

# GUT ZU WISSEN!

aarejura Rechtsanwälte  
News aus [www.aarejura.ch](http://www.aarejura.ch)

## MIETRECHT: RAUMTEMPERATUR UND STEIGENDE HEIZKOSTEN

### Ausgangslage

Die Energiepreise explodieren aktuell in einem Ausmass, wie es nicht vorauszusehen war. Dies ist einem Dschungel von Bestimmungen zur Preisfestsetzung sowie den kriegerischen Ereignissen in der Ukraine (Gas), der Drosselung von Kernkraftwerken im Ausland (Strom) und den niedrigen Wasserständen der Gewässer (Schifffahrt für fossile Brennstoffe) geschuldet. Unabhängig vom Energieträger einer Wärmeerzeugungsanlage für Heizung und Warmwasser werden die Kosten steigen, die Heiz- und Nebenkostenabrechnung in Mietverhältnissen verspricht nichts Gutes. Das führt zwangsläufig zu rechtlichen Fragen.

### Rechtliche Situation

Es wird nun gefordert, man solle zuhause, in öffentlichen Gebäuden usw. die Raumtemperatur senken, um Sparpotential auszuschöpfen. Und in der Mietwohnung? Nach Mietrecht muss das Haus beheizt werden, sobald und soweit es nötig ist. Gemäss Art. 256 OR muss der Vermieter das Mietobjekt jederzeit in einem «zum Gebrauch tauglichen Zustand» erhalten. Dazu gehört auch das Heizen bis zur nötigen Raumtemperatur. Als ungeschriebene Faustregel geht man in Wohnräumen von mindestens 20 Grad bis zu 22 Grad tagsüber aus, in der Nacht ist es weniger. In Schlafräumen sind es 17 bis 18 Grad und im Bad etwas mehr als in den Wohnräumen. Wird es nun in der Wohnung nicht genügend warm, muss das umgehend als Mangel gerügt werden und sodann droht, wenn nicht Abhilfe geschafft wird, eine Mietzinsreduktion. Wieviel diese ausmacht, liegt im Ermessen des Gerichts, die Rechtsprechung dazu ist rar.

Für Akontozahlungen an die Heiz- und Nebenkosten gilt, dass diese nur erhöht werden können, wenn die Vermieterschaft eine Erhöhung mit Verwendung des amtlichen Formulars verlangt. Werden die Akontozahlungen aber nicht angepasst, droht eine hohe Nebenkostenabrechnung, gegen die sich die Mieterschaft nur schwer zur Wehr setzen kann.

### Faktische Probleme und Lösungsansätze

Nach der geschilderten Rechtslage ist es für die Vermieterschaft nicht ratsam (und technisch wohl schwer umsetzbar), ohne Zustimmung der Mieterschaft die Temperaturen im Mietobjekt zu senken. Ebenso ist es mit hohem Aufwand verbunden, die Akontozahlungen zu erhöhen. Weil es letztlich aber im Interesse der Mieterin und des Mieters ist, den Energieverbrauch und damit die Energiekosten zu senken, sollten Sie als Mieterin oder Mieter bei der Verwaltung vorstellig werden und umgekehrt sollte vermierterseits frühzeitig die Zustimmung eingeholt werden, bevor Massnahmen ergriffen werden. Rein technisch gesehen hat es in der Regel ohnehin der Mieter oder Mieterin in der Hand, die Raumtemperatur selbst zu senken und damit einen Beitrag zum Energiesparen zu leisten.

Für den Vermieter kann es interessant sein, die Liegenschaft energetisch zu sanieren. Solche Investitionskosten wirken wertvermehrend und können mindestens teilweise auf den Mietzins geschlagen werden (Art. 14 Abs. 2 VMWG).

4900 Langenthal	4601 Olten	4502 Solothurn	2540 Grenchen	3360 Herzogenbuchsee
Eisenbahnstrasse 9 Postfach 1175	Baslerstrasse 44 Postfach 111	Bielstrasse 9 Postfach 130	Centralstrasse 8	Fabrikstrasse 6
Tel. 062 205 44 04 Fax 062 205 44 01	Tel. 062 205 44 00 Fax 062 205 44 01	Tel. 032 623 26 36 Fax 032 623 26 35	Tel. 032 500 20 00 Fax 032 500 20 01	Tel. 062 956 60 85 Fax 062 205 44 01