

**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 auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 28.12.2025

**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 Vorburger, lic. iur.**  
Rechtsanwältin

mia.vorburger@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.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

## 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 Mietobjekts 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 beschlägt demgegenüber den Risikobereich des Mieters.<sup>3</sup>

## Stromlieferung ist keine zugesicherte Eigenschaft

Ursache für die Unterbrechung von Energielieferungen wäre folglich die behördliche Anordnung, die nicht den eigentlichen Zustand der Wohnung betrifft.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

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 Vorsehungen 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. ■

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

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

<sup>3</sup> 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

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

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