mp 1/96 S. 26ff.
Tribunale di Appello TI, 26. Januar 1995

Mangelhafte Heizung

Eine Temperatur von weniger als 18 Grad Celsius in der Wohnung gilt als Mangel. Bei 16 Grad Celsius ist eine Mietzinsherabsetzung von 20% angemessen.

Art. 259 und Art. 259d OR

Aus den Erwägungen

1. Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter gestützt auf Art. 259d OR vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung entsprechend herabsetzt.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die in der Wohnung der Klagpartei festgestellte Temperatur einen Mangel im Sinn dieser Bestimmung darstellt.

Entgegen der Meinung des Erstrichters können die SIA-Normen 384/2 nicht berücksichtigt werden, und dies sowohl aus formellen wie materiellen Gründen.

Die SIA-Normen sind nach konstanter Rechtsprechung nicht automatisch anwendbar, sondern werden nur verbindlich, wenn die Parteien ihre Anwendung vereinbaren (BGE 107 II 178; 1. Zivilkammer des Tribunale di Appello 20. April 1993 in Sachen M.C. SA/M., 21. Dezember 1993 in Sachen R./B., 28. Februar 1994 in Sachen M./M., 23. August 1994 in Sachen Q. und Q./C.C. SA, 5. Dezember 1994 in Sachen R./S.; GAUCH, Der Werkvertrag, 3. Auflage, Zürich 1985, N. 219, 222, 238, 240), weil sie nicht allgemein für bindend angesehen werden wie Gesetze und Verordnungen.

Auch unter einem prozessualen Gesichtspunkt sind die genannten Normen eindeutig nicht automatisch anwendbar. Abgesehen davon, dass sie von den Parteien tatsächlich hätten vereinbart werden müssen, hätte die interessierte Partei sie unverzüglich anrufen müssen. Andernfalls ist anzunehmen, dass die Vertragspartner zugunsten der Normen des Obligationenrechts auf diese Möglichkeit verzichtet haben (zweite Zivilkammer des Tribunale di Appello, 7. Januar 1992 in Sachen Z./E.).

Weil darüber hinaus die SIA-Normen einzig dem Parteiwillen unterliegen und nicht allgemein bekannt sind, müssen sie angesichts ihrer Komplexität dem Richter zur Kenntnis gebracht werden (Art. 87, 184 3 Codice di procedura civile; zweite Zivilkammer des Tribunale di Appello, 28. Februar 1994 in Sachen M./M.).

Im vorliegenden Fall haben also die Parteien auf der einen Seite weder die Verbindlichkeit der SIA-Normen 384/2 vereinbart, noch wurde dieser Umstand je von einer Partei behauptet, auf der anderen Seite wurde ihre eventuelle Anwendung von der Beklagten erst verspätet, in ihrem abschliessenden Vortrag vorgebracht (COCCHI/TREZZINI, CPC, N. 1, 2, 4, 13 zu Art. 78 CPC). Schliesslich sind die fraglichen SIA-Normen nicht einmal zu den Akten gereicht worden. Ihre Übergabe anlässlich der Hauptverhandlung ist verspätet (Cocchi/Trezzini, op. cit., N. 6 zu Art. 78 CPC), so dass die Beklagte nicht den geringsten Beweis für deren Inhalt hat leisten können.

Schliesslich ist festzuhalten, dass der SIA-Norm 384/2 kein absoluter Wert zukommt; es handelt sich bei ihr um eine gewöhnliche Empfehlung über Temperaturen in verschiedenen Räumen, deren Beweiswert sich nicht substanziell unterscheidet von anderen Empfehlungen, wie sie der Bundesrat oder die Energielieferanten formuliert haben (vgl. RJN 7 I 121).

2. Die Rechtsprechung – wenngleich nicht immer in einheitlicher Weise – hat sich schon wiederholt mit dem Problem der Temperatur beschäftigt, die der Vermieter in den Mieträumen garantieren muss.

