

# Das Recht auf eine 20 Grad

*Nach dem Hitzesommer fährt uns der Herbst erst recht kalt ein. Was aber, wenn die Stube nicht richtig geheizt ist? Merke: Es gibt ein Recht auf 20 Grad.*

**U**m Ihr Recht auf eine warme Wohnung einzufordern, benötigen Sie als Mieterin oder Mieter klare Fakten. Ein Gefühl des Fröstelns genügt nicht. Kaufen Sie also ein Thermometer und messen Sie die Temperatur in Ihrer Wohnung. Gemäss einer ungeschriebenen Regel muss diese tagsüber mindestens 20 Grad ausmachen. Ansonsten liegt ein Man-

## Eine ungenügende Temperatur gilt als Mangel.

gel am Mietobjekt vor. Dann muss der Vermieter für Abhilfe sorgen. Sie haben zudem Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, solange der Mangel andauert.

Wieviel die Mietzinsreduktion ausmachen muss, ist Ermessenssache. Sofern sich die Raumtemperatur nur zwischen 16 und 18 Grad bewegt, können Sie gestützt auf Erfahrungen aus der Rechtsprechung eine Ermässigung von 20 Prozent des Nettomietzins erwarten. Eine solche Mietzinsreduktion können Sie auch rückwirkend verlangen. Ihr Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Voraussetzung ist aber, 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. wie kalt es in Ihrer Wohnung ist. Schicken Sie diesen an den Vermieter oder an die Liegenschaftsverwaltung, mit der Sie den Mietvertrag abgeschlossen haben.

Wenn Sie in Ihrer Wohnung frieren, sind Sie aber in erster Linie gar nicht an einer Mietzinsreduktion interessiert, sondern sie wollen, dass der Mangel behoben wird. Tut der Vermieter das nicht von sich aus, haben Sie die Möglichkeit, durch eine amt-

Bild: m&w



*Ist der Heizungsregler richtig eingestellt? In dieser Jahreszeit muss die Stube warm sein.*

liche Hinterlegung des Mietzinses Druck auf den Vermieter auszuüben. Lassen Sie sich dabei vom MV über das genaue Vorgehen beraten. Auf der Verbandswebsite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) finden Sie ebenfalls Tipps und Musterbriefe dazu. Grundsätzlich müssen Sie dem Vermieter zuerst eine Frist setzen und die Hinterlegung androhen.

Das Hinterlegungsverfahren dauert aber schnell einmal ein paar Monate. Das mag angehen, wenn Sie nur leicht frösteln. Sitzen Sie hingegen nach einem Totalausfall der Heizung frierend und schlotternd in der Stube, ist Ihnen damit nicht gedient. Zweckmässiger ist in solchen Fällen, von einer weiteren Möglichkeit Gebrauch zu machen: dem 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,

## Geben Sie keine teuren Reparaturen selber in Auftrag.

liessen Sie selbst einen Servicetechniker kommen.

Wenn Sie eigenmächtig einen Heizungsservice kommen lassen, wählen Sie am besten die Firma aus, welche die Heizung auch sonst wartet. Meistens findet sich auf dem Heizkessel ein Kleber

## WOHNLEUCHTEN

# Die neuen LED-La

*Leuchten fürs Wohnzimmer mit LED sind gefragt. Heute sogar mehr als Halogen. Und die sparsame Technologie macht grosse Fortschritte.*

**D**ie Technologie mit Leuchtdioden ist auch bei den Lampen klar auf dem Vormarsch. Ihr Anteil am Sortiment zum Beispiel bei Lumimart (Coop) ist bereits bei 60 Prozent angelangt. Gute Produkte sind leicht zu erkennen: Sie sind mit dem Topten-Logo gekennzeichnet. Dieses Label bürgt für höchste Energieeffizienz und Lichtqualität. Das Team der unabhängigen Stromspar-Webseite Topten hat dieses Jahr rund hundert Wohnleuchten – von Pendelleuchten über Spots bis Stehleuchten – geprüft und bewertet. Die Testresultate zeigen dabei, dass «LED» nicht automatisch gleich «effizient» heisst. Es kommt auf das Design der Leuchte an. «Die besten LED-Wohnleuchten sind fast zehn Mal effizienter als die schlechtesten», sagt Topten-Fachfrau Eva Geilinger. Deshalb lohnt es sich, auf die Topten-Auszeichnung zu schauen. Alle getesteten Wohnleuchten, welche die strengen Kriterien erfüllen, sind unter [www.topten.ch](http://www.topten.ch) aufgeführt.

Neben der erfreulichen Energieeffizienz bleibt aber weiterhin der Standby-Betrieb ein Problem: «Drei Viertel aller Steh- und Tischleuchten verbrauchen Strom, selbst wenn sie ausgeschaltet sind», weiss Eva Geilinger. Auch wenn der Standby-Betrieb oft «nur» den Bruchteil eines Watts ausmacht, schlägt dies bei Millionen Leuchten in der Schweiz zu Buche. Die Ursache für Standby steckt üblicherweise im Netzteil. Und zwar vor allem, wenn der «Trafo» direkt an der Steckdose hängt, oder wenn er beim Ausschalten nicht

## Die Preise von LED-Leuchten werden weiter sinken.

vom Netz getrennt wird. Beim Kauf sollte man daher darauf achten, dass die Leuchte beim Abschalten auch wirklich vom Netz geht. Das Verkaufspersonal weiss hier Bescheid. Man sieht einer Wohnleuchte den Standby nicht immer an.

