

Spotlight – Sommerliche Aufheizung der Mieträume = Mangel des Mietobjektes?



Inhalt

I. Einleitung

II. Rechtsprechung

III. Praxishinweis

I. Einleitung

Sommerzeit ist Hitzezeit: Jedes Jahr mit den ersten Sonnenstrahlen heizen sich zwangsläufig auch die meisten Mieträume auf. Wohl dem, dessen Räume über eine Klima- oder ausreichende Lüftungsanlage verfügen. Besonders in älteren Gebäuden sind hinreichende Kühlmöglichkeiten jedoch kaum vorhanden oder nicht ausreichend, so dass auch innerhalb der Mieträume schnell Temperaturen über 30° C erreicht werden.

Seit langem wird darüber gestritten, ob es sich bei der sommerlichen Aufheizung von gewerblichen Mieträumen um einen Mangel der Mietsache handelt. Bejaht man einen Mangel der Mietsache, könnten betroffene Mieter während der Sommermonate unter Umständen die Miete in nicht unerheblichem Ausmaß mindern oder andere Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen. Verneint man dagegen das Vorliegen eines Mangels, müssen die Mieter schwitzen, ohne dass der Vermieter dafür einstehen muss.

II. Rechtsprechung

Die verschiedenen Oberlandesgerichte haben die Frage nach einem Mangel der Mietsache bei Aufheizung der Mieträume unterschiedlich beantwortet. Der BGH hat es kürzlich leider versäumt, die Fragestellung abschließend zu entscheiden.

Die Auffassungen der Oberlandesgerichte sind im Wesentlichen zweigeteilt. Das OLG Hamm, OLG Düsseldorf und OLG Naumburg haben bei starker Erwärmung der gewerblichen Mieträume einen Mangel grundsätzlich bejaht. Der Vermieter von Gewerberäumen habe die bautechnischen Voraussetzungen zu schaffen, dass bei einer Außentemperatur bis zu 32° C die Innentemperatur 26° C nicht übersteigt und bei höherer Außentemperatur die Innentemperatur regelmäßig mindestens 6° C unter der jeweiligen Außentemperatur liegt. Zur Begründung haben die Gerichte jeweils auf die Arbeitsstättenverordnung, die Arbeitsstätten-Richtlinie ASR 6 (nunmehr Technische Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.5) und DIN 1946-2 zurückgegriffen. Diese besagen im Grundsatz, dass die Lufttemperatur in gewerblichen Mieträumen 26° C nicht überschreiten und

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance oder an:



Reinhard Scheer-Hennings, M.C.J.

Partner, Real Estate

+49 211 4355 5794

reinhard.scheer-hennings@cliffordchance.com



Thomas Beisen, LL.M.
(University of Canterbury)

Associate, Real Estate

+49 211 4355 5792

thomas.beisen@cliffordchance.com

Clifford Chance
Königsallee 59,
40215 Düsseldorf

www.cliffordchance.com

der Temperaturunterschied zwischen Außen- und Raumtemperatur maximal 6° C betragen soll.

Das OLG Frankfurt und OLG Karlsruhe argumentieren dagegen, dass die Arbeitsstättenverordnung und die Arbeitsstätten-Richtlinie nicht für den Vermieter von gewerblichen Mieträumen gelten. Sie seien vielmehr ausschließlich an den Arbeitgeber adressiert und regeln die Anforderungen an Raumtemperaturen, die ein Arbeitgeber innerhalb der jeweiligen Arbeitsräume für seine Arbeitnehmer zu gewährleisten hat.

Dem BGH lag die in Rede stehende Problematik im Dezember 2010 zur Entscheidung vor. Er hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem die Räume einer Kinderarztpraxis im Sommer wegen zu hoher Temperaturen nur eingeschränkt nutzbar gewesen sein sollen. Der Mieter hatte daraufhin die Miete für die Monate September bis November gekürzt. Der BGH verneinte die Voraussetzungen für eine Minderung der Miete – allerdings nicht wegen Fehlens eines Mangels. Vielmehr hat die Aufheizung der Mieträume im Sommer die Gebrauchstauglichkeit der Mietflächen in den kühleren Monaten September bis Oktober nicht mehr beeinträchtigt, so dass kein Grund für eine Minderung vorlag. Offengelassen hat der BGH leider die entscheidende Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Aufheizung von gewerblichen Mieträumen einen Mangel der Mietsache darstellt. Er deutet zwar an, für das Revisionsverfahren sei davon auszugehen, dass wegen erheblicher Überhitzung der Mieträume im Sommer und einer von dem Vermieter geschuldeten Klimaanlage ein Mangel vorliegen könnte. Eine endgültige Entscheidung bleibt er jedoch schuldig, so dass eine Prognose zur Beantwortung der Streitfrage nach wie vor kaum möglich ist. Im Zweifel muss darauf abgestellt werden, in welchem Oberlandesgerichtsbezirk die Mieträume liegen.

III. Praxishinweis

Aus Sicht des Vermieters wird man dem Problem wohl nur Herr werden können, indem der Mieter auf den tatsächlichen Zustand der Mieträume im Mietvertrag ausdrücklich aufmerksam gemacht wird. Der Mieter sollte darauf hingewiesen werden, dass es auch trotz möglicherweise vorhandener technischer Vorkehrungen (Sonnenschutz, Klimatisierung, etc.) durch sommerliche Temperaturen zeitweise zu Raumtemperaturen kommen kann, die 26° C überschreiten. Nach Möglich-

keit sollte dieser Umstand zudem als (negative) Beschaffenheit der Mietsache vereinbart werden, um Minderungs- und sonstige Ansprüche des Mieters wegen des vermeintlichen Mangels auszuschließen.

Aus der Bezugnahme der verschiedenen Oberlandesgerichte auf die Arbeitsstättenverordnung wird weiter deutlich, dass die fehlende oder mangelnde Kühlung von gewerblich genutzten Räumen auch außerhalb des Mietverhältnisses zu rechtlichen Problemen führen kann. Im Arbeitsverhältnis etwa hat der Arbeitgeber bei der Einrichtung von Arbeitsplätzen die gesicherten arbeitswissenschaftlichen Erkenntnisse über die menschengerechte Gestaltung von Arbeit und Arbeitsplatz zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Sorge für arbeitsgerechte Temperaturverhältnisse am Arbeitsplatz. Nicht selten verlangt ein Betriebsrat nach angemessenen Maßnahmen zur Abwendung, Milderung oder zum Ausgleich einer durch die fehlende Kühlung der Räumlichkeiten hervorgerufenen Belastung für betroffene Arbeitnehmer. Arbeitgebern, die sich solchen Forderungen ausgesetzt sehen, empfiehlt es sich daher, zunächst geeignete Maßnahmen zur Abwendung der Wärmebelastung z.B. durch Aufstellen von Sonnenschutz und Ventilatoren, zu treffen. Sollten derartige Vorkehrungen nicht zielführend sein, sollten darüber hinausgehende Maßnahmen, wie z.B. eine Verkürzung der Arbeitszeit, Einrichtung von Heimarbeitsplätzen oder Freizeitausgleich aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen hohen Kosten und Produktivitätseinbußen nur als *ultima ratio* in Erwägung gezogen werden. Letztlich können temperaturbedingte Umsatzeinbußen eines Arbeitgebers auch wieder auf den Vermieter zurückfallen, wenn der Arbeitgeber diese als Schaden wegen der Mangelhaftigkeit der Mietsache vom Vermieter ersetzt verlangt.

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

Weitere Informationen zur Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft, u.a. auch im Hinblick auf die erforderlichen Angaben gem. §§ 2,3 DL-InfoV, finden Sie unter:

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

* Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm