

Mietwohnung und Hausordnung

Die Rechte der Mieterinnen und Mieter in der Waschküche

Das Wäsche Waschen in Mietliegenschaften enthält Konfliktpotenzial. Ein häufiger Streitpunkt ist der Waschplan, ein anderer sind die Kosten. Immer mehr Mieterinnen und Mieter schaffen sich eine eigene Waschmaschine an. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat Tipps für eine faire Lösung von Konflikten in der Waschküche.

"Der Waschküchenschlüssel ist in diesem Lande nicht einfach ein Gebrauchsgegenstand". Das schreibt der Schweizer Schriftsteller Hugo Loetscher.* Und er hat Recht. Rund um die Waschküchenbenutzung gibt es in vielen Mietliegenschaften rigorose Regeln, die kaum einen Sinn machen. Verlangt wird Ordnung um der Ordnung willen. Rechtlich ist dies allerdings nicht haltbar. Selbstverständlich müssen die verschiedenen BewohnerInnen einer Mietliegenschaft beim Waschen soweit nötig Rücksicht aufeinander nehmen. Regeln ohne sachlichen Grund sind jedoch nicht verbindlich. Mieterinnen und Mieter müssen sich auch nicht vorschreiben lassen, welches Waschmittel sie zu benutzen haben. Das wäre ein unzulässiger Eingriff in ihre Persönlichkeitsrechte.

Wie oft darf ich waschen?

Ebenfalls im Unrecht befinden sich Hausverwalter, die einer Mieterin oder einem Mieter mitteilen: "Von jetzt an dürfen Sie nicht mehr jede Woche waschen, sondern nur noch alle zwei Wochen." Rechtlich gesehen handelt es dabei um eine Vertragsänderung. Eine solche ist nur auf einen Kündigungstermin hin möglich und muss den betroffenen MieterInnen spätestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Dann können sie diese innert 30 Tagen bei der Mietschlichtungsbehörde anfechten. Wenn eine Vertragsänderung darauf hinausläuft, dass der Mieter oder die Mieterin weniger häufig als bisher waschen kann, muss auch der Mietzins entsprechend reduziert werden.

Wer zahlt welche Rechnung?

Reparaturen an der Waschmaschine gehen grundsätzlich zu Lasten der Vermieterschaft. Sie dürfen nicht auf die Nebenkosten überwältet werden. Als Nebenkosten sind nur sogenannte Betriebskosten zulässig. Im Fall einer Waschmaschine sind das die Auslagen für Strom, Wasser und den periodischen Service.

Aufkommen müssen Mieterinnen und Mieter für Reparaturen, die sie durch unsorgfältigen Umgang mit der Waschmaschine verursacht haben. Voraussetzung ist allerdings, dass ihnen die Vermieterschaft schlüssig eine Unsorgfalt nachweisen kann. Zu berücksichtigen ist zudem die Altersentwertung. Auch wer die Waschmaschine durch Unsorgfalt beschädigt, muss auf keinen Fall mehr als deren Zustandswert bezahlen. Bei gemeinschaftlich genutzten Waschmaschinen ist dieser aufgrund einer Lebensdauer von 15 Jahren zu berechnen. Das heisst, pro Jahr seit der Inbetriebnahme sind vom Neuwert 6.66 Prozent abzuziehen.

Oft steht fest, dass ein Schaden an der Waschmaschine auf Unsorgfalt zurückzuführen ist. Wer dafür verantwortlich ist, lässt sich aber nicht feststellen. Gewisse Liegenschaftsverwaltungen überwälzen in solchen Fällen die Reparaturkosten gleichmässig auf alle Mietparteien. Diese Art von Kollektivhaftung ent-

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 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»)

behrt jedoch jeglicher rechtlichen Grundlage. Lässt sich der oder die Verantwortliche nicht feststellen, hat die Vermieterschaft den Schaden zu tragen.

Münzen einwerfen

Häufig werden die Betriebskosten der Waschmaschine gleichmässig auf alle Mietparteien aufgeteilt. In gewissen Liegenschaften lässt sich die Waschmaschine hingegen nur durch den Einwurf von Geld oder das Einstecken einer Plastikkarte in Gang setzen. Dann trägt jede Mietpartei die Waschkosten, die sie tatsächlich verursacht. Welches Abrechnungssystem zur Anwendung kommt, hängt davon ab, was zwischen Mieter- und Vermieterschaft vereinbart worden ist. Dies muss nicht ausdrücklich im Mietvertrag stehen. Wenn bei der ersten Wohnungsbesichtigung ein Münzautomat vorhanden ist, gilt dieser als zugesichert. Wenn nicht, muss die Mieterschaft eine gleichmässige Kostenaufteilung akzeptieren. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mietvertrag überhaupt Nebenkosten für Strom und Wasser aufzählt. Ist dies nicht der Fall, und bei der ersten Wohnungsbesichtigung war auch kein Münz- oder Kartenautomat vorhanden, sind die Waschkosten im Mietzins inbegriffen.

Wird neu ein Münz- oder Kartenautomat installiert, handelt es sich ebenfalls um eine Vertragsänderung. Diese muss formell korrekt mitgeteilt werden, wie schon erwähnt. Münz- und Kartenautomaten müssen so eingestellt sein, dass sie nur die Betriebskosten decken. Unzulässig ist es hingegen, die Amortisation der Waschmaschine über den Automaten zu finanzieren. Diese ist nämlich schon mit dem Mietzins abgegolten. Nach der Installation eines Münz- oder Kartenautomaten empfiehlt sich auch ein kritischer Blick auf die Nebenkostenabrechnung. Auf dieser müssen die Einnahmen des Automaten nämlich von den allgemeinen Stromkosten abgezogen werden. Sonst kassiert die Vermieterschaft zwei Mal für die gleiche Leistung.

Im Keller eine Wäscherei eröffnen?

Manchmal hört man von Mieterinnen und Mietern, die in der gemeinsamen Waschmaschine für Aussenstehende waschen, die gar nicht im betreffenden Haus wohnen. Das ist grundsätzlich unzulässig. Die gemeinsame Waschmaschine ist nur für die persönlichen Bedürfnisse der HausbewohnerInnen da. Das schliesst es nicht aus, hin und wieder jemandem ein paar Wäschestücke zu reinigen. Das regelmässige Waschen für auswärtige Haushalte - allenfalls sogar gegen Bezahlung - sprengt jedoch den Rahmen des Zulässigen. Sofern kein Münz- oder Kartenautomat vorhanden ist, stellt dies für sämtliche HausbewohnerInnen eine finanzielle Mehrbelastung dar. Diese können deshalb von der Vermieterschaft verlangen, dass sie das Waschen für Auswärtige unterbindet.

In den eigenen vier Wänden waschen

Immer mehr MieterInnen haben die gemeinsame Waschküche satt. Sie schaffen sich eine eigene Waschmaschine an. Das ist ihr gutes Recht. Die Zustimmung der Vermieterschaft benötigen sie dafür nur dann, wenn dies der Mietvertrag vorsieht. Wenn dafür eine bauliche Veränderung nötig ist, ist das schriftliche Einverständnis des Vermieters Voraussetzung.