

Mängel & Schäden: Frieren und Schlottern in der Mietwohnung

Nicht alle Wohnungen sind wintertauglich. Das liegt oft an der Heizung, die defekt oder zu wenig leistungsfähig ist. Mieter*innen 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 Pikettservice. Darf sie diesen anrufen und eine sofortige Reparatur in Auftrag geben? Ja, dazu ist sie berechtigt. Gemäss Artikel 259b OR haben Mieter*innen ein Recht auf Ersatzvornahme. Das heisst, sie dürfen eine Reparatur auf Kosten der Vermieterschaft ausführen lassen, wenn dieser 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 eine Hauswartung gibt, die erreichbar ist, sollte man diese verständigen. Ansonsten lässt sich vielleicht die Privatadresse des Liegenschaftsverwalters ausfindig machen.

Sind aber tatsächlich weder Hauswartung noch Liegenschaftsverwalter*in auffindbar, 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 Mieter*innen jedoch 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 z.B. 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 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 etwas kompliziert. Zudem muss man häufig die Gerichtskosten vorschiesen. Deshalb empfiehlt es sich, fachkundige Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Mietzinshinterlegung

Ein sehr wirkungsvolles Druckmittel kennt das Mietrecht für Mängel, deren Behebung ein paar Wochen 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.

Bei der Mietzinshinterlegung müssen einige Formalitäten beachtet werden. Andernfalls droht eine kurzfristige Kündigung. Für das richtige Vorgehen in solchen Fällen finden sich auf www.mieterverband.ch Musterbriefe. Zudem helfen die Beratungsstellen sowie die Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) mit Auskünften weiter.

Mietzinsreduktion

Heutzutage geht man davon aus, dass die Raumtemperatur in einer Wohnung tagsüber 20 bis 21 Grad betragen muss. Liegt sie über längere Zeit unter diesem Wert, weist das Mietobjekt einen Mangel auf. In diesem Fall

haben die betroffenen Mieter*innen auf jeden Fall Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Und zwar vom Zeitpunkt an, in dem 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.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 4.40/Min.
werktags von 9-12:30 Uhr,
montags von 9-15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen