherer das Geld nun samt Verwaltungskosten und Verzugszins zurückzahlen. Um wieder zu ihrem Geld zu kommen, muss sie ein Schlichtungs- und später Gerichtsverfahren gegen den Vermieter einleiten.

Haftpflichtversicherung genügt oft nicht

Um eine Bürgschaft und nicht um eine Versicherung im rechtlichen Sinn handelt es sich auch bei der Mietkautionsversicherung des Hauseigentümerverbands Schweiz (HEV) in Zusammenarbeit mit der Zürich-Versicherung, die auch noch eine Haftpflichtversicherung anbietet. In den Vertragsbedingungen ist denn auch ebenfalls nicht von einer Versicherung die Rede, sondern zutreffend von einer Bürgschaft. Bei der im Paket angebotenen Haftpflichtversicherung sind allerdings nur Schäden bis zur Höhe der versicherten Mietzinskaution versichert und es wird ein Selbstbehalt von 200 Franken verlangt. In Einzelfällen kann diese Deckung für Miethaushalte ungenügend sein, wenn wegen unsachgemässen Gebrauch grössere Schäden an der Mietwohnung entstehen. Verfügt der Mieter bereits anderweitig über eine Haftpflichtversicherung, fordert die HEV-Versicherung bei dieser die Kosten zurück. Zahlt die Haftpflichtversicherung nicht, steht die HEV-Versicherung für den Schaden ein, allerdings beträgt der Selbstbehalt in diesem Fall 500 Franken.

Sehr günstige Haftpflichtversicherung des MV

Das mit einer Haftpflichtversicherung kombinierte Angebot des HEV Schweiz ist kein Argument für einen Abschluss. Der MV bietet seinen Mitgliedern für eine Jahresprämie von nur gerade 12 Franken eine sehr günstige Haftpflichtversicherung an, die für unvorhersehbare Schäden an der Mietwohnung aufkommt. Das MV-Angebot kennt keinen Selbstbehalt und wenn bereits eine private

Haftpflichtversicherung besteht, wird deren Selbstbehalt übernommen.

Das Inkasso-Risiko des Vermieters zahlen die Mieter

Mit der Einführung des Mietzinsdepots als Sicherheit kommt das Gesetz den Vermietern sehr weit entgegen. Vielfach beklagen sich diese dann aber noch über den administrativen Aufwand, der mit der gesetzlich vorgeschriebenen Hinterlegung des Depots bei einer Bank entstehe und über die erhobenen Kontoführungsgebühren.

Die Mietzinsgarantien kommen dem Vermietern indes noch weiter entgegen: Durch einen Abschluss wird das Risiko für das Inkasso von Mietzinsen und für die finanzielle Übernahme von Schäden in der Mietwohnung an die Anbieter von Mietzinsgarantien ausgelagert und die Mieter zahlen dafür mit den Prämien. Der HEV Schweiz propagiert denn auch sein Angebot als «sinnvolle Zusatzdienstleistung für Wohneigentümer». Auch verleiten diese Angebote die Vermieter dazu, bei Mietwohnungen die Depots auf das gesetzliche Maximum von drei Nettomieten anzusetzen. Denn der Mieter merkt ja nichts davon und opponiert nicht. Die Tendenz, bei den Mietzinsdepots an das gesetzliche Limit zu gehen, steht auch im Zusammenhang mit den zunehmenden Angeboten von Mietzinsgarantien. Überdies drohen Koppelungsgeschäfte, wenn Vermieter den Mietern Mietzinsgarantien aufdrängen, was gesetzlich unzulässig ist.

Die Empfehlungen des MV

Am günstigsten ist es immer noch, das Mietzinsdepot privat zu beschaffen. Selbst wenn darauf ein üblicher Zins für ein Darlehen von 3 Prozent geleistet werden muss, fahren Mieter immer noch besser als mit einem kommerziellen Angebot. Zudem bleibt das auf den Namen des Mieters auf einer Bank angelegte Depot gebunden und steht nach dem Auszug aus der Mietwohnung wieder zur Verfügung, auch wenn die Sparzinsen heute zugegebenermassen sehr niedrig sind.

Da die Prämien für die Mietzinskautionsversicherungen verloren sind, empfiehlt der MV, diese sofort zu kündigen, wenn man als Mieter genügend Geld beisammen hat, um dem Vermieter ein Depot in bar zu stellen. Die Kündigung ist bei einzelnen Angeboten jeweils auf Ende Jahr möglich und kostenlos. Es lohnt sich, den Aufwand auf sich zu nehmen und das Kleingedruckte auf die Kündigungsmöglichkeiten durchzulesen.

(06/2012)