

Mietwohnung und Hausordnung:

Die Rechte der Mieter in der Waschküche

Das Wasche 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. Hier die Tipps des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) für eine faire Lösung von Konflikten in der Waschküche.

«Der Waschküchenschlüssel ist in diesem Lande nicht einfach ein Gebrauchsgegenstand». Das hat der Schweizer Schriftsteller Hugo Loetscher geschrieben. 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. Selbst verständlich müssen die verschiedenen Bewohner einer Mietliegenschaft beim Waschen soweit nötig Rücksicht aufeinander nehmen. Regeln ohne sachlichen

Service. Aufkommen muss ein Mieter für Reparaturen, die er durch unsorgfältigen Umgang mit der Waschmaschine verursacht hat. Voraussetzung ist allerdings, dass ihm der Vermieter 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 Zustandwert 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 Mieter, die im betreffenden Haus wohnen. Diese Art von Kollektivhaftung entbehrt jedoch jeglicher rechtlichen Grundlage. Lässt sich der Verantwortliche nicht feststellen, hat der Vermieter den Schaden zu tragen.

formell korrekt mitgeteilt werden, wie schon erwähnt. Münz- und Kartenautomaten müssen so eingestellt sein, dass sie nur die Betriebskosten decken. Unzulässig ist es, 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 von den allgemeinen Stromkosten abgezogen werden. Sonst kassiert der Vermieter zweimal für die gleiche Leistung.

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

Grund sind jedoch nicht verbindlich. Mieter müssen sich auch nicht vorschreiben lassen, welches Waschmittel sie zu benutzen haben. Das wäre ein unzulässiger Eingriff in ihre Persönlichkeitsrechte.

Im Keller eine Wäscherei eröffnen?

Manchmal hört man, gewisse Mieter würden 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 Hausbewohner 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 Hausbewohner eine finanzielle Mehrbelastung dar. Diese können deshalb vom Vermieter verlangen, dass er das Waschen für Auswärtige unterbindet.

Wie oft darf ich waschen?

Ebenfalls im Unrecht befinden sich Hausverwalter, die 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 dem betroffenen Mieter spätestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Dann kann er diese innert 30 Tagen bei der Mietschlichtungsbehörde anfechten. Wenn eine Vertragsänderung darauf hinausläuft, dass der Mieter weniger häufig als bisher waschen kann, ist auch der Mietzins entsprechend zu reduzieren.

Wer zahlt welche Rechnung?

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

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 jeder Mieter die Waschkosten, die er tatsächlich verursacht. Welches Abrechnungssystem zur Anwendung kommt, hängt davon ab, was zwischen Mieter und Vermieter 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 der Mieter 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

In den eigenen vier Wänden waschen

Immer mehr Mieterinnen und Mieter haben die gemeinsame Waschküche satt. Sie schaffen sich eine eigene Waschmaschine an. Das ist ihr gutes Recht. Ob sie dazu die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters benötigen, ist umstritten. Nach Ansicht des MV ist das normalerweise nicht der Fall. Eine Ausnahme gilt in Gemeinden, wo jeder zusätzliche Sanitärapparat dem Wasserwerk gemeldet werden muss, weil dafür eine Gebühr erhoben wird. Ebenfalls zu empfehlen ist das Einholen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn bauliche Veränderungen oder Anpassungen des Leitungssystems nötig sind.

(07/2009)