

Eiszeit in der Mietwohnung:

Handeln ist besser als Frieren

Was gibt es Schöneres, als im kalten Winter in einer warmen Stube zu sitzen. Doch nicht allen Mieterinnen und Mietern ist dieser Genuss vergönnt. Welche Rechte haben Sie, wenn die Heizung in Ihrer Mietwohnung nicht richtig funktioniert?

«Den ganzen Winter über ‚fröstle‘ ich in meiner Wohnung», klagen viele Mieterinnen und Mieter. Das muss sich aber niemand bieten lassen. In unseren Breitengraden muss eine Wohnung beheizbar sein, gemäss einer allseits anerkannten Regel auf mindestens 20 Grad Celsius. Das Bundesamt für Energie BFE empfiehlt für Schlafzimmer und Gänge sogar eine Temperatur von nur 17 Grad Celsius. Welche Räume als Schlafzimmer oder als Wohn- oder Arbeitsbereiche benutzt werden, ist Mieterinnen und Mietern überlassen. Deshalb muss die ganze Wohnung auf mindestens 20 Grad beheizbar sein. Im Badezimmer darf laut BFE das Thermometer sogar 23 Grad anzeigen (Broschüre ‚Heizen mit Köpfchen‘, www.energie.schweiz.ch). Zulässig ist

die Mietschlichtungsbehörde. Eine Mietzinsreduktion wegen Mängeln kann auch rückwirkend geltend gemacht werden. Der Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Voraussetzung ist laut Gesetz allerdings, dass der Vermieter vom Mangel Kenntnis hatte. Für den Zeitraum vor der ersten nachweisbaren Reklamation können Mieterinnen und Mieter deshalb kaum eine Reduktion verlangen.

So machen Sie Druck

Wer in der Wohnung friert denkt jedoch kaum in erster Linie an eine Mietzinsreduktion als viel mehr daran, möglichst bald wieder warm zu haben. Der Vermieter ist verpflichtet, die dazu nötigen Massnahmen zu ergreifen. Bei einer Unterlassung, können Mieterinnen und Mieter gemäss Art. 259g OR Druck aufsetzen, indem sie den Mietzins hinterlegen. Aber aufgepasst: Bezahlen Sie den Mietzins nicht einfach auf irgendeinem Sperrkonto! Sie müssen das Geld auf ein ganz bestimmtes amtliches Konto überweisen, das Ihnen die zuständige Mietschlichtungsbehörde angibt. Zudem muss die Hinterlegung mit eingeschriebenem Brief angedroht und ein Schlichtungsverfahren einleitet werden, wenn Sie den Mietzins auf das amtliche Konto einbezahlt haben. Über das genaue Vorgehen lassen Sie sich am besten vom Mieterverband beraten. Eine Hilfe bieten auch die Musterbriefe auf www.mieterverband.ch. Die Hinterlegung und das anschliessende Schlichtungsverfahren sind für Mieterinnen und Mieter kostenlos. Bis die ganze Prozedur durchgespielt ist, dauert es aber schnell einmal drei Monate.

Selbsthilfe bei Totalausfall

Herrschen in der Wohnung sehr tiefe Temperaturen, schafft das Hinterlegungsverfahren nicht rechtzeitig Abhilfe. Ein typischer Fall ist, wenn die Heizung mitten im Winter den Dienst versagt. Die Temperaturen fallen dann rasch auf 10 Grad, womit das Haus unbewohnbar ist. In dieser Lage können Mieterinnen und Mieter gemäss Art. 259b OR selbst eine Servicefirma kommen lassen, die den Schaden auf Kosten des Vermieters behebt. Informieren Sie wenn immer möglich zuerst den Hauswart oder Vermieter, nötigenfalls per SMS oder Mail. Ist das kurzfristig nicht möglich, dürfen Sie die Reparatur gemäss Art. 422

OR dennoch in Auftrag geben. Bestellen Sie möglichst die Firma, die die Heizanlage auch sonst wartet. Meistens befindet sich auf dem Heizkessel ein Kleber mit der betreffenden Telefonnummer.

Mieterinnen und Mieter sind jedoch nicht befugt, aufwendige und teure Reparaturen wie der Ersatz eines ganzen Heizbrenners in Auftrag zu geben. In diesen Fällen ist der Servicefachmann unbedingt zu stoppen. Wo die Grenze des Zulässigen liegt, ist Ermessenssache. In Zweifelsfällen sollten Sie eine richterliche Verfügung beantragen, die Sie zum Veranlassen der erforderlichen Reparatur auf Kosten des Vermieters ermächtigt. Wenden Sie sich dazu an den Mieterverband.

(02/2014)

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.)

eine nächtliche Temperaturabsenkung, jedoch nicht unter 16 bis 17 Grad.

Wer in der Wohnung also fröstelt, kontrolliert die effektive Temperatur am besten mit einem selbstgekauften Thermometer. Erreicht dieses keine 20 Grad, informieren Sie den Vermieter oder Hauswart. Lösen die das Problem nicht kurzfristig, beschweren Sie sich beim Vermieter mit eingeschriebenem Brief. Halten Sie darin fest, welche Werte Ihr Thermometer anzeigt. Dann können Sie grundsätzlich von diesem Zeitpunkt an eine Mietzinsreduktion beanspruchen. Über das weitere Vorgehen lassen Sie sich am besten vom Mieterverband beraten. Notieren Sie zunächst weiterhin täglich die Ablesewerte auf Ihrem Thermometer.

Wie viel Mietzinsreduktion?

Zu tiefe Temperaturen in einer Wohnung stellen rechtlich gesehen einen Mangel am Mietobjekt dar, der Mieterinnen und Mieter gemäss Art. 259d OR zu einer Mietzinsreduktion berechtigt. Wie hoch diese ausfällt, ist Ermessenssache. Bewegt sich die Raumtemperatur lediglich zwischen 16 und 18 Grad, kann eine Kürzung des Nettomietzinses um 20 Prozent durchaus angemessen sein. Gewährt der Vermieter nicht freiwillig eine angemessene Mietzinsreduktion, wenden sich Mieterinnen und Mieter am besten an