

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 1: Finanzierung ; Management

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Mietzinsreduktionen aufgrund der Energiemangellage?

Müssen Genossenschaften mit Mietzinsherabsetzungsklagen rechnen, wenn die Lieferung von Energie (Gas, Öl, Strom) behördlich eingeschränkt wird? Es stellt sich dabei die Frage, ob der Unterbruch von Energielieferungen einen Mangel an der Mietsache im Sinne von Art. 259a OR begründet.



Mia Vorbürger, lic. iur.
Rechtsanwältin

mia.vorbuerger@wbg-schweiz.ch

Die für die Wintermonate befürchteten Engpässe bei der Lieferung von Gas, Öl und Strom könnten dazu führen, dass behördliche Anordnungen getroffen werden. Damit würde es zu Unterbrüchen in der Stromlieferung kommen oder Räume könnten nicht mehr im bisherigen Sinne beheizt werden. Werden nun diese Stromunterbrüche oder tiefere maximale Raumtemperaturen als Mangel an der Mietsache qualifiziert, würde dies den Mietenden einen Anspruch auf eine angemessene Mietzinsreduktion verschaffen.

Mietrechtlicher Mangel

Gemäss Art. 256 Abs. 1 OR ist die Vermieterin verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Entspricht der tatsächliche nicht dem vertraglich vereinbarten Zustand, liegt ein Mangel vor. Es liegt also ein Mangel vor, wenn der Ist- vom Sollzustand abweicht.¹ In den meisten Fällen wird sich der Mietvertrag nicht zur Stromlieferung oder den maximal zugesicherten Raumtemperaturen äussern, allenfalls wurden solche Vereinbarungen stillschweigend vorausgesetzt. So ergibt sich beispielsweise allein aus der Vereinbarung des Wohngebrauchs «als Wohnung», dass das Mietobjekt ausreichenden Schutz vor Witterungseinflüssen zu bieten hat.

Man könnte nun daraus schliessen, dass Wohnungen, die nicht mehr genügend beheizt oder mit genügend Strom beliefert werden können, eine stillschweigend vereinbarte Eigenschaft fehlt. Ein Verschulden der Vermieterin wäre nicht vorausgesetzt.²

Keine Mietzinsreduktion

In der Rechtsprechung hat sich im Zusammenhang mit Betriebsschliessungen von Geschäftsräumen während der Coronapandemie aufgrund von staatlich angeordneten «Lockdowns» die Auffassung durchgesetzt, ein Mangel des Mietobjektes aufgrund einer staatlichen Anordnung liege nur dann vor, wenn die gesetzgeberisch bewirkte Beschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder Lage des Mietobjektes im Zusammenhang stehe. Andere gesetzgeberische Massnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen könnten, fielen indessen in den Risikobereich der Mieterschaft. Das «Verwendungsrisiko» und damit auch das Risiko einer durch behördliche Anordnungen beeinträchtigten Profitabilität beschlage demgegenüber den Risikobereich des Mieters.³

Stromlieferung ist keine zugesicherte Eigenschaft

Ursache für die Unterbrechung von Energielieferungen wäre folglich die behördliche Anordnung, die nicht den eigentlichen Zustand der Wohnung betrifft.⁴ Die Vermieterin verpflichtet sich, ein Mietobjekt zu überlassen, das über die notwendigen Installationen für eine Stromversorgung verfügt. Die Vereinbarung betreffend den Strombezug schliesst die Mieterschaft aber mit dem Stromlieferanten ab, wobei sie häufig unter verschiedenen ökologischen Qualitäten mit entsprechenden Preisunterschieden wählen kann. Es ist also fraglich, ob die Vermieterin mit dem Abschluss des Mietvertrags stillschweigend eine Zusicherung dafür abgibt, dass das Mietobjekt ununterbrochen mit elektrischer Energie versorgt wird.⁵

Nach hier vertretener Auffassung und in Analogie der erwähnten Rechtsprechung handelt es sich bei der Stromlieferung um eine «betriebsbezogene» oder «gebrauchsbezogene» und nicht um eine «objektbezogene» Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit. Die Vermieterin

hat damit keine Verantwortung dafür zu übernehmen, dass diese Nutzung aufgrund eines später eingetretenen aussergewöhnlichen Umstands (wegen eines staatlich angeordneten Verbots an die Lieferantin, zu gewissen Zeit keine Energie zu liefern), eingeschränkt wird. Es ist am Mieter, im Hinblick auf behördliche Massnahmen entsprechende Vorkehrungen zu treffen (etwa solarbetriebene Ladegeräte zu beschaffen). Zudem werden mit dem Nettomietzins die Installationen abgegolten, nicht der Stromverbrauch. Wird kein Strom geliefert, muss der Mieter auch keinen solchen berappen.

Ungenügende Raumtemperatur

Wie aber sieht es mit den Raumtemperaturen aus? Legt die staatliche Anordnung maximal Temperaturen fest, so kann sich ein Mieter nicht auf die nach bisheriger Praxis geltenden Richtwerte berufen und bei behördlich tiefer festgesetzten Maximalwerten eine Mietzinsherabsetzung verlangen.

Ein Mangel könnte allerdings angenommen werden, wenn aufgrund des Stromunterbruchs oder der ausbleibenden Gaslieferung eine Beheizung auf die vorgegebenen Maximalwerte nicht mehr möglich ist. In dieser Situation wird die Beheizung nicht verboten, sondern nur die Lieferung eines bestimmten Rohstoffs, wobei die Vermieterin bei dessen Wahl eigentlich frei wäre. In einem solchen Fall würde wohl ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung erwachsen. ■

¹ Lachat/Claude Roy, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 200

² ZK-Higi/Wildisen, N 9 zu Art. 259d OR

³ Entscheid des Basler Appellationsgerichts vom 8. August 2022 im Verfahren ZB 222022.6/ZB.2022.7 mit Hinweisen auf das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 2. August 2021 im Verfahren MJ210008-L

⁴ Aufsatz von Urban Hulliger, Zürich in MRA 3/2022

⁵ Aufsatz von Urban Hulliger, Zürich in MRA 3/2022

Agenda

Februar				
16.	WBG Nordwestschweiz Treffen der Geschäftsstellenleiter/innen	12 Uhr	Basel, Dreispietz-Areal	www.wbg-nordwestschweiz.ch
März				
3.	WBG Zürich Tag der offenen Tür: GBL-Siedlung in Schlieren	14 – 17 Uhr	Schlieren, Limmatstrasse 8	www.wbg-zh.ch
7.	WBG Zentralschweiz Energieanlass: Erneuerbar heizen	18 Uhr	Luzern, BBZB Aula	www.wbg-zentralschweiz.ch
8.	Trendtag GDI: «Biophilia» Bioökonomie, Baubotanik u.a.	9 – 17 Uhr	Rüschlikon, GDI	www.gdi.ch
10.	ETH Wohnforum Generationenwohnen: Von der Idee bis zur Umsetzung	9 – 17 Uhr	Zürich, ETH Zentrum	www.wohnforum.arch.ethz.ch
30.	WBG Zürich Fachaustausch Gesellschaft und Soziales	15 – 18 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
April				
4.	WBG Bern-Solothurn Seminar des Netzwerks Lebendige Quartiere: «Älterwerden in und mit dem Quartier»	13.15 – 17.15 Uhr	Bern, Progr Aula	www.wbg-beso.ch www.lebendige-quartiere.ch
18.	WBG Winterthur Generalversammlung	18.30 Uhr	Winterthur, Casinotheater	www.wbg-winterthur.ch
21.	Fachtagung Urban und Grün Thema: «Wasser – Kreisläufe planen und als Ressource nutzen»	8.45 – 17 Uhr	Zürich, Toni-Areal	www.zhaw.ch/de/lsmf/ weiterbildung/fachtagungen/ tagung-urban-und-gruen/
26.	WBG Ostschweiz Generalversammlung	18 Uhr	Arbon	www.wbg-ostschweiz.ch
Mai				
5.	Armoup Westschweizer Tag der gemeinnützigen Wohnbauträger	9 – 16 Uhr	Yverdon-les-Bains, Site d'Y-Parc	www.armoup.ch
9.	WBG Basel Generalversammlung	18.15 Uhr	Binningen, Kronenmattsaal	www.wbg-zentralschweiz.ch
15.	WBG Zürich Generalversammlung	17 – 20 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
22.	WBG Schaffhausen Generalversammlung	18.30 Uhr		www.wbg-sh.ch
Juni				
1.	WBG Zentralschweiz Generalversammlung	18 Uhr		www.wbg-zentralschweiz.ch
2.	WBG Zürich Besichtigung Hobelwerk, «Mehr als Wohnen»	15 – 18 Uhr	Winterthur, Hobelwerkweg 45	www.wbg-zh.ch
22.	Armoup Generalversammlung	16 Uhr	Fribourg	www.armoup.ch
26.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 – 18 Uhr	Bern, Hotel Bern	www.wbg-schweiz.ch
August				
23.	WBG Nordwestschweiz Quartierrundgang		Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
September				
7.	WBG Nordwestschweiz Apéro für neue Vorstandsmitglieder	18 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
22.	WBG Schweiz Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus: «Bauen neu denken»	ganztags	Luzern, KKL	www.wbg-schweiz.ch www.forum-wohnen.ch
Oktober				
24.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäftsführenden	13.30 Uhr	Zürich, Volkshaus	www.wbg-schweiz.ch
26.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18.30 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
2.	WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr	Schaffhausen	www.wbg-sh.ch
21.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch

Impressum

98. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeiter an dieser Ausgabe: Andreas Brunnschweiler,
Eva Herzog, Mia Vorburger, Jürg Zulliger

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Abverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 236 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 57.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 51.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 60.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 54.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Vorschau: Wohnen im März

Das nächste Wohnen mit den Schwerpunktthemen «Küche» und «Hausgeräte» erscheint am 16. März. Inserateschluss ist am 16. Februar.



Die Themen:
– Zwei Grossküchen im Vergleich
– Swiss made: Wie geht es Schweizer Herstellern?
– Quartierentwicklung mit European