

Mietzinskautionen im Konkurs

Masterarbeit von Sebastian Flückiger
Universität Basel

ZUSAMMENFASSUNG

Das Mietrecht hat in der Schweiz einen sehr hohen Stellenwert. Im Bereich des Immobilienwesens widerspiegelt sich dieser Umstand in einer vergleichsweise tiefen Eigentümerquote von ca. 40 %. Der Vermieter findet sich durch die Abhängigkeit des Mieters vom Wohnungsmarkt faktisch in einer überlegenen Position wieder. Auch rechtlich stehen ihm privilegierende Instrumente zur Verfügung um der Wahrung seiner finanziellen Ansprüche zum Durchbruch zu verhelfen.

Die Mietzinskaution nimmt dabei die bedeutendste Rolle ein. Entsprechend der obligationenrechtlichen Konzeption, welche nur bei expliziter Vereinbarung Platz greift, übergibt der Mieter dem Vermieter eine Geldsumme oder Wertpapiere als Sicherheit für einen möglichen finanziellen Ausfall. Diese Vermögenswerte werden sodann einem speziellen Bankkonto gutgeschrieben oder in einem Depot hinterlegt, welches stets auf den Namen des Mieters zu lauten hat. Vom Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen aber ohne Weiteres zugelassen sind sodann Sicherungsinstrumente wie Bürgschaften, die Kautionsversicherung oder eine Bankgarantie.

Im Falle der Konkureröffnung über eine Partei wird deren Vermögen mit dem Zweck liquidiert die Ansprüche der Gläubiger zu decken. Für das rechtliche Schicksal der Mietzinskaution, namentlich für die Frage ob und zu welchen Gunsten die Kautions im Konkursverfahren verwertet wird, sind damit diverse Faktoren von grosser Bedeutung. Insbesondere ob es sich um eine Sicherheitsleistung in Geld, Wertpapieren oder eine weitere Form der Sicherheit handelt, und zu welchem Zeitpunkt der Konkurs über welche der Parteien eröffnet wird.

Eine nähere Betrachtung dieser Vielzahl von möglichen Szenarien zeigt, dass sich der Kern der Problematik auf jene Konstellation begrenzt, in der eine Sicherheitsleistung in Geld zwar übergeben, jedoch vom Vermieter nicht auf das vorgesehene Konto eingezahlt wird. Dies führt zum stossenden Ergebnis, dass die Mietzinskaution wirtschaftlich dem Mieter, rechtlich jedoch dem Vermieter zuzuordnen ist, und in dessen Konkurs sodann zu Gunsten seiner Gläubiger verwertet wird. Eine unerwünschte Konstellation, der auch die innovativsten rechtlichen Konstruktionen unter geltendem Recht keine Abhilfe verschaffen können.

Eine Untersuchung der konzeptionellen Verbesserungsmöglichkeiten *de lege ferenda* zeigt, dass Instrumente wie etwa die Einführung eines Aussonderungsrechts des Mieters für die Mietzinskaution im Konkursverfahren des Vermieters oder die konkursrechtlichen Privilegierung seiner Forderung mit der herrschenden Rechtsauffassung und Systematik des Gesetzes nicht in Einklang zu bringen sind. Lediglich eine Neukonzeption der Norm betreffend die Mietzinskaution selbst erscheint zielführend. Aufgrund des komplexen und langwierigen Gesetzgebungsverfahrens ist eine derartige Änderung jedoch mangels breiten Bewusstseins der Problematik kaum selbstständig, sondern nur im Paket mit anderen wichtigen Änderungen im Bereich des Miet- oder Konkursrechts zu erwarten.