



Sicherheiten

Für den Vermieter kann die Vermietung eines Mietobjektes ein empfindliches Risiko bedeuten. Er läuft Gefahr, dass gewisse Forderungen (z.B. Mietzins, Schäden am Mietobjekt bei dessen Rückgabe) vom Mieter nicht bezahlt werden. Um das Risiko zu vermindern, auf den finanziellen Forderungen sitzen zu bleiben, sieht das Gesetz einen ganzen Strauss an Sicherungsmöglichkeiten vor. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass bei Abschluss des Mietvertrages die Vereinbarung solcher Sicherheiten vergessen geht. Das kann im Nachhinein sehr ärgerlich sein, wenn der Mieter nicht mehr gewillt oder fähig ist, die vereinbarten Beträge zu begleichen.

Vorsicht ist besser als Nachsicht

Vor Abschluss eines Mietvertrages lohnt es sich, genauer hinzusehen und sich nicht vom ersten Eindruck täuschen zu lassen. Auf alle Fälle ist ein Betreibungsregistrauszug zu verlangen. Dieser sagt aber nur etwas aus, wenn die betreffende Person schon länger Wohnsitz im Betreibungskreis hatte. Bei erst kürzlich zugezogenen Personen wird der Auszug selten einen Eintrag ausweisen. Es empfiehlt sich einen Betreibungsregistrauszug vom Betreibungsamt am letzten oder vorletzten Wohnsitz zu verlangen. Ebenfalls erlaubt ist die Frage nach dem Verhältnis vom Mietzins zum Einkommen bzw. zum Gewinn. Mitglieder des HEV Schweiz steht auch als Privatpersonen die Möglichkeit offen, Mietinteressenten einer umfangreichen **Bonitätsprüfung** zu unterziehen.

Mietzinsdepot

Bei der Wohnraummiete dürfen maximal drei Monatsmietzinse als Sicherung verlangt werden. Bei der Geschäftsraummiete gibt es keine gesetzliche Beschränkung der Höhe der Sicherheit. Das Wort „Monatsmietzins“ schliesst dabei die Nebenkosten mit ein. Das Geld wird auf ein Sperrkonto einbezahlt, das auf den Namen des Mieters lautet. Um auf das Sperrkonto zugreifen zu können, muss alternativ die Übereinstimmung der Parteien, ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Urteil vorgelegt werden können.

Mietkautionsversicherung

Die **Mietkautionsversicherung** ist eine Alternative zum herkömmlichen Bargelddepot. Im Gegensatz zur Variante mit dem Kautionskonto, bei der der Mieter die gesamte Kautionssumme leisten muss, tritt eine Versicherung für die Sicherheit ein. Die Versicherung bürgt für alle nach mietrechtlichen Grundsätzen berechtigten Ansprüche gegenüber dem Mieter.

Solidarhaftung – Haftung mehrerer Personen

Keine Sicherheit im herkömmlichen Sinne aber unter Umständen genauso effektiv ist die Solidarhaftung. Dabei haften mehrere Personen dem Vermieter solidarisch. Liegt eine Solidarhaftung vor, kann der Vermieter einerseits wählen, welchen Schuldner er für die ganze Forderung beanspruchen will und andererseits kann er, bei Nichtleistung eines Schuldners, die Leistung von einem anderen (Solidar-)Schuldner verlangen. Solidarhaftung entsteht, wenn z.B. mehrere Personen den Mietvertrag als Mieter unterzeichnen.

Garantie – Wenn die Leistung ausbleibt

Der Vermieter kann sich auch die Leistung des Mieters von einer dritten Person versprechen lassen (sog. Garantievertrag). Bleibt die Leistung des Mieters an den Vermieter aus, so kann sich der Vermieter an die dritte Person wenden und von ihr die entsprechende Leistung verlangen. Das Garantieverprechen ist dabei von der Hauptschuld losgelöst und es liegt mit dem Garantieverprechen eine selbständige Abmachung vor.

Bürgschaftsvertrag – Sicherheit bis zum vereinbarten Höchstbetrag

Bei der Bürgschaft verspricht der Bürge dem Vermieter für die Erfüllung der Schuld durch den Mieter einzustehen. Im Gegensatz zum Garantieverprechen muss dabei eine bestimmte oder künftige Hauptforderung bestehen. Je nach Vereinbarung im Bürgschaftsvertrag muss sich der Vermieter zunächst an den Hauptschuldner halten und haftet der Bürge für die ganze Schuld oder nur für einen Teilbetrag. Die Bürgschaft einer verheirateten Person bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten und der öffentlichen Beurkundung.

Schuldbeitritt – Hinzutreten eines weiteren Schuldners

Sodann ist es möglich, dass eine Drittperson neben dem Mieter als weiterer Schuldner dem Vertragsverhältnis beitreten möchte (Schuldbeitritt). Dabei haftet der beitretende Schuldner mit dem bisherigen Schuldner solidarisch für die geschuldete Leistung aus dem Mietverhältnis.