

► Mietminderung

Der nächste Sommer kommt bestimmt...

| Möglicherweise erleben wir in wenigen Wochen den nächsten „Jahrhundertsommer“. Da fragt es sich, ob erderwärmungsbedingte, heiße Außentemperaturen einen Grund zur Mietminderung geben. Nein, sagt die ganz überwiegende Ansicht. Das gilt sowohl für Wohnungen (auch für Dachgeschosswohnungen, AG Leipzig 6.9.04, 164 C 6049/04) als auch für Gewerbemietobjekte, so jetzt das OLG Düsseldorf (12.9.19, 24 U 197/18, Abruf-Nr. 214581). |

Anders kann das unter Umständen nur sein, wenn die technischen Anforderungen an den Hitzeschutz, die bei Errichtung des Gebäudes galten, nicht eingehalten worden sind (AG Hamburg 10.5.06, 46 C 108/04, WuM 06, 609). Für Neubauten schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) ebenso einen sommerlichen Hitzeschutz vor. Zukünftig werden diese Vorschriften im Gebäudeenergiegesetz (GEG) gebündelt. Bei Gewerbeobjekten soll es nach Ansicht des KG auf die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), der Arbeitsstätten-Richtlinie und der DIN 1946 (Anforderungen an die Klimatisierung von Räumen) ankommen: Danach soll ein Mangel vorliegen, wenn die Innentemperaturen eine „Wohlfühltemperatur“ von 26 Grad übersteigen bzw. wenn sie bei Außentemperaturen von über 32 Grad nicht mindestens 6 Grad unter der Außentemperatur liegen (KG 5.3.12, 8 U 48/11, Rn. 53). Nach der Gegenansicht soll es auf die Arbeitsstättenverordnung nicht ankommen, weil sie nur zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern gelte und allenfalls mittelbar Auswirkungen auf die Verpflichtung eines Vermieters haben könnte (OLG Rostock 17.5.18, 3 U 78/16).

Das OLG Düsseldorf (a. a. O.) hinterfragt generell, ob bei einem nach den geltenden anerkannten Regeln der Technik errichteten Mietobjekt hitzebedingte Beeinträchtigungen des Mieters oder seiner Angestellten einseitig dem Vermieter aufgebürdet werden könnten. Denn dieser habe auf Umweltbedingungen keinen Einfluss. Der Ansatz des OLG verkennt allerdings das Wesen der mietrechtlichen Gewährleistung als Garantief Haftung. Auf die Möglichkeit einer Einflussnahme oder gar auf eigenes Verschulden des Vermieters kommt es nicht an.

Selbst, wenn man im Fall von Gewerbeobjekten mit der strengerer Auffassung die ArbStättV nicht für anwendbar hält, kann sich eine Übertragung ihres Rechtsgedankens auf das Mietverhältnis aus § 241 Abs. 2 BGB i. V. m. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ergeben. Zwar gilt die Verordnung zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber, doch kann der Mieter als Arbeitgeber dem Vertragszweck entsprechend seine Arbeitnehmer nur „unangefochten“ bei Einhaltung der Temperaturgrenzen in der ArbStättV beschäftigen. Aus dem Vertragszweck steht auch dem Vermieter dieser Umstand klar vor Augen. Auch er hat für Mieter und die, die sich bestimmungsgemäß in den Mieträumen aufhalten, Schutz- und Fürsorgepflichten, vor allem in Gesundheitsfragen. Daher ist den Vorgaben der ArbStättV ein mietrechtlicher Reflex zuzubilligen.

Wird die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Bausubstanz hinterfragt, sind – sofern andere Absprachen im Mietvertrag fehlen – die technischen Anforderungen bei Errichtung des Gebäudes maßgeblich.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 214581

**Sommerlicher
Hitzeschutz:
Hier ist er geregelt**

**Mietrechtliche
Gewährleistung =
Garantief Haftung**

**Übertragung des
Rechtsgedankens
der ArbStättV**