

Vermieter wälzen Millionen auf die Mieter ab

Von Thomas Müller

TA-Leserin M. I. zieht Ende September um. Der Vermieter hat ihr vorsorglich schon mal mitgeteilt, was sie im Hinblick auf die Wohnungsabgabe alles erledigen müsse. Unter anderem sei sie verpflichtet, die Abläufe und Ablaufleitungen zu reinigen und zu entstopfen. So stehe es im Mietvertrag.

Das steht zwar tatsächlich dort. Ob M. I. sich daran halten muss, ist aber höchst fraglich. Denn laut Gesetz sind Mieterinnen und Mieter nur für den sogenannten kleinen Unterhalt verantwortlich. Das sind nach verbreiteter Lehrmeinung einfache Reinigungen und Ausbesserungen, die keine Fachkenntnisse erfordern und maximal etwa 150 Franken kosten. Darunter fällt etwa das Ersetzen defekter Backbleche, Glühbirnen, Duschschräuche, Dichtungen, WC-Brillen und Seifenschalen. Auch das Entstopfen eines Siphons kann dazugehören, sofern er sich leicht öffnen lässt.

«Alles andere, wie etwa das Reinigen und Entstopfen ganzer Leitungen, ist Vermietersache», sagt die Geschäftsleiterin des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich, Felicitas Huggenberger. «Der Mieter müsste dafür nur aufkommen, wenn er zum Beispiel Farbe übers Lavabo entsorgt und so die Leitung verstopft hätte.» Der Vermieter darf seine Unterhaltspflicht im Vertrag auch nicht auf den Mieter abwälzen: «Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig», heisst es im Gesetz.

Mieter machen Faust im Sack

Dennoch finden sich im Alltag zuhauf Verträge, in denen das geschieht. Musterverträge kantonaler Hauseigentümerverbände zählen etwa das «Instandhalten von Apparaten in Küche und Bad» oder das «Auswechseln von Rollläden und Sonnenstorengurten» zum kleinen Unterhalt. «So etwas können die Vertragsparteien gar nicht gültig vereinbaren, weil der Durchschnittsmieter diese Ausbesserungen nicht persönlich vornehmen kann», sagt der Mietrechtsspezialist und Präsident des Geschäftsmieterverbandes Armin Zucker. Zu berücksichtigen seien auch Sicherheitsaspekte. Deshalb seien Reparaturen mit Gefährdungspotenzial von vornherein vom kleinen Unterhalt ausgenommen.

Die meisten Mieter machen die Faust im Sack, weil es um relativ geringe Beträge geht. «Hier findet eine Millionen-Umverteilung zugunsten der Vermieter statt», sagt Rechtsanwältin Zucker. Vor Gericht landen solche Fälle selten. Umso wichtiger sind drei Urteile der Bezirksgerichte Uster, Horgen und Sarine FR aus den Jahren 2006, 2007 und 2008.

Das Ustermer Gericht entschied, dass ein handwerklich normal begabter Mieter die Oberheizung eines Backofens nicht selber flicken könne und die Reparatur deshalb unabhängig vom Rechnungsbetrag zulasten des Vermieters gehe. Dasselbe gelte für das Ersetzen der Zündelektrode der Heizung, obwohl die

Reparatur nur 34 Franken kostete. Nicht Sache des Mieters sind gemäss dem Horgner Urteil auch Reparaturen von Kochherd und Geschirrspüler.

Das Bezirksgericht Sarine gab einem Mieter recht, der sich weigerte, 255 Franken für das Entstopfen eines Ausgusses zu zahlen, obwohl im Mietvertrag stand, dass «die Kosten für die Entstopfung der Abwasserleitungen bis zum Hauptstrang zulasten des Mieters gehen». Das Gericht erinnerte den Vermieter daran, «dass die Gesetzesbestimmung zum kleinen Unterhalt zwingendes Recht zugunsten des Mieters ist». Die vertragliche Aufzählung der Arbeiten, die zum kleinen Unterhalt gehören, sei nur gültig, soweit es sich um Ausbesserungen handle, die der Mieter selber ausführen könne oder die ihn nur mit geringen Kosten belasteten.

Von einer «völlig klaren Rechtslage» spricht denn auch Felicitas Huggenberger vom Mieterverband. Der Hauseigentümerverband Schweiz sieht das anders: «Das Gesetz hält ausdrücklich fest, dass der Mieter kleine Mängel des gewöhnlichen Unterhalts auf eigene Kosten beheben muss», sagt die stellvertretende Direktorin Monika Sommer. «Es stellt also nicht darauf ab, ob der Mieter die Mängel persönlich ausbessern kann.»

«Entscheide unterer Ebenen»

Sommer verteidigt auch die sogenannte Prozentklausel, die etwa im Formularvertrag des Hauseigentümerverbandes Zürich zu finden ist. Sie besagt, dass der Mieter alle Reparaturen berappen muss, die maximal ein Prozent des Jahresmietzins ausmachen. Dass die Gerichte in Horgen und Uster diese Klausel für ungültig erklärt haben, beeindruckt Monika Sommer nicht. Es handle sich um «Entscheide unterer Ebenen», nicht des Bundesgerichts. Allerdings ist das Bundesgericht für Streitwerte unter 15 000 Franken gar nicht zuständig.

Für den Mieterverband Zürich ist die Prozentklausel schon deshalb gesetzwidrig, «weil Mieter damit unter Umständen Reparaturen von mehreren Hundert Franken übernehmen müssen, die sicher nicht mehr als klein gelten können». Auch Anwalt Armin Zucker findet es «sachlich nicht gerechtfertigt, dass dieselbe Reparatur in einem Mietverhältnis mit tieferem Mietzins vom Vermieter zu tragen wäre und in einem Mietverhältnis mit höherem Mietzins vom Mieter».

Der Zwist zwischen den Vermieter- und Mieterverbänden zeigt sich auch beim Thema Serviceverträge. Darf der Vermieter den Mieter vertraglich verpflichten, für elektrische Geräte wie eine Waschmaschine in der Wohnung auf eigene Kosten ein Serviceabonnement abzuschliessen? «Ja», sagt der Hauseigentümerverband, das sei «eine ordentliche Reinigungs- und Ausbesserungsarbeit im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache». «Nein», sagt

der Mieterverband, «weil ein Serviceabo in der Regel Arbeiten umfasst, die über kleine Instandstellungen und eine periodische Kontrolle hinausgehen.»

Ungültig sind laut Mieterverband auch Vertragsklauseln, die vom Mieter verlangen, dass er beim Auszug einen Fachmann beauftragt, den Teppich zu schamponieren oder den Geschirrspüler zu kontrollieren. Der Hauseigentümerverband ist anderer Ansicht.

Fazit: Mieter haben gute Argumente, wenn sie nur für Unterhaltsarbeiten aufkommen, die keine Fachkenntnisse erfordern oder weniger als 150 Franken kosten - auch wenn im Vertrag etwas anderes steht. Im Zweifel ist es ratsam, bei der Schlichtungsbehörde nachzufragen. Handelt es sich nicht mehr um kleinen Unterhalt, sollte man den Vermieter bitten, sich innert einer bestimmten Frist um die Reparatur oder den Ersatz zu kümmern. Tut er das nicht, kann man an die Schlichtungsbehörde gelangen. Wichtig: Nicht selber einen Handwerker beauftragen - sonst muss man ihn auch selber zahlen.

Tages-Anzeiger - Montag, 24. September 2012