

Frieren und Schlottern in der Mietwohnung

Schon bald ist Winter. Doch nicht alle Wohnungen sind wintertauglich. Das liegt oft an der Heizung, die noch nicht revidiert oder zu wenig leistungsfähig ist. Mieterinnen und Mieter haben aber ein Anrecht auf eine behagliche Raumtemperatur. Heutzutage geht man davon aus, dass die Raumtemperatur in einer Wohnung tagsüber 20 - 21 Grad betragen muss.

Wieder einmal ein Wochenende im Wintermantel! Mieterin Claudia M. (Name geändert) 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. 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 hat.

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. selber den Pikettservice bestellen. Dabei kann sie sich auf die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Geschäftsführung ohne Auftrag berufen (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 diejenige, die üblicherweise mit einem Kleber auf dem Heizkessel erwähnt ist. 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. 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.

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 Kant. Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht. Diese rückt das Geld erst heraus, wenn der Fall gelöst ist.

Beat Wicki
Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Weitere vertiefte Informationen aus dem MV-Verlag:
Broschüre «Mängel an der Mietsache», 24 Seiten, A5, Fr. 8.- plus Porto

Bestellungen:
Mieterinnen- und Mieterverband Luzern
Mythenstr. 2, 6003 Luzern
Telefon 041 220 10 22
www.mieterverband.ch/luzern