



# Teure Mietkaution in der Schweiz

## **Neben Mietzinsen und Nebenkosten belasten hohe Depots und Sicherheiten das Budget der Mieter.**

### **No Limits bei Geschäftsräumen**

Für Wohnungen darf der Vermieter laut Gesetz maximal drei Monatsmieten als Kautions verlangen. Bei Geschäftsmiete gibt es keine Obergrenze. Vermieter verlangen bis zu sechs Monatsmieten, meist als Bankgarantie oder gesperrtes Bankkonto (Mietzinsdepot). Das ist zu viel. Drei Monatsmieten als Sicherheit reichen aus, denn der Vermieter von Geschäftsräumen hat zusätzlich noch ein gesetzliches Pfandrecht an der gesamten Einrichtung.

### **Einzahlung nur auf Konto des Mieters**

Leider landet das Mietzinsdepot häufig auf einem Konto des Vermieters. Das ist unzulässig. Der Mieter soll die Sicherheit ausschliesslich auf ein Mietkaution-Bankkonto einzahlen, das auf seinen Namen lautet. Der Vermieter kann auf dieses Konto nur mit Zustimmung des Mieters zugreifen.

### **Freigabe der Kautions**

Nach dem Auszug des Mieters ist die Kautions freizugeben, wenn der Vermieter keine Forderungen mehr hat. Verweigert der Vermieter die Auszahlung, so kann der Mieter entweder Klage erheben oder ein Jahr warten. Macht der Vermieter in diesem Jahr keinen Anspruch geltend, darf der Mieter von der Bank die Freigabe des Geldes verlangen.

### **Kautionsversicherung**

Wer als Mieter nicht flüssig genug ist, kann auf eine Versicherung für die Mietkaution zurückgreifen. Der Haken: Gratis ist das natürlich nicht. Neben einer Grundgebühr fallen Jahresprämien bis zu 5% der Kautionssumme an. Bei einer Kautions von 100'000 Franken zahlt der Mieter in zehn Jahren rund 50'000 Franken Prämien.

Ein weiterer Nachteil: Wird diese Versicherung vom Vermieter beansprucht, etwa wegen Beschädigung der Mieträume, so nimmt die Kautionsversicherung umgehend Regress auf den Mieter. Nicht der Mieter sondern der Vermieter wird versichert, auf Kosten des Mieters.

### **Kosten senken**

Wer als Geschäftsmieter Geld sparen will, soll mit dem Vermieter hart um die Höhe der Kautions verhandeln. Mehr als drei Monatsmieten sind out. Eine Kautionsversicherung nur dann abschliessen, wenn die Liquidität für eine Bankgarantie oder für ein Mietzinsdepot nicht vorhanden ist. Allenfalls kann ein Kredit günstiger sein.



Verband der Geschäftsmieter  
Dr. Armin Zucker  
Postfach 1432, CH-8032 Zürich  
Telefon +41 44 396 91 00  
Fax +41 44 396 91 01  
[info@geschaeftsmieter.org](mailto:info@geschaeftsmieter.org)  
[www.geschaeftsmieter.org](http://www.geschaeftsmieter.org)