

Macht der Mieter zur Begründung einer Mietminderung geltend, dass zu hohe Innentemperaturen vorlägen, müssen auch die Außentemperaturen angegeben werden – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf (OLG Düsseldorf) vom 12.09.2019, 24 U 197/18

I.

Mietobjekte müssen geeignet sein, den vertraglich vorgesehenen Zweck zu erfüllen. Daran kann es fehlen, wenn die Mietobjekte zu kalt sind (weil die Heizung ausfällt) oder auch wenn sie zu heiß werden. Bei gewerblichen genutzten Objekten müssen die arbeitsschutzrechtlich vorgegebenen Temperaturen eingehalten werden, sonst drohen Klagen der Arbeitnehmer und ggfls. muß der Betrieb eingestellt werden. In der Rechtsprechung ist seit langem umstritten, welche Anforderungen zu stellen sind, wenn ein Mieter wegen zu hohen Innentemperaturen die Miete mindern will. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf konkretisiert die an eine solche Minderung zu stellenