



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

In der Waschküche gelten klare Regeln

In den allermeisten Mehrfamilienhäusern steht den Mietern ein Raum mit Waschmaschinen und Tumbler zur Verfügung. Die gemeinsame Benützung führt immer wieder zu Diskussionen unter den Mietparteien, mit denen sich später nicht selten die Verwaltung zu beschäftigen hat. Welche Regeln und rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten?

Wer kennt sie nicht, die Reklamationen über die Unordnung in der Waschküche. Erboste Mieter melden sich bei der Verwaltung, weil wieder Waschpulver auf dem Boden verstreut und die Maschine noch voller Hundehaare sei. Jede Verwaltung kennt auch die Schlaumeier, die sich an sämtlichen freien Tagen des Waschplanes einfach mal prophylaktisch eintragen. Gemäss literarischen Vorstellungen hat der Waschküchenschlüssel gar eine Bedeutung über seine blosser Funktion hinaus – er ist der Schlüssel für ein demokratisches Verhalten und ordnungsgerechte Gesinnung.¹

Nützliche Waschküchenordnung

Häufig hält eine Waschküchenordnung die Regelungen rund um das Waschen und Trocknen fest. Sie kann selbstverständlich auch in einer allgemeinen Hausordnung mitenthalten sein. Darin wird meistens

festgehalten, zu welchen Zeiten die Benützung der Waschküche grundsätzlich erlaubt ist. Daneben sind Reinigungsvorschriften enthalten. Weiter wird häufig festgelegt, nach welchem Turnusplan die Mietparteien die Waschküche benützen können. Innerhalb dieses Rahmens steht es allen Parteien frei, die Waschmaschine so oft sie wollen zu benützen.

Selbstverständlich nicht zulässig ist es, regelmässig grössere Mengen für fremde Personen zu waschen, da man die eigene Waschküche nicht als gewerbmässige Wäscherei benützen darf. Nahestehenden Personen aber vereinzelt ein Kleidungsstück zu waschen, ist sicherlich noch im Rahmen des Tolerierbaren. Es ist dem Vermieter zudem erlaubt, gewisse Einschränkungen des Waschmaschinengebrauches zu definieren. Solche müssen aber einen sachlichen Grund aufweisen und dürfen allfällige Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft nicht zu stark tangieren.²

Eigene Waschmaschine in der Wohnung

Um der Problematik der gemeinsamen Benützung der Waschmaschine aus dem Wege zu gehen, äussern Mieter immer häufiger den Wunsch, in der eigenen Wohnung eine Waschmaschine zu installieren. Dies ist grundsätzlich möglich, soweit es sich um eine kleine Waschmaschine handelt, die man ohne weiteres im Badezimmer aufstellen kann. Das benötigte Wasser wird vom Hahn genommen und das Abwasser läuft über einen separaten Schlauch in die Bade-

wanne. Für eine solche Maschine benötigt man im Normalfall keine Zustimmung des Vermieters, ausser dies sei im Mietvertrag explizit anders vereinbart worden.³

Bei grösseren Waschmaschinen, die eine eigentliche Installation erfordern, ist in jedem Falle eine schriftliche Zustimmung des Vermieters vor der Installation einzuholen, auch wenn die Mieter alles selber bezahlen wollen. Art. 260a OR Abs. 1 sieht nämlich vor, dass der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen kann, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Die Schriftlichkeit ist beidseitig unbedingt einzuhalten, weil sich nämlich auch ein bis anhin ungetrübtes Mietverhältnis plötzlich verschlechtern kann. Geregelt werden muss in dieser schriftlichen Vereinbarung auch, was am Ende der Mietdauer mit dem Gegenstand geschieht. Sinnvollerweise entfernt der Mieter die eigene Waschmaschine wieder, weil sie nicht zum Mietobjekt gehört.

Überdies dürfte es in verschiedenen Mietverhältnissen aus Lärmgründen nicht möglich sein, eine Waschmaschine zu installieren, weil dadurch die übrigen Mieter zu stark beeinträchtigt würden. Bevor eine Waschmaschine in der eigenen Wohnung aufgestellt wird, hat die Mieterschaft sich auch zu überlegen, wo sie denn ihre Wäsche überhaupt aufhängen kann. Diese in der Wohnung zu trocknen, kann zu Feuchtigkeitsschäden führen, für die die Mieterschaft einzustehen hätte.⁴ In einer allfälligen Einwilligung sollte die Mieterschaft



auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie für Schäden, die im Zusammenhang mit einer defekten Waschmaschine entstehen, gegenüber der Vermieterin haftbar ist und es daher notwendig ist, sich um einen genügenden Versicherungsschutz zu bemühen.

Wer bezahlt Betrieb und Reparaturen?

Die Kosten der Waschmaschine werden regelmässig, soweit sie entsprechend ausgeschrieben worden sind, über die Nebenkosten verrechnet. Darunter sind diejenigen Kosten zu verstehen, die mit dem Gebrauch der Maschine tatsächlich zusammenhängen, wie die Auslagen für Strom, Wasser und den periodischen Service oder entsprechende Serviceverträge. Nicht darunter fallen selbstverständlich die Kosten für die Reparatur oder die Erneuerung der Waschmaschine, da der Vermieter von Gesetzes wegen verpflichtet ist, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Anders ist die Rechtslage, wenn die Waschmaschine durch einen unsorgfältigen Umgang seitens der Mieter defekt geworden ist. Für die Überwälzung dieser Kosten auf die Mieter fehlt es aber häufig am notwendigen Beweis, dass dies eine bestimmte Mietpartei verursacht hat. Zudem müsste der Mietpartei auch eine Unsorgfalt nachgewiesen werden können.

Wie abrechnen?

Werden die Waschkosten nicht über die Nebenkostenabrechnung auf alle Mieter gleichmässig verteilt, so sind auch andere Systeme zulässig. Gewisse Vermieter stellen wieder aufladbare Plastikkarten zur Verfügung, andere Waschmaschinen sind nur durch den Einwurf von Münzen in Betrieb zu setzen. Damit trägt dann wirklich jede Mietpartei genau diejenigen Waschkosten, die sie tatsächlich verursacht. Welches Abrechnungssystem im Einzelfall Anwendung findet, hängt davon ab, was vertraglich vereinbart worden ist.

Wenn nichts im Mietvertrag steht, gilt grundsätzlich das, was bei der Wohnungsbesichtigung zu erwarten war. Ist also beispielsweise ein Münzautomat vorhanden, erfolgt das Waschen auch ohne explizite Erwähnung auf Kosten der Mieter. Fehlt ein Münzautomat oder ein entsprechendes Gerät, so hat die Vermieterin die Waschkosten in der Nebenkostenauflistung explizit auszuscheiden, ansonsten diese als im Mietzins inbegriffen gelten. Will eine Vermieterin ein neues Abrechnungssystem wie beispielsweise eine Magnetkarte einführen, so hat dies als einseitige Vertragsänderung mit dem amtlichen Formular zu geschehen. Ist die Benützung einer Waschanlage nämlich bis anhin im Mietzins inbegriffen, so führt ein neues Magnetkartensystem zu einem Nachteil des Mieters.⁵

Korrigenda

Leider ist beim Rechtsbeitrag in der letzten Ausgabe ein Fehler bei der Fussnote am Schluss des Textes passiert. Dort muss es 50 Vollzeitstellen (und nicht 3,5 Vollzeitstellen) heissen.

¹ Hugo Lötscher: Der Waschküchenschlüssel und andere Helvetica, Zürich, 1983

² Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie in Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume enthalten sind.

³ Die Standardformulierung in den Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag gemäss SVW lautet wie folgt: «Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Geschirrspüler usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.»

⁴ Es gibt überdies auch Mietverträge, in denen das Aufhängen der Wäsche in der Wohnung ausdrücklich untersagt worden ist.

⁵ Vergleiche dazu den Entscheid vom 12. März 2001 des Prätors von Locarno Campagna in MP 3/2002, Seite 183

In Kürze

Entschädigung für Baukommissionsmitglieder

Gemäss Art. 20 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement) erhalten Mitglieder einer Baukommission für ihre Tätigkeit eine dem Aufwand angemessene, massvolle Entschädigung. Diese ist in der Regel dem Baukonto zu belasten und muss in der Bauabrechnung separat ausgewiesen werden. Zusätzlich ist sie im Geschäftsbericht separat auszuweisen.

Die Frage liegt nun auf dem Tisch, was unter angemessen und massvoll verstanden wird. Dies kann nicht generell beantwortet werden, sondern es kommt auf die Aktivitäten der einzelner Mitglieder einer Baukommission an. Es gibt dazu auch kei-

ne internen städtischen Richtlinien. Der Rechtsdienst geht in seinen Empfehlungen davon aus, dass Stundenansätze zwischen 60 und 80 Franken für den Normalfall vertretbar erscheinen. Überdies empfiehlt der SVW den Genossenschaften, dass der entstandene Zeitaufwand seitens der Baukommissionsmitglieder auch dokumentiert wird, um entsprechende Anfragen kompetent beantworten zu können.

Werbung für genossenschaftliche Darlehenskassen

Gemäss einem älteren Rundschreiben der eidgenössischen Bankenkommission gelten Einlagen bei Genossenschaften, sofern diese einen ideellen Zweck oder die gemeinsame Selbsthilfe verfolgen und in keiner Weise im Finanzbereich tätig sind,

nicht als Publikumsanlagen im Sinne der Bankenverordnung. Unter den im Rundschreiben erwähnten Genossenschaften sind unter anderem auch Wohnbaugenossenschaften zu verstehen. Der Kreis der Einleger in die Darlehenskasse ist dabei nicht auf Mitglieder beschränkt.

Unter den soeben erwähnten Voraussetzungen ist es für eine Wohnbaugenossenschaft grundsätzlich möglich, auch Werbung für die Entgegennahme von Geldern für die Darlehenskasse zu machen. Sie kann ihre Dienstleistung auch auf der Internetseite bekannt machen. Allerdings muss bei einer Werbung für die Genossenschaft darauf geachtet werden, dass der ideelle Zweck oder die gemeinsame Selbsthilfe stets im Vordergrund der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft bestehen bleiben.