

Frieren in der Mietwohnung- Wann muss der Vermieter heizen und wie gehen Mieterinnen und Mieter vor, wenn es in der Wohnung zu kalt ist?

Wenn die Temperaturen fallen, herrscht in der Mieterberatung Hochsaison. Viele Mieterinnen und Mieter beklagen sich über ungenügende Wärme in ihrer Wohnung. Sie können sich wehren, wenn zu wenig geheizt wird, müssen aber richtig vorgehen.

Wenn die Temperaturen fallen, wird der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband immer wieder mit mietrechtlichen Problemen wegen den ungenügenden Raumtemperaturen in Mietwohnungen konfrontiert. Erreicht die Raumtemperatur in den gemieteten Räumen über längere Zeit nicht mindestens 20 Grad, liegt rechtlich gesehen ein Mangel am Mietobjekt vor. In diesem Fall hat man als betroffene Mieterin oder Mieter Anspruch:

- auf eine Mietzinsreduktion, bis der Mangel behoben ist. Wie viel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Bei Raumtemperaturen zwischen 16 und 18 Grad ist eine Reduktion um 20 Prozent durchaus angemessen.
- dass die Vermieterschaft den Mangel innerhalb nützlicher Frist behebt. Tut sie das nicht, kann man entweder den Mietzins amtlich hinterlegen oder zur Ersatzvornahme schreiten. Ersatzvornahme heisst, dass die Mieterin oder der Mieter den Mangel auf Kosten der Vermieterschaft selber beheben lassen.

Orientieren kann man sich an den Empfehlungen des Bundesamts für Energie. 23 Grad im Badezimmer, 20 – 23 Grad in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 17 – 20 Grad in Schlafräumen sowie Spiel- und Hobbyräumen.

Sofort ein eingeschriebener Brief

Viele Mieterinnen und Mieter machen einen entscheidenden Fehler, wenn sie in ihrer Wohnung frieren und schlottern. Sie warten zulange ab. Wenn die Raumtemperatur nicht auf den erforderlichen Wert ansteigt, sollte man dies der Vermieterschaft sobald als möglich mit eingeschriebenem Brief mitteilen. Denn gemäss Gesetz (OR 259d) hat man eine Mietzinsreduktion erst ab dem Zeitpunkt zugute, in welchem die Vermieterschaft vom Mangel erfahren hat. Und dass das der Fall ist, lässt sich im Streitfall oft nur dann nachweisen, wenn man mit eingeschriebenem Brief reklamiert hat.

Ersatzvornahme oder Mietzinshinterlegung

Eine schwierige Entscheidung ist, ob man den Mietzins hinterlegen oder zur Ersatzvornahme schreiten will. Die Mietzinshinterlegung ist an sich die risikolösere Variante. Denn dabei wird die Durchführung der erforderlichen Reparaturen letztlich in einem Mietschlichtungs- oder Gerichtsverfahren festgelegt. Als Mieterin oder Mieter muss man die Verantwortung dafür nicht selbst übernehmen. Da das Verfahren bei der Mietzinshinterlegung ein paar Monate dauern kann, ist einem damit bei einem Totalausfall der Heizung jedoch nicht gedient. Wer in seiner Wohnung wirklich friert, schreitet deshalb besser zur Ersatzvornahme. Solange man nur den Brennerservice kommen lässt, der die Heizung mit ein paar wenigen Handgriffen wieder in Gang bringt, ist das unproblematisch. Nicht ratsam ist eine Ersatzvornahme jedoch bei Reparaturen, deren Umfang nicht absehbar ist. Denn eine Ersatzvornahme muss sich auf das Nötigste beschränken. Wenn gerade der Heizkessel ausgewechselt werden muss, oder sonst eine grosse Reparatur ansteht, ist eine Ersatzvornahme sogar unzulässig.

Weitergehende
schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr.
20.-) plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch

(unter «Drucksachen»)

sig. In solchen Fällen kann man allenfalls in einem so genannten Befehlsverfahren eine richterliche Ermächtigung zur Ersatzvornahme einholen. Dazu lässt man sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Immer Vorankündigung - ausser im Notfall

Auch eine amtliche Hinterlegung des Mietzinses und eine Ersatzvornahme muss man mit eingeschriebenem Brief ankündigen. Über das Vorgehen im Einzelfall macht man sich am besten auf der Website www.mieterverband.ch kundig oder lässt sich vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Und wenn am Freitagabend die Heizung aussteigt, und der Vermieter nicht erreichbar ist? Muss man dann im Wintermantel abwarten, bis ihm die Post Mitte der folgenden Woche eine eingeschriebene Reklamation zugestellt hat. Nein! Auch in derartigen Notfällen soll man zwar versuchen, die Vermieterschaft oder die Verwaltung zu erreichen, sei es per Telefon oder SMS. Ist das aber nicht möglich, oder unternimmt die Vermieterschaft nichts, darf man auch sofort den Pikettservice einer Heizungsfirma kommen lassen.

Die Rechnung für eine Ersatzvornahme muss man als Mieterin oder Mieter selbst bezahlen, wenn die Vermieterschaft das nicht freiwillig tut. Man kann sein Geld anschliessend von der Vermieterschaft zurückfordern. Wenn nötig, können Sie den Betrag mit laufenden Mietzinsen verrechnen. Lassen Sie sich aber dazu vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Weitere Informationen zu Mängeln an der Mietwohnung

- Broschüre "Mängel an der Mietsache" mit praktischen Beispielen und Musterbriefen, 28 Seiten, Mitglieder Fr. 6.-- plus Porto und Verpackung zu bestellen unter www.mieterverband.ch/Drucksachen
- Broschüre „paritätische Lebensdauertabelle“ mit einer Kasuistik von Gerichtsentscheiden über Mietzinsreduktionen bei Mängeln in der Mietwohnung: www.mieterverband.ch/Drucksachen.