

TOO HOT TO HANDLE

HITZE IM BÜRO ODER IN DER WOHNUNG –
MÜSSEN VERMIETER ABHILFE SCHAFFEN?

INFOLGE DES KLIMAWANDELS STEIGEN DIE TEMPERATUREN IM SOMMER IMMER HÄUFIGER AUF ÜBER 30° CELSIUS. AN MANCHEN TAGEN WURDEN SOGAR SCHON MEHR ALS 40° CELSIUS GEMESSEN. HIERAUF SIND VIELE GEBÄUDE NICHT AUSGELEGT, SODASS ES ZU DRÜCKEND HEISSEN TEMPERATUREN IN DEN INNENRÄUMEN KOMMT. Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München





Handelt es sich um Mieträume, sind dann sowohl Vermieter als auch Mieter mit der Frage konfrontiert, welche Ansprüche sich aus der übermäßigen Hitze ableiten lassen, z.B. ob Mieter Abhilfemaßnahmen zur Reduzierung der Hitze beanspruchen, die Miete mindern und ggf. sogar den Mietvertrag kündigen können.

VORLIEGEN EINES MIETMANGELS

Grundsätzlich können Mieter wegen zu hoher Temperaturen in der Mietsache nur dann Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen, wenn ein sogenannter Mietmangel vorliegt. Ob dies der Fall ist, lässt sich nicht pauschal beantworten, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls und den Bestimmungen des Mietvertrages ab. War dem Mieter z.B. bei der Anmietung nachweislich bekannt, dass das Miet-objekt trotz großer Fensterflächen über keine Klimaanlage verfügt, entspricht dieser Zustand der vertraglichen Sollbeschaffenheit. Auch an sich unzumutbare Raumtemperaturen begründen dann in der Regel keinen Mietmangel. Eine Verpflichtung des Vermieters zur fortlaufenden Anpassung technischer Ausstattungen auf den aktuellen Stand der Technik besteht grundsätzlich nicht. Anders ist die Rechtslage aber zu beurteilen, wenn die starke Aufheizung der Räume z.B. darauf beruht, dass der Wärmeschutz des Gebäudes schon

schon nicht dem Stand der Technik entspricht, der bei dessen Errichtung galt. Will der Vermieter insoweit Ansprüche des Mieters vermeiden, muss er im Mietvertrag ausdrücklich auf diese Sachlage hinweisen und die Einhaltung bestimmter Höchsttemperaturen vertraglich ausschließen.

ZUMUTBARE RAUMTEMPERATUR: KEINE STARREN GRENZWERTE

Welche Temperaturen vom Mieter hinzunehmen sind, ist umstritten. Eine gesetzliche Regelung gibt es hierzu nicht. Zwar werden bei Gewerberäumen von der Rechtsprechung teilweise arbeitsrechtliche Vorschriften wie die Arbeitsstättenverordnung herangezogen, wonach die Raumtemperatur 26 °C nicht überschreiten darf. Allerdings gelten diese unmittelbar nur im Verhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Richtigerweise kann auch nicht allein auf eine maximale Innenraumtemperatur abgestellt werden. Vielmehr kommt es auf das Verhältnis zwischen Innen- und Außentemperatur an. Die Annahme eines Mietmangels kommt in Betracht, wenn die Innentemperaturen über einen längeren Zeitraum 26 °C überschreiten oder bei Außentemperaturen über 32 °C die Innentemperaturen nicht mindestens 6 °C unter der Außentemperatur liegen. Selbst Innentempera-



Dr. Enno Engbers

”
OB DER VERMIETER ABHILFEMASSNAHMEN GEGEN ZU HOHE RAUMTEMPERATUREN SCHULDET, HÄNGT VON DEN UMSTÄNDEN DES EINZELFALLS UND INSBESONDERE VON DEN MIETVERTRAGLICHEN VEREINBARUNGEN AB.
“

turen von 30 °C können also hinzunehmen sein, wenn die Außentemperatur gleichzeitig mehr als 36 °C betragen hat. Andernfalls würden die mit dem Klimawandel einhergehenden Risiken einseitig auf den Vermieter übertragen, der die Umweltbedingungen auch nicht beeinflussen kann. Zur Begründung eines Mietmangels müssen daher vom Mieter nicht nur die an bestimmten Tagen gemessenen Innentemperaturen, sondern auch die damit korrespondierenden Außentemperaturen substantiiert dargelegt werden.

AUSWAHL DER ABHILFEMASSNAHMEN

Liegt ein Mietmangel vor, obliegt es dem Vermieter, geeignete Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels zu ergreifen. Hierzu kann er beispielsweise Sonnenschutzglas einbauen oder die Fensterflächen durch Rollläden, Jalousien oder Markisen vor Sonneneinstrahlung schützen. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, dem Mieter mobile Klima-

geräte zur Kühlung einzelner, besonders betroffener Räume zur Verfügung zu stellen oder insgesamt in der Mietsache eine Klimaanlage nachzurüsten. Die Auswahl zwischen mehreren geeigneten Maßnahmen liegt beim Vermieter. Einen Anspruch auf eine bestimmte Maßnahme hat der Mieter in der Regel nicht.

FAZIT

Ob der Vermieter Abhilfemaßnahmen gegen zu hohe Raumtemperaturen schuldet, hängt von den Umständen des Einzelfalls und insbesondere von den mietvertraglichen Vereinbarungen ab. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Anpassung technischer Ausstattungen an den aktuellen Stand der Technik besteht grundsätzlich nicht. Um Streitigkeiten darüber zu vermeiden, ob die Einhaltung bestimmter Höchsttemperaturen in den Mieträumen geschuldet ist oder nicht, sollten die Parteien hierzu im Mietvertrag möglichst klare Vereinbarungen treffen.



Bilder: © NeuroCake – stock.adobe.com (linke Seite unten), © Fotografin Ina Zabel (Portrait); © Omid Mahdawi (rechte Seite Außenansicht)



KONTAKT

Kanzlei Weiss
Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Seitzstraße 8d
D-80538 München
T +49 (0)89 29 07 19 29
F +49 (0)89 29 07 19 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.