

Wie warm muss es im Winter in der Wohnung sein?

Recht Wir wohnen in einem Altbau, der schlecht isoliert ist. Wenn es draussen sehr kalt wird, fällt auch die Temperatur im Haus, besonders im Badezimmer. Zudem steigt die Heizung immer wieder kurzfristig aus. Wie stark muss die Wohnung vom Vermieter geheizt werden? Wie können wir uns wehren?

Der Vermieter muss Ihnen eine Wohnung in «gebrauchstauglichem» Zustand zur Verfügung stellen. Dazu gehört auch, dass die Wohnung mit «angemessener Wärme» zu versorgen ist. Im Gesetz wird aber nicht genau festgelegt, was unter «angemessener Wärme» zu verstehen ist.

Lehre und Rechtsprechung betrachten eine Durchschnittstemperatur von rund 20 bis 21 Grad Celsius in der Zeit zwischen 7.00 und 23.00 Uhr als angemessen. Das gilt auch für Badezimmer.

Da der Vermieter und der Mieter grundsätzlich verpflichtet sind, sparsam mit Energie umzugehen, ist in den Nachtstunden von 23.00 bis 7.00 Uhr eine Absenkung der Temperatur zulässig. Die Raumtemperatur sollte während der Nacht aber auch aus technischen und ökologischen Gründen nicht

unter 15 Grad sinken. Sinkt die Temperatur in der Nacht zu stark, ist mit Feuchtigkeitsschäden zu rechnen. Ausserdem verschlingt das Wiederaufwärmen der Wohnung meist mehr Energie, als durch die Temperatursenkung eingespart wurde.

Vermieter sofort informieren

Um das Recht auf eine ausreichend beheizte Wohnung einzufordern, braucht es gemäss

Kurzantwort

Der Vermieter muss Ihnen eine Wohnung in «gebrauchstauglichem» Zustand zur Verfügung stellen. Dazu gehört, dass die Wohnung mit «angemessener Wärme» zu versorgen ist. Eine Temperatur von rund 20 bis 21 Grad Celsius in der Zeit zwischen 7.00 und 23.00 Uhr gilt als angemessen. (red)

Mieterverband «klare Fakten». Die Mieterorganisation empfiehlt, über die herrschenden Temperaturen genau Buch zu führen. Liegen die Temperaturen unter den üblichen 20, 21 Grad, muss der Vermieter oder die Liegenschaftsverwaltung unverzüglich informiert und Abhilfe gefordert werden. Aus Beweisgründen sollte dies auch mittels eines eingeschriebenen Briefes geschehen.

Sorgt der Vermieter nicht umgehend für ausreichende Temperaturen, haben die Mieter Anrecht auf eine Mietzinsreduktion während der Zeit, in der die Wohnung – dazu gehört auch das Badezimmer – ungenügend beheizt wird. Gemäss Mieterverband ist die Mietzinsreduktion Ermessenssache. Sofern die Raumtemperatur während des Tages zwischen 16 und 18 Grad liege, «kann der Mieter gemäss

Erfahrungen aus der Rechtsprechung mit einer Mietzinsreduktion von rund 20 Prozent des Nettomietzinses rechnen».

Wenn eine Heizung ganz aussteigt, sollte man als Mieter unbedingt zuerst den Hauswart oder den Vermieter informieren, bevor man einen Servicemonteur ruft. Erst wenn der Vermieter innert nützlicher Frist nicht erreichbar ist, dürfen die betroffenen Mieter auf Kosten des Vermieters den Reparaturservice selber bestellen (etwa am Wochenende).

Auftraggeber muss zahlen

Doch der Mieterverband weist darauf hin, dass der Mieter als Auftraggeber des Servicemonteurs gilt, wenn er ohne Zustimmung des Vermieters den Servicemonteur aufbietet. Zahlt der Vermieter die Rechnung nicht rechtzeitig, muss der Mieter für den Betrag aufkom-

men und das vorgeschossene Geld anschliessend vom Vermieter zurückfordern. Bei Streit mit dem Vermieter bezüglich der Heizung muss sich der Mieter an die Schlichtungsstelle für Mietfragen wenden. Das Verfahren dort ist kostenlos.



Hugo Berchtold
Redaktor Ratgeber

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber,
Luzerner Zeitung,
Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre Abopass-Nummer an.