

Frieren und Schlottern in der Mietwohnung

Nun ist es wieder kalt. Doch nicht alle Wohnungen sind wintertauglich. Das liegt oft an der Heizung, die defekt oder zu wenig leistungsfähig ist. Mieterinnen und Mieter haben aber ein Anrecht auf eine behagliche Raumtemperatur.

Wieder einmal ein Wochenende im Wintermantel! Mieterin Claudia M. hat es langsam satt. Die Heizung in ihrem Wohnhaus funktioniert unzuverlässig. Schon mehrmals setzte sie einfach aus. Und jetzt bleiben die Radiatoren wieder kalt, ausgerechnet am Freitagabend.

Ersatzvornahme

Weil Claudia M. das Wochenende nicht frierend und schlotternd verbringen will, wird sie aktiv. Sie geht in den Keller und findet auf dem Heizkessel einen Kleber mit der Telefonnummer des Pikettservices. Darf sie diesen anrufen und eine sofortige Reparatur in Auftrag geben? Ja, dazu ist sie berechtigt. Gemäss Artikel 259b OR haben Mieterinnen und Mieter ein Recht auf Ersatzvornahme. Das heisst, sie dürfen eine Reparatur auf Kosten der Vermieterschaft ausführen lassen, wenn diese den Mangel kennt und nicht innert angemessener Frist beseitigt.

Das Problem ist im Fall von Claudia M. allerdings, dass die Vermieterschaft den Mangel im Moment nicht kennt. Die Büros der betreffenden Liegenschaftsverwaltung sind erst am Montagmorgen wieder erreichbar. Was also tun? Wenn es einen Hauswart gibt, der erreichbar ist, sollte man diesen verständigen. Ansonsten lässt sich

vielleicht die Privatadresse des Liegenschaftsverwalters ausfindig machen. Falls aber tatsächlich kein Hauswart und kein Liegenschaftsverwalter auffindbar sind, darf Claudia M. dennoch selber den Pikettservice bestellen. Dabei kann sie sich auf die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Geschäftsführung ohne Auftrag berufen, konkret auf Art. 422 OR.

Bei einer Ersatzvornahme sind Mieterinnen und Mieter zur grösstmöglichen Sorgfalt verpflichtet. Das heisst in unserem konkreten Fall, Claudia M. muss eine seriöse Firma aufbieten, möglichst die auf dem Kleber am Heizkessel erwähnte. Eine eigenmächtige Reparatur auf Kosten der Vermieterschaft muss sich zudem auf das Allernötigste beschränken. Deshalb empfiehlt sich eine Ersatzvornahme nur bei überblickbaren Mängeln, die mit überschaubarem Aufwand zu beheben sind. Bei wirklich grossen Reparaturen ist eine Ersatzvornahme rechtlich gar nicht zulässig.

Richterliches Befehlsverfahren

Falls gerade der ganze Heizkessel ausgewechselt werden muss, oder sofern sich das Ausmass der Reparatur nicht abschätzen lässt, verzichtet Claudia M. also besser auf eine Ersatzvornahme und verbringt das Wochenende halt doch im Wintermantel. Bei sehr teuren aber dringenden Reparaturen ist statt einer Ersatzvornahme die Einleitung eines richterlichen Befehlsverfahrens möglich. Das dauert zwar etwas länger. Innerhalb von einer Woche sollte man in der Regel jedoch auch damit zum

Ziel kommen. Das Befehlsverfahren ist kantonal unterschiedlich geregelt und manchmal etwas kompliziert. Zudem muss man häufig die Gerichtskosten vorschliessen. Deshalb empfiehlt es sich, fachkundige Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Mietzinshinterlegung

Ein sehr wirkungsvolles Druckmittel kennt das Mietrecht für Mängel, deren Behebung ein paar Monate warten kann: Die amtliche Hinterlegung des Mietzinses. Dabei bezahlt man den Mietzins nicht mehr an die Vermieterschaft, sondern an die Mietschlichtungsbehörde. Diese rückt das Geld erst heraus, wenn der Fall gelöst ist. Für das Vorgehen in solchen Fällen finden sich auf der Website des schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Musterbriefe. Zudem helfen die Mieterverbands-Hotline oder die Beratungsstellen der örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbände mit Auskünften weiter.

Mietzinsreduktion

Heutzutage geht man davon aus, dass die Raumtemperatur in einer Wohnung tagsüber 20 - 21 Grad betragen muss. Liegt sie über längere Zeit unter diesem Wert, weist das Mietobjekt einen Mangel auf. In diesem Fall haben die betroffenen Mieterinnen und Mieter auf jeden Fall Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Und zwar vom Zeitpunkt an, in welchem die Vermieterschaft vom Mangel erfahren hat. Damit man diesen Zeitpunkt im Streitfall nachweisen kann, sollte man bei Mängeln immer mit eingeschriebenem Brief reklamieren. Wie viel die Mietzinsreduktion ausmacht, ist Ermessenssache. Bei Temperaturen im Bereich zwischen 16 und 18 Grad dürften 20 Prozent angemessen sein. Die Mietzinsreduktion kann man auch rückwirkend geltend machen, bis auf fünf Jahre zurück.

