

Servicevertrag für Waschmaschine und Tumbler

Wer bezahlt für die Haustechnik in Mietwohnungen

Immer mehr Mietverträge auferlegen Mieterinnen und Mietern die Verpflichtung, einen Servicevertrag für die Haustechnik in ihrer Wohnung abzuschliessen. Dies ist jedoch nur begrenzt zulässig. Umso berechtigter ist zudem die Forderung der Mieterinnen- und Mieterverbände, bei Mietzinserhöhungen durch die Vermieter keine Pauschale für den Anstieg der Unterhaltskosten zuzulassen.

„Die Mieterschaft verpflichtet sich, einen Servicevertrag für den Geschirrspüler, die Waschmaschine und den Tumbler abzuschliessen“. Das steht immer häufiger in den Mietverträgen für Wohnungen. Aber ist eine solche Vertragsklausel überhaupt gültig? Die Antwort lautet: jein!

Gültig ist in der Regel die Verpflichtung zum Abschluss eines Servicevertrags für den Geschirrspüler. Denn Reparaturen an diesem Gerät kosten kaum mehr als 150 Franken. Und damit gelten sie als so genannte kleine Ausbesserung, die gemäss Artikel 259 OR zulasten der Mieterschaft gehen. Das Gleiche gilt für andere Servicearbeiten, die normalerweise nicht mehr kosten.

Waschmaschine und Tumbler

Nicht verpflichten kann man Mieterinnen und Mieter hingegen zum Abschluss eines Servicevertrags an Waschmaschine und Tumbler, wenn dieser mehr als eine periodische Kontrolle umfasst. Denn eine Reparatur an diesen Geräten kostet schnell einmal mehr als 150 Franken. Und damit gehört sie zum ordentlichen Liegenschaftsunterhalt, der zulasten der Vermieterschaft geht und gemäss Artikel 256 OR auch vertraglich nicht auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden darf.

Heizung und Boiler

Zulässig ist es, Mieterinnen und Mieter von Einfamilienhäusern zum Abschluss eines Servicevertrags für den Heizbrenner und Boiler zu verpflichten. Denn der periodische Service an diesen Anlagen kann mit den Nebenkosten in Rechnung gestellt werden. Dann muss eh die Mieterschaft dafür aufkommen. Das gilt aber nur, solange der Servicevertrag nicht die Kosten von Ersatzteilen umfasst. Denn Reparaturen sind grundsätzlich nicht als Nebenkosten überwälzbar.

Nicht zulässig ist hingegen die Verpflichtung zum Abschluss eines Servicevertrags, wenn eine Heizanlage mehrere Wohnungen beheizt. In diesem Fall hat die Vermieterschaft für den nötigen Service zu sorgen. Die Kosten dafür darf sie von den einzelnen Mietparteien allerdings anteilmässig als Nebenkosten einfordern. Ähnlich verhält es sich mit Serviceabos für andere gemeinschaftlich genutzte technische Anlagen wie Lifts, Klimaanlage oder gemeinsam genutzte Waschmaschinen. Die Auslagen dafür darf die Vermieterschaft als Nebenkosten Rechnung stellen, wenn sie sich dies im Mietvertrag vorbehalten hat.

Argument gegen die Pauschale für den Liegenschaftsunterhalt

Je mehr Serviceverträge den Mieterinnen und Mietern aufgebürdet werden, desto weniger stark belastet der Liegenschaftsunterhalt die Vermieterschaft. Dies gilt auch dann, wenn ein Servicevertrag Arbeiten erfasst, die in der Regel nicht mehr als 150 Franken kosten. Denn auch in diesen Fällen kann eine einzelne Reparatur einmal teurer ausfallen. Und dann müsste sie die Vermieter-

**Weitergehende
schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp,
252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)
plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch

(unter «Drucksachen»)

schaft übernehmen, wenn kein Servicevertrag vorhanden wäre. Zudem werden Geräte, für die ein Servicevertrag besteht, periodisch kontrolliert und gewartet. Somit fallen grössere Reparaturen, für welche die Vermieterschaft aufkommen müsste, seltener an. Diese zunehmende Entlastung der Vermieterschaft ist ein zusätzliches Argument für die Forderung der Mieterinnen- und Mieterverbände, die bisher von vielen Mietschlichtungsbehörden zugelassene pauschale Mietzinsenerhöhung von einem halben oder einem Prozent pro Jahr zum Ausgleich von höheren Unterhaltskosten nicht mehr zu akzeptieren.

Ungültige Vertragsklauseln

Vorgedruckte Mietverträge enthalten in der Regel eine Klausel, welche die Grenze des so genannten kleinen Unterhalts festlegt, der zu Lasten der Mieterschaft geht. Weit verbreitet ist etwa die vertragliche Bestimmung, dass Reparaturen, die im Einzelfall 1 Prozent des Jahres-Netto-Mietzinses überstiegen, zum kleinen Unterhalt gehören. In anderen Mietverträgen steht, Reparaturen an Storen, am Kochherd, am Elektroboiler usw. seien unabhängig von der Höhe der Kosten von der Mieterschaft zu bezahlen. Alle diese Vertragsklauseln halten vor dem Gesetz allerdings kaum stand. Denn Artikel 256 OR legt fest, dass die Vermieterschaft zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet ist und diese Pflicht auch vertraglich nicht auf die Mieterinnen und Mieter abschieben kann. Somit kann ein Mietvertrag die Grenze des kleinen Unterhalts nicht beliebig nach oben schieben. In juristischen Fachkreisen hat sich heutzutage weitgehend die Meinung durchgesetzt, dass die Grenze des kleinen Unterhalts bei 150 Franken liegt. Das Bezirksgericht Uster hat kürzlich sogar entschieden, zum kleinen Unterhalt würden nur Reparaturen gehören, welche keine Fachkenntnisse erfordern und von der Mieterschaft grundsätzlich selber vorgenommen werden könnten. Eine Ausdehnung des kleinen Unterhalts im Mietvertrag ist jedenfalls nur in einem engem Rahmen zulässig, etwa bis 200 Franken. Für kostspieligere Reparaturen müssen Mieterinnen und Mieter somit nicht aufkommen, ausser sie sind nachweislich für den Schaden verantwortlich.

Informationen des MV

<http://www.mieterverband.ch/>: MietrechtOnline - Fragen-Antworten

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz 07/2009