

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **94 (2019)**

Heft 9: **Farbe/Bad**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Mietkautionsversicherung bei Genossenschaftswohnungen

In gewissen Fällen ist auch für Genossenschaftswohnungen eine Mietkaution erforderlich. Was ist zu beachten, wenn die Mieterin oder der Mieter diese nicht auf ein Sperrkonto einzahlen will und stattdessen eine Mietkautionsversicherung abschliesst?



Nicole Schwarz, lic. iur.
Rechtsanwältin

**Telefonische
Auskünfte:**
044 360 28 42
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr

Bei einer Genossenschaftswohnung ist eine Mietkautionsversicherung oder ein Sperrkonto in der Regel nicht notwendig, da grundsätzlich das von den Mitgliedern einbezahlte Anteilskapital auch als Sicherheit für Mieterschäden sowie Mietzinsausstände dient. Der grosse Vorteil von Anteilskapital gegenüber einer Mietkaution besteht gerade darin, dass offene Forderungen aus dem Mietverhältnis bei Beendigung direkt mit dem Anteilskapital verrechnet werden können.

Es gibt jedoch Sachverhalte, die die Erhebung einer Mietkaution erforderlich machen. Dies ist dann der Fall, wenn das Anteilskapital von einem Dritten bezahlt wird, beispielsweise vom Sozialamt oder von einer Pensionskasse. Zudem ist eine Kautionsversicherung zu erheben, wenn ein Mieter nicht Genossenschafter wird und entsprechend keine Anteilscheine zu zeichnen hat.

Für den Mieter teurer

In der Regel erfolgt die Kautionsversicherung mittels einer Bareinzahlung auf ein Sperrkonto, das auf den Namen des Mieters lautet. Es gibt aber auch die Möglichkeit einer Mietkautionsversicherung, und zwar vorwiegend bei Mietern, die das Geld für die Kautionsversicherung nicht aufbringen können oder diesen Betrag nicht während Jahren auf einem Sperrkonto blockieren wollen. Für den Mieter ist eine solche Mietkautionsversicherung in der Regel teurer als die Einzahlung auf ein Sperrkonto, zumal er eine jährliche Prämie bezahlen muss, die in der Regel fünf Prozent der Mietkaution beträgt, und die Versicherung den Kautionsbetrag lediglich vorschiesst, aber vom Mieter wieder zurückfordert.

Welche Nachteile hat aber eine Mietkautionsversicherung für die Genossen-

schaft? Dies soll exemplarisch am Beispiel eines der grössten Anbieter von Mietkautionsversicherungen in der Schweiz gezeigt werden.

Haftungsumfang

Die Kautionsversicherung verpflichtet sich zur Sicherstellung der Bezahlung jeder Schuld, die der Mieter gegenüber dem Vermieter aus dem Mietvertrag hat, bis zur Höhe des im Zertifikat eingetragenen Mietkautionsbetrags.¹ Diese Verpflichtung enthält Elemente der Bürgschaft im Sinne von Art. 492 ff OR², indem die Versicherung gegenüber dem Vermieter die Schuld des Mieters sicherstellt. Mit der Bezahlung an den Vermieter tritt die Versicherung in die Rechte des Vermieters ein und verlangt den Geldbetrag vom Mieter zurück.³ Die Mietkautionsversicherung übernimmt somit lediglich das Risiko der Zahlungsunfähigkeit, dies im Unterschied zu einer Schadensversicherung.⁴

Die Versicherung erbringt diese Leistung, wenn der Vermieter eine der folgenden Urkunden⁵ vorlegen kann:

- das Originalzertifikat
- einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl
- ein den Forderungsbetrag bestätigendes Gerichtsurteil.

Bei einem Sperrkonto gilt dieselbe Regelung⁶, wonach die Bank die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein Gerichtsurteil herausgeben darf.

Weil es sich bei der Mietkautionsversicherung um eine Bürgschaft handelt, kommt nicht das im Versicherungsrecht übliche Leistungsverweigerungsrecht⁷ des Versicherers zur Anwendung, falls der Mieter seine Prämien nicht bezahlt.⁸

Kündigung Beendigung

Grundsätzlich kann die Mietkautionsversicherung vom Mieter auf Ende des Kalenderjahres gekündigt werden. Allerdings nur, falls er eine neue Sicherheit vorlegen kann.⁹

Die Mietkautionsversicherung geht von Rechts wegen zu Ende, wenn der Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach dem Ende des Mietvertrags gegenüber dem Mieter nicht im Rahmen eines Gerichtsverfahrens, einer Schuldbetreibung oder eines Konkursverfahrens einen Anspruch geltend gemacht hat.¹⁰ Dies entspricht der Regelung von Art. 257e Abs. 3 OR beim Sperrkonto.

Für Genossenschaft keine Nachteile

Fazit: Wie der Vergleich mit dem herkömmlichen Sperrkonto aufzeigt, entstehen der Genossenschaft keine wesentlichen Nachteile, falls der Mieter eine Mietkautionsversicherung abschliessen will. Allerdings sollte eine Genossenschaft als soziale Vermieterin den Mieter vor dem Abschluss einer Mietkautionsversicherung über diese Versicherung aufklären, die eigentlich eine Bürgschaft ist. Wichtig ist insbesondere, dass die Versicherung nicht für den Schaden aufkommt und längerfristig die teurere Variante ist. Auch kommt mit der Versicherung eine weitere Partei mit ins Spiel, was zu komplizierten Sachverhalten insbesondere für den Mieter führen kann. Schliesslich kann die Genossenschaft ihre Zustimmung für diese Form des Mietzinsdepots verweigern.

1 Beispielsweise Art. 1 Abs. 1 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) der SwissCaution AG

2 Nach Art. 492 Abs. 2 OR

3 Art. 6 Abs. 1 der AVB, sogenanntes Regressrecht

4 Art. 48 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG)

5 Art. 5 Abs. 1 lit. a, b und c der AVB der SwissCaution AG

6 Art. 257e Abs. 3 OR

7 Genau genommen ruht die Versicherungsleistung gemäss Art. 20 Abs. 3 des VVG.

8 So hält Art. 7 Abs. 6 der AVB explizit fest, dass bei Ausbleiben der Bezahlung der Jahresprämie diese mit allen nützlichen Rechtsmitteln ohne Suspendierung des Versicherungsschutzes in Abweichung zu Art. 20 Abs. 3 VVG eingetrieben wird.

9 Art. 4 Ziffer 4 der AVB

10 Art. 4 Ziffer 2 lit. c der AVB