

Der aktuelle Miettipp

Muss der Vermieter die Heizung schon im September einschalten?

Innert kürzester Zeit sind die Temperaturen gefallen. Wenn bei Ihnen jetzt noch nicht geheizt wird, können Sie sich bei Ihrem Vermieter wehren.

Der September hat uns dieses Jahr ungewohnt früh herbstliche Temperaturen gebracht. In Ihrer Wohnung ist es kühl. Sie bitten den Vermieter, die Heizung einzuschalten. Der meint aber: «Die Heizperiode beginnt erst am 1. Oktober, das ist gesetzlich so geregelt. Schauen Sie doch im Internet nach!»

Tatsächlich, wer im Internet nach dem Beginn der Heizperiode sucht, findet solche Hinweise. Diese stammen aber aus Deutschland. Dort geht man im Allgemeinen davon aus, die Heizperiode dauere vom 1. Oktober bis am 30. April. Auch in vielen deutschen Mietverträgen ist das so geregelt.

Gemäss schweizerischem Recht gibt es aber kein fixes Datum für den Beginn der Heizperiode. Hierzulande gilt der Grundsatz: Geheizt werden muss, wenn das nötig ist. Das ergibt sich aus Art. 256 OR, wonach der Vermieter das Mietobjekt jederzeit in einem «zum Gebrauch tauglichen Zustand» zu erhalten hat. Und zum Gebrauch taugt eine Wohnung nur, wenn man darin nicht friert.

Und wenn im Mietvertrag steht, die Heizsaison beginne am 1. Oktober? Selbst dann muss ein Vermieter in der Schweiz die Heizung nötigenfalls früher einschalten. Denn Art. 256 OR ist sogenannt zwingendes Recht. Es kann vertraglich nicht abgeändert werden. Massgebend ist die ungeschriebene Regel, dass die Raumtemperatur in einer Mietwohnung 20 bis 22 Grad erreichen muss. Dies jedenfalls von morgens 7 bis abends 23 Uhr. In den Nachtstunden darf es kühler sein, allerdings nicht weniger als 16 Grad.

Mietzinsreduktion, wenn Sie frieren

Wird es in Ihrer Wohnung nicht genügend warm, haben Sie grundsätzlich Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wieviel diese ausmachen muss, ist Ermessenssache. Sofern sich die Raumtemperatur nur zwischen 16 und 18 Grad bewegt, ist gestützt auf Erfahrungen aus der Rechtsprechung eine Ermässigung von 20 Prozent des Nettomietzinses angebracht. Eine solche Mietzinsreduktion können Sie auch rückwirkend verlangen, Ihr Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie den Vermieter, Verwalter oder Hauswart umgehend über die ungenügende Raumtemperatur informieren. Sorgen diese nicht rasch für Abhilfe, halten Sie in einem eingeschriebenen Brief fest, wie warm bzw. kalt es in Ihrer Wohnung ist. Schicken Sie diesen an den Vermieter oder an die Liegenschaftsverwaltung, mit der Sie den Mietvertrag abgeschlossen haben.

Mietzins hinterlegung oder Ersatzvornahme

Wenn Sie in Ihrer Wohnung frieren, sind Sie in erster Linie allerdings gar nicht an einer Mietzinsreduktion interessiert, sondern wollen, dass der Mangel behoben wird. Tut der Vermieter das nicht von sich aus, haben Sie zwei Möglichkeiten. Entweder üben Sie durch eine amtliche Hinterlegung des Mietzinses Druck auf den Vermieter aus. Lassen Sie sich vom MV über das genaue Vorgehen beraten. Auf der Verbandswebsite www.mieterverband.ch finden Sie ebenfalls Tipps und Musterbriefe dazu. Grundsätzlich müssen Sie dem Vermieter zuerst eine Frist ansetzen und die Hinterlegung androhen.

Die andere Möglichkeit ist das Recht auf Ersatzvornahme. Gemäss Art. 259b OR dürfen Sie einen Mangel selbst auf Kosten des Vermieters beheben lassen. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser 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

Wenn Sie eigenmächtig einen Heizungsservice kommen lassen, wählen Sie am besten die Firma, die die Heizung auch sonst wartet. Meistens findet sich auf dem Heizkessel ein Kleber mit der Telefonnummer des Pikettdienstes. Bei einer Ersatzvornahme sind Sie als Mieterin oder Mieter Auftraggeber der Servicefirma. Beahlt der Vermieter die Rechnung nicht rechtzeitig, müssen Sie das tun und den betreffenden Betrag vom Vermieter zurückfordern.

Fällt eine Heizung plötzlich total aus, sind meistens keine umfangreichen Reparaturen nötig. Ein Servicetechniker kann die Störung in der Regel innert kurzer Zeit beheben. Unter Umständen muss er ein paar Ersatzteile auswechseln. Gerade bei älteren Heizungen ist das aber nicht immer möglich. Manchmal gibt es dann eben keine passenden Ersatzteile mehr. Erklärt Ihnen der Servicetechniker, dies sei der Fall, man müsse gerade den Heizkessel auswechseln, sollten Sie die Ersatzvornahme wieder abblasen. Denn unüberblickbare und sehr teure Reparaturen sollten Sie nicht eigenmächtig in Auftrag geben. In solchen Fällen können Sie eine richterliche Verfügung beantragen, wenn die 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, aber die Liegenschaftsverwaltung nimmt das Telefon erst am Montagmorgen wieder ab und der Hauswart ist auch nicht erreichbar. In einem solchen Fall dürfen Sie als Mieter sogar 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.

Info-Box

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 <https://www.energieschweiz.ch/page/de-ch/heizen?p=17510,17525>

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz