

## Art. 257e OR

# 4. Hinterlegung von Sicherheiten

**Wenn die Vermietende die Mietkaution nicht ordnungsgemäss hinterlegt hat - das heisst auf ein Sparkonto oder Depot, das auf den Namen der Mietenden lautet – so kann sie die geleistete Sicherheit nicht mit Forderungen gegenüber den Mietenden verrechnen.**

### Sachverhalt

Gemäss Mietvertrag vom 01.07.2003 wurde eine Mietkaution von Fr. 2'800.- vereinbart. Der Betrag wurde von den Mietenden einbezahlt.

Am 31.08.2009 endigte das Mietverhältnis. Daraufhin machte die Vermieterin diverse Forderungen gegenüber den Mietenden geltend, welche sie zur Verrechnung bringen wollte.

Vor der Schlichtungsbehörde kam keine Einigung zustande. Die Mietenden verlangen nun die Rückerstattung der geleisteten Mietkaution von Fr. 2'800.- zuzüglich aufgelaufene Zinsen bis 31. August 2009 und Verzugszins von 5% ab 1. September 2009.

### Aus den Erwägungen

Das Gericht zieht in Erwägung, dass

- gemäss Art. 257e Abs. 1 OR der Vermieter eine vom Mieter geleistete Sicherheitszahlung bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen muss ;
- die Sicherheit nicht ins Vermögen des Vermieters überführt werden darf (vgl. LACHAT/WYTTENBACH, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Kapitel 15 N 2.2.5.) ;
- der Vermieter, insbesondere wenn die Sicherheit nicht ordnungsgemäss hinterlegt ist, die geleistete Sicherheit nicht mit Forderungen gegenüber dem Mieter verrechnen darf (vgl. a.a.O. Kapitel 15 N.2.3.1);
- die Vermieterin und Beklagte in casu ihrer Verpflichtung, die Mietkaution auf ein auf den Namen der Mieter lautendes Konto zu hinterlegen, nicht nachgekommen ist;
- die Mieter und Kläger somit die Rückzahlung verlangen können und der Vermieterin und Beklagten die Verrechnung mit allfälligen Gegenforderungen verwehrt bleibt;
- selbst eine Widerklage des Vermieters, der die Sicherheit nicht ordnungsgemäss hinterlegt hat, für seine Verrechnungsforderung im Forderungsprozess des Mieters auf Rückzahlung der Kautions nicht zulässig ist (vgl. a.a.O. Kapitel 15 N 2.3.1);
- somit offen gelassen werden kann, ob die diversen Forderungen, welche die Beklagte gegenüber den Klägern zu haben glaubt, überhaupt Bestand haben;

...

und hat erkannt:

1. Die Beklagte hat den Klägern die geleistete Mietkaution von Fr. 2'800.00 zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis 31.08.2009 und Verzugszins zu 5% ab 01.09.2009 zu bezahlen.
2. Die Beklagte hat den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 2'675.70 (inkl. Auslagen und 8% MwSt.) zu bezahlen.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 1'200.00 mit einer Urteilsgebühr von Fr. 1'100.00, total Fr. 2'300.00 sind von den Klägern zu bezahlen, sind ihnen jedoch von der Beklagten zu ersetzen.

(Urteil des Richteramtes Dorneck-Thierstein vom 17. August 2011)