

## Mietmangel bei sommerlich hoher Innentemperatur?

**Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de**

Die Frage, ob hohe Raumtemperaturen im Sommer einen zur Minderung berechtigenden Mangel darstellen, ist seit langem in der obergerichtlichen Rechtsprechung umstritten. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die derzeitige Rechtslage.

In **Wohnraummietverhältnissen** ist von je her anerkannt, dass höhere Temperaturen in Wohnräumen hinzunehmen sind, da hier regelmäßig keine schweren körperliche Arbeiten, wie dies etwa bei Arbeitsverhältnissen der Fall ist, durchzuführen sind. Insoweit ist anerkannt, dass unabhängig von der Lage der Wohnung im Sommer stets Temperaturen bis zu 26° C hinzunehmen sind, in besonderen Fällen auch bis 30° C, ohne dass hier ein Anspruch zur Mietminderung besteht (vgl. zuletzt AG Leipzig, Az.: 164 C 6049/04).

Anders sieht es im **Gewerberaummietrecht** aus. Die überwiegende Rechtsprechung hat bislang bei sommerlich bedingten hohen Innentemperaturen dem Gewerberaummieter fallweise Minderungsansprüche zuerkannt. So wurde von der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. OLG Hamm, Az.: 30 U 131/06) zur Bestimmung der noch akzeptablen Temperaturgrenzen in gewerblich genutzten Räumen auf die Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung zurückgegriffen, wonach hier eine Temperaturobergrenze von 26° C gelten sollte.

Die neuere Rechtsprechung (zuletzt OLG Frankfurt, Az.: 2 U 106/06) ist dem entgegengetreten, da die Arbeitsstättenverordnung im Mietrecht keinen tauglichen Anknüpfungspunkt bietet. Dementsprechend sind nunmehr auch im Gewerberaummietrecht – insbesondere bei besonders hohen Außentemperaturen – zeitweilig bis zu 30° C, in der Spitze vereinzelt sogar 34° C hinzunehmen. Anders sieht es nur dann aus, wenn der Vermieter hinsichtlich der Raumtemperatur respektive dem Klima in den Räumen Zusicherungen anderer Art gemacht hat.

### Praxishinweis:

Vermieter sollten in ihren Mietverträgen die Gewährleistung für bestimmte sommerbedingte Maximaltemperaturen ausschließen. Etwa durch die Formulierung, dass für den vertragsgemäßen Gebrauch der Baustandard maßgeblich ist, der zur Zeit der Gebäudeerrichtung respektive der letzten Sanierung galt; es sei denn, die Gesundheit von Menschen würde gefährdet. Besteht für den Mieter die Möglichkeit der Minderung und nimmt er zu diesem Zweck Temperaturmessungen vor, so dürfen diese nicht nur sporadisch erfolgen. Hier ist ein detailliertes Messprotokoll zu führen, in dem unter anderem festzuhalten sind, die vormittägliche und nachmittägliche Messzeit. Zudem die Außentemperatur im Schatten, der Messort (regelmäßig in der Raummitte in 1 m Höhe und im Schatten), die messende Person und evtl. anwesende neutrale Zeugen sowie das verwendete Messinstrument.

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