Die Lampen-Sortimente in den Läden sind mittlerweile riesig geworden. Spar-, Eco-Halogen- und LED-Lampen in grosser Zahl buhlen um die Gunst der Käuferschaft. «Die Verwirrung bei den Kunden ist nach wie vor

# d warme Stube



mit der Telefonnummer des Piktettdienstes. 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 zurückerfordern. Fällt eine Heizung plötzlich total aus, sind meistens keine umfangreichen Reparaturen nötig. Ein Servicetechniker kann die Störung meistens 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, man müsse unbedingt den ganzen 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 der Vermieter nicht innert nützlicher Frist etwas unternimmt. Dazu wenden Sie sich am besten an den MV.

Oft steigt eine Heizung im dümmsten Moment aus, etwa an einem Freitagabend oder am Wochenende. Sie frieren, aber die Liegenschaftsverwaltung nimmt das Telefon erst am Montagmor-

gen 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 sogenannte «Geschäftsführung ohne Auftrag» berufen. Gemäss Art. 422 OR muss der Vermieter die anfallenden Kosten auch in diesem Fall übernehmen. Versuchen Sie zuerst aber alles Menschenmögliche, um zumindest den Hauswart zu erreichen. Dann sind Sie abgesichert.

Ruedi Spöndlin

→ MV-Broschüre «Mängel an der Mietsache», Bestellung S. 19

# mpen sind schwer im Kommen

Bild: zvg



LED-Leuchten findet man heute in vielen Geschäften.

gross», räumt Martin Aregger, zuständig für Beleuchtung bei Micasa, ein. Und auch bei Coop erklärt man, dass die Vor- und Nachteile der verschiedenen Leuchtmittel für den Kunden oft nicht auf Anhieb erkennbar seien. «Gute Beratung durchs Personal ist das A und O», sagt Rainer Kälin von Lumimart. Denn sonst

kaufe der Kunde in der Regel nur das, was er bereits im Einsatz hatte. Also meist Halogenlampen.

Fast alle LED-Lampen kommen als sogenannte Retrofit-Birnen im Gewand der alten Glühbirne daher. Mit dem E27- oder E14-Schraubsockel passen sie in bestehende Fassungen. Als LED-Spotlampen gibt es sie auch zum

Einstecken (GU5.3) oder als Bajonett-Verschluss (GU10). LED ist eine Erfolgsgeschichte. Solche Lampen haben ein warm-weisses, brillantes Licht. Sie geben sofort hell und sind beliebig schaltbar. Die typische Lebensdauer liegt bei 15'000 Stunden. Und noch eine gute Nachricht: Die Preise der Lampen mit Leuchtdioden werden weiter sinken. Da ist sich Topten-Fachfrau Eva Geilinger sicher.

Seit kurzem sind neuartige LED-Filament-Lampen im Verkauf. Sie fallen durch die gelben Stäbchen auf, die im Lampenkolben konzentrisch aufgereiht sind. Das Gelbe auf den Stäbchen ist Phosphor, in den viele kleine LED eingepackt sind. Deren blaues Licht wird durch den

Phosphor in warm-weisses Licht umgewandelt. Dieser neue LED-Lampentyp erreicht eine sehr hohe Energieeffizienz von bis zu 140 Lumen pro Watt. Demgegenüber weist eine herkömmliche LED-Lampe «nur» rund 90 Lumen pro Watt aus. «LED-Filament-Lampen strahlen rundum», sagt Stefan Gasser von der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (SAFE), wie bei den alten Glühlampen. Herkömmliche LED-Lampen leuchten dagegen vor allem nach oben und unten. Elektroingenieur Gasser hat im Auftrag von Kassensturz im Oktober 2015 acht LED-Filament-Lampen untersucht und dabei Noten verteilt (siehe Box).

Stefan Hartmann, Topten

→ [www.topten.ch](http://www.topten.ch)

## Neue LED-Filament-Lampen im Test

Die Schweizerische Agentur für Energieeffizienz hat acht Filament-Produkte näher auf die Packungsangaben zu Lebensdauer, Schaltfestigkeit, Farbwiedergabe und Energieeffizienz untersuchen lassen. Die Resultate wurden im Oktober im Kassensturz vorgestellt. «Wir haben teils erhebliche Abweichungen zu den Angaben festgestellt», sagt Stefan Gasser. Auch das beste Produkt, die Sylvia-Leuchte (6 Watt, 806 Lumen), weicht ab – nach oben: Sie wies in den Tests sogar 844 Lumen auf.

Gegenüber einer Philips-Standardlampe LED (9,5 Watt, 806 Lumen, Preis Fr. 8.50) hat sie eine um 30 Prozent höhere Energieeffizienz; Note: 5.8. Allerdings ist der Preis mit Fr. 16.75 auch fast doppelt so teuer, und sie ist auch nur über Internet erhältlich. Das Produkt Segula (6 Watt, 806 Lumen, Note 4.1) ist in der Migros Do-it, das Produkt Wiwa (6 Watt, 630 Lumen, Note 5.0) bei Coop Bau+Hobby erhältlich. Beide sind preislich praktisch gleichauf: Fr. 14.80 bzw. Fr. 14.95. (sth)