Hier in Kürze die Entwicklung der entsprechenden Rechtsprechung: Während in BGE 42 II 349 das Bundesgericht eine Temperatur von 15 Grad Celsius für ausreichend ansah, stieg die "Toleranzgrenze" in den Siebzigerjahren mit den gesteigerten Komfortansprüchen zunehmend an: so wurde im Kanton Zürich eine Temperatur von 18 Grad Celsius für angemessen betrachtet (vgl. GERBER, Rund um das Mietverhältnis, Zürich 1976, S. 40); im Kanton Neuenburg wurden ebenfalls 18 Grad Celsius als Limite festgehalten, unter der in den Mieträumen ein Temperaturdefizit herrsche (RJN 7 (1978) I 121); im Kanton Genf wurde zunächst entschieden, eine Minimaltemperatur von 18 Grad Celsius rechtfertige keine Mietzinsreduktion (SJ 1979 S. 145): diese Praxis wurde jedoch in den Folgejahren modifiziert; so wurde 1988 eine Temperatur von 17–18 Grad Celsius nicht mehr für ausreichend gehalten (mp 1988 S. 110).

Unter diesen Umständen kann man sich ruhig die These der Doktrin (DB 1/1989 N. 8 S. 12) zu eigen machen, nach der 18 Grad Celsius die Schwelle markieren, unterhalb derer ein Komfortmangel in einer Wohnung anzunehmen ist.

3. Nachdem die Existenz eines Mangels festgestellt ist, dessen Relevanz ohne weiteres gegeben ist (vgl. GMÜR/CAVIEZEL, Mietrecht-Mieterschutz, Zürich 1980, S. 109; GMÜR, Die Rechte des Mieters, Zürich 1973, S. 27; LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, Lausanne 1990, S. 119; GERBER, op. cit., S. 25), ist festzustellen, in welchem Umfang eine Mietzinsherabsetzung gewährt werden kann.

Auch in dieser Hinsicht ist die Rechtsprechung nicht einheitlich (vgl. LACHAT/MICHELI, op. cit., S. 120): während in BGE 42 II 349 das Bundesgericht eine Mietzinsherabsetzung von 16% anerkannt hatte (vgl. LACHAT/MICHELI, op. cit., S. 120), wurde in BGE 97 II 58 für die Existenz einer ganzen Serie von Mängeln neben dem Heizungsproblem eine Reduktion von 50% zugestanden; im Urteil mp 1988 S. 110 wurde ein Abzug von Fr. 5'000.-- auf dem Kaufpreis der Mieträume anerkannt, deren Temperatur 17–18 Grad Celsius nicht erreichte. In einem analogen Fall, mit dem sich mit Entscheid vom 21. Mai 1992 in Sachen CE A./A. der Pretore von Lugano zu befassen hatte, reduzierte er die Miete um 10%, eine Herabsetzung, die von der unterlegenen Partei unangefochten blieb.

Unter Berücksichtigung der zitierten Rechtsprechung, einschliesslich der in der Bundesrepublik Deutschland entwickelten, wo in analogen Fällen Mietzinsherabsetzungen im Rahmen von 30% bei Temperaturen von 15 Grad Celsius, eine Reduktion von 25% bei totalem Heizungsausfall während zwei Dritteln des Monats gewährt wurden (Urteile zitiert bei GMÜR/CAVIEZEL, op. cit., S. 113) und in Anbetracht der Tatsache, dass die Doktrin bei ungenügender Heizung von 10–15% Mietzinsreduktion ausgeht – oder wenig darüber – (SVIT, Schweizerisches Mietrecht, Zürich 1991, N. 16 zu Art. 259d OR) scheint im vorliegenden Fall bei mittleren Temperaturen von 16 Grad Celsius eine Mietzinsherabsetzung von 20% angemessen.

Die Mietzinsherabsetzung wird, wie von der appellierenden Partei verlangt, für sechs Monate des Winters 1991/92 und für weitere sechs Monate des folgenden Winters zugesprochen.

Originaltext italienisch