

Mietzinsreduktion

In unserer Wohnung ist es im Winter tagsüber kaum 16 Grad, nachts sinkt das Thermometer sogar auf kalte 14 Grad. Trotz Wintersocken und Pullover frieren wir. Unseren Vermieter haben wir schon mehrmals auf diesen Umstand angesprochen. Er weigert sich aber, etwas dagegen zu tun. Kann ich eine Mietzinsreduktion verlangen? Wie gehe ich am besten vor?

Als Mieter haben Sie Anspruch auf eine geheizte Wohnung. Die Grenze des Zumutbaren für Wohnräume liegt nach der heutigen Gerichtspraxis bei 18 Grad. Als Richtwert gilt für Wohnräume und Badezimmer eine Temperatur von 20 bis 21 Grad, bei Abstellräumen sind es 18 Grad. Nachts darf die Temperatur zwischen 23 Uhr und 7 Uhr etwas absinken, aber keinesfalls unter 15 Grad. Liegen die Temperaturen tiefer, stellt dies einen Mangel am Mietobjekt dar. Sie haben damit auch Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses. Bei der Geltendmachung Ihres Anspruches müssen Sie sich aber an die gesetzlichen Regeln halten. Setzen Sie Ihrem Vermieter daher zuerst mit eingeschriebenem Brief eine kurze Frist von beispielsweise zwei Tagen, um die Wohnung zu heizen.

Wichtig ist, dass Sie ihm gleichzeitig androhen, dass Sie andernfalls nach Ablauf der Frist eine Mietzinsreduktion verlangen und/oder den künftigen Mietzins bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werden. Lässt der Vermieter die angesetzte Frist ungenutzt verstreichen, kündigen Sie ihm die Hinterlegung des Mietzinses an - erst danach dürfen Sie den Mietzins hinterlegen. Auf welches Konto die Einzahlung erfolgen muss, damit die Miete als bezahlt gilt, erfahren Sie bei der für Sie zuständigen Schlichtungsbehörde.

Bleibt der Vermieter auch weiterhin untätig, können Sie innert 30 Tagen seit der ersten Hinterlegung Ihre Forderung - Mängelbeseitigung und Mietzinsreduktion - bei der Schlichtungsbehörde schriftlich geltend machen. Die Mietzinsreduktion kann von dem Zeitpunkt an verlangt werden, an dem der Vermieter von den zu tiefen Temperaturen erfuhr. Eine Mietzinsenkung ändert aber nichts daran, dass der Hauseigentümer den Mangel beseitigen lassen muss, sofern das möglich ist.

Wie hoch die Mietzinsreduktion im konkreten Fall ist, können Sie leicht im Internet auf der Homepage des Mieterverbandes entnehmen. Es gibt dort eine aktualisierte Tabelle, welche auf Basis von Gerichtsentscheiden hilft, den ungefähren Senkungsanspruch für den entsprechenden Mangel, bspw. unzureichende Wärmeisolation, Renovation und Umbau im Miethaus oder andere Immissionen zu ermitteln.

Florian Weishaupt, Rechtsanwalt und Notar
Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau
www.kuenglaw-sg.ch



16. Oktober 2017