

Streitgegenstand Wohnungstemperatur



Karin Koch Wick

Rechtsanwältin und Mediatorin
SAV, Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Muri

Im Herbst/Winter, wenn die Aussentemperaturen sinken und die Tage wieder kürzer werden, taucht regelmässig die Frage auf, ab wann die Vermieter oder Verwaltungen verpflichtet seien, die Heizung einzuschalten und welche minimalen Raumtemperaturen erwartet werden dürften. Da dem Obligationenrecht auf diese Fragen keine konkreten Antworten entnommen werden können, haben die schweizerische Mietrechtspraxis sowie die Gerichte diverse Grundsätze entwickelt.

Als Ausgangspunkt für die juristische Beurteilung dieser Thematik ist der Art. 256 Obligationenrecht (OR) heranzuziehen. Demgemäss ist die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, so leidet das Mietobjekt an einem sogenannten Mangel und berechtigt den Mieter bzw. die Mieterin gemäss Art. 259a ff. OR die Behebung des Mangels oder allenfalls eine Mietzinsreduktion zu verlangen.

Die Frage ist also, unter oder über welcher Raumtemperatur ein Mietobjekt als ganz oder teilweise nicht mehr bewohnbar gilt, was bis zu einem gewissen Grad natürlich auch von den subjektiven Befindlichkeiten der Betroffenen sowie dem «Zeitgeist» abhängt.

So erstaunt nicht, dass das Bundesgericht, als es sich im Jahre 1916 (BGE 42 II 349) erstmals mit der Thematik befasste, eine Temperatur von 15 Grad tagsüber als völlig ausreichend erachtete. Zwischenzeitlich haben sich sowohl in der kantonalen wie auch in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung folgende Usanzen herauskristallisiert:

- Tagsüber, also zwischen 7 Uhr morgens und 23 Uhr abends, darf heute eine durchschnittliche Raumtemperatur von 20 bis 21 Grad bzw. 19 bis 20 Grad bei Minergiestandard erwartet werden (vgl. BGer 4A_577/2016 vom 25.4.2017 E. 3.I.I.).
- In den Nachtstunden, zwischen 23 und 7 Uhr, darf die Temperatur auch abgesenkt werden; sie sollte jedoch nicht unter 16 Grad fallen.
- Nebst der Rechtsprechung können auch die Empfehlungen von EnergieSchweiz (Bundesamt für Energie BFE) herangezogen werden, welche für Badezimmer 23 Grad, für Wohn- und Aufenthaltsbereiche 20 Grad und Schlafzimmer und Flur 17 Grad als Richtgrössen nennen. Dies vor dem Hintergrund, dass sparsames Heizen nicht nur der Umwelt guttut, sondern auch dem Portemonnaie: Mit jedem zusätzlichen Grad erhöhen sich nämlich die Heizkosten um sechs bis zehn Prozent.
- Die hier erwähnten Richtgrössen in Bezug auf die Mindesttemperaturen gelten auch für Altbauten, da eine Beheizung derselben entsprechend der angeführten Richtwerte zwar allenfalls energetisch und technisch etwas aufwändiger, jedoch grundsätzlich möglich ist.

Ausschlaggebend für den Zeitpunkt, zu dem die Heizung eingeschaltet werden soll, ist in der schweizerischen Rechtspraxis somit ausschliesslich die Raumtemperatur und nicht – wie oft irrtümlich angenommen – ein bestimmtes Datum. Eine

sogenannte und offizielle Heizperiode, welche beispielsweise vom 1. Oktober bis 30. April dauern würde, gibt es in der Schweiz (im Gegensatz zu Deutschland) nicht.

Zu Diskussionen führen kann – vor allem in den Sommermonaten – auch eine eventuelle Überhitzung der Räume. Auch mit dieser Thematik hat sich das Bundesgericht unlängst befasst (vgl. den oben erwähnten Entscheid vom 25.4.2017). Dabei ging es um eine Mietwohnung, welche sich aufgrund der Sonneneinstrahlung durch die Fenster auch bei ausgeschalteter Heizung auf durchschnittlich 23 bis 25 Grad erhitzte. Diese Abweichung von 3 bis 5 Grad von den oben erwähnten Mindest- bzw. Normtemperaturen erachtet das Bundesgericht ebenfalls als Mangel im Sinne von Art. 259a ff OR und bestätigte den Entscheid der Vorinstanz, welche den Vermieter verpflichtete, Sonnenschutzstoren und Aussenvorhänge zu montieren. Nicht immer lässt sich eine Überhitzung jedoch mit entsprechend einfachen Massnahmen vermeiden; so insbesondere in Altbauwohnungen. Hier ist – im Gegensatz zur Problematik der zu tiefen Temperaturen – eine Differenzierung angebracht: Ein Mieter, der in ein älteres Gebäude einzieht, weiss, dass dieses nicht über die gleiche Wärmeisolation verfügen kann wie ein Neubau. Wird diesem Umstand vermietenseits bereits bei der Festsetzung des Mietzinses angemessen Rechnung getragen, so ist eine nachträgliche Mietzinsreduktion ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass allfällige Diskussionen bezüglich der «idealen» Raumtemperatur aufgrund der aufgezeigten differenzierten Rechtsprechung objektiviert und klar beantwortet werden können. Ein gewisser Ermessensspielraum besteht einzig noch dann, wenn es um die Beurteilung der den Mietern zumutbaren Überhitzung von Mietobjekten älteren Datums geht.