

Mängel an der Mietsache:

Das Recht auf eine 20 Grad warme Stube

Nach dem Hitzesommer fährt uns der Herbst erst recht kalt ein. Was aber, wenn die Stube nicht richtig geheizt ist?

Um dieses Recht einzufordern, benötigen Sie als Mieterin oder Mieter klare Fakten. Ein Gefühl des Fröstelns genügt nicht. Messen Sie dazu mit einem Thermometer die Temperatur in der Wohnung. Gemäss ungeschriebener Regel muss dieses tagsüber mindestens 20 Grad anzeigen. Ansonsten liegt ein Mangel vor, wogegen der Vermieter für Abhilfe zu sorgen hat. Solange der Mangel andauert, haben Mieterinnen und Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion.

Wieviel diese Reduktion ausmacht, ist Ermessenssache. Liegt die Raumtemperatur zwischen 16 und 18 Grad, können Sie gestützt auf Erfahrungen aus der Rechtsprechung eine Ermässigung von 20 Prozent der Nettomiete erwarten. Eine Mietzinsreduktion können Sie auch rückwirkend verlangen. Ihr Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Voraussetzung ist aber, dass Sie Ihren Vermieter umgehend über die ungenügende Raumtemperatur informieren. Sorgt dieser nicht für rasche Abhilfe, halten Sie in einem eingeschriebenen Brief an ihren Vermieter fest, wie warm bzw. kalt es in Ihrer Wohnung ist.

Wo Sie Hilfe finden!

Verstehen Sie beim Mietrecht manchmal Chinesisch? Im **Ratgeber Mietrecht** auf mieterverband.ch bieten wir hilfreiche Erklärungen, Fallbeispiele aus der Praxis sowie Dokumente zum Herunterladen.

Mietzins hinterlegung oder Ersatzvornahme?

Wer in der Wohnung friert, interessiert sich in erster Linie an der schnellen Beseitigung des Mangels. Wird der Vermieter nicht von sich aus tätig, können Mieter durch eine amtliche Hinterlegung des Mietzinses Druck auf den Vermieter ausüben. Grundsätzlich müssen Sie dem Vermieter zuerst eine Frist setzen und die Hinterlegung androhen. Auf unserer Website www.mieterverband.ch finden Sie Tipps und Musterbriefe dazu. Lassen Sie sich unbedingt vom MV über das Vorgehen beraten, bevor sie aktiv werden.

Ein Hinterlegungsverfahren kann schnell mehrere Monate dauern. Das geht an, wenn Sie nur leicht frösteln. Sitzen Sie nach einem Totalausfall der Heizung frierend in der Wohnung, können Sie vom

Recht auf Ersatzvornahme Gebrauch machen. Gemäss Art. 259b OR dürfen Sie dann einen Mangel selbst auf Kosten des Vermieters beheben lassen. Voraussetzung ist aber, dass Ihr Vermieter den Mangel kennt. Deshalb sollten Sie ihn mit eingeschriebenem Brief informieren und ankündigen, wenn der Mangel in wenigen Tagen nicht behoben sei, liessen Sie selbst einen Servicetechniker kommen.

Die Tücken der Ersatzvornahme

Wählen Sie jene Firma, welche die Heizung auch sonst wartet, wenn Sie selbst einen Heizungsservice beauftragen. Die Kontaktangaben des Piktettdienstes finden Sie in der Regel auf einem Kleber, der auf dem Heizkessel angebracht ist. Wichtig: Bei einer Ersatzvornahme sind Sie der Auftraggeber. Bezahlt der Vermieter die Rechnung nicht rechtzeitig, müssen Sie das tun und den betreffenden Betrag vom Vermieter zurückfordern.

Bei einem Totalausfall kann der Servicetechniker die Störung meistens innert kurzer Zeit beheben. Unter Umständen muss er ein paar Ersatzteile auswechseln. Bei älteren Heizungen ist das nicht immer möglich, weil keine passenden Ersatzteile mehr existieren. Ist dies der Fall und der Servicetechniker erklärt, man müsse den Heizkessel auswechseln, sollten Sie von der Ersatzvornahme absehen. Geben Sie keinesfalls unüberblickbare und sehr teure Reparaturen eigenmächtig in Auftrag. In solchen Fällen können Sie eine richterliche Verfügung beantragen, wenn der Vermieter nicht innert nützlicher Frist etwas unternimmt. Dazu wenden Sie sich am besten an den MV.

Wenn's eilt

Oft steigt eine Heizung im dümmsten Moment aus, etwa an einem Freitagabend. Sie frieren und die Liegenschaftsverwaltung und der Hauswart sind erst am Montagmorgen wieder erreichbar. In einem solchen Fall dürfen Sie ohne vorherige Ankündigung den Heizungsservice kommen lassen. Dabei können Sie sich auf die gesetzlichen Regeln über die «Geschäftsführung ohne Auftrag» berufen. Gemäss Art. 422 OR muss der Vermieter die Kosten auch in diesem Fall übernehmen. Versuchen Sie zuerst aber alles Menschenmögliche, um zumindest den Hauswart zu erreichen.

Wie heizen Sie vernünftig?

Dass Wohnräume auf mindestens 20 Grad beheizbar sein müssen, ist eine rechtliche Faustregel. Erreichen Sie diese Temperatur nicht, können Sie sich als Mieter wehren. Das heisst aber nicht, dass es vernünftig ist, sämtliche Wohnräume auf 20 Grad zu beheizen.

Um Energie und damit auch Kosten zu sparen, richten Sie sich am besten nach den Empfehlungen von «energieschweiz». Diese lauten:

- 23 °C in Badezimmern (= Pos. 4 am Thermostatventil)
- 20 °C in Wohn-/Aufenthaltsbereich (= Pos. 3)
- 17 °C in Schlafräumen, Flur (= Pos. 2)
- in wenig genutzten Räumen (= Pos. *)

Weitere Informationen dazu finden Sie unter <http://www.energieschweiz.ch/de-ch/wohnen/heizen/3-temperatur-richtig-einstellen.aspx>

(10/2015)