



Rohrer Müller Partner

RECHTSANWÄLTE

Energiemangellage: Auf welche rechtlichen Risiken müssen Vermieter vorbereitet sein?

Kurzreferat lic. iur. Stephanie Merkli,
Rechtsanwältin



Hat der Mieter Anspruch auf Mietzinsherabsetzung und/oder Schadenersatz, falls das Mietobjekt aufgrund einer Energiemangellage nicht mehr oder nur noch eingeschränkt genutzt werden kann?

1. Gesetzliche Grundlage im Obligationenrecht (OR):

- 3. Herabsetzung des Mietzinses

- Art. 259d

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.

- 4. Schadenersatz

- Art. 259e

Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

2. Energiemangellage als ein dem Vermieter zurechenbarer, mietrechtlicher Mangel?

Mit entsprechenden Urteilen muss gerechnet werden, vorbehalten sind Beeinträchtigungen im Toleranzbereich und als Folge von behördlichen Anordnungen.

3. Mangelfrage am Beispiel von Raumtemperaturen: welche Mindesttemperatur ist nach der Gerichtspraxis geschuldet?

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf ein Wohnungsmieter eine Raumtemperatur von 19 – 20 °C erwarten.

4. Bemessung der Höhe einer Mietzinsherabsetzung: mit welchen Beträgen muss gerechnet werden?

Für die Bemessung des Herabsetzungsanspruches ist stets auf die konkreten Umstände des Einzelfalles (insbesondere bezüglich Art, Dauer und Intensität der Störung) abzustellen.

5. Haftet der Vermieter für Schadenersatzforderungen des Mieters, welche aus einer Energiemangellage resultieren?

Nur dann, wenn den Vermieter am Eintritt des Mangels ein Verschulden trifft.

Kann der Mieter das Mietverhältnis kündigen, falls das Mietobjekt aufgrund einer Energiemangellage nicht mehr oder nur noch eingeschränkt genutzt werden kann?

6. Gesetzliche Grundlage im Obligationenrecht (OR):

-  **2. Beseitigung des Mangels**
-  **a. Grundsatz**
-  **Art. 259b**

Kennt der Vermieter einen Mangel und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, so kann der Mieter:

- a. fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt oder wenn der Mangel die Tauglichkeit einer beweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch vermindert;
- b. auf Kosten des Vermieters den Mangel beseitigen lassen, wenn dieser die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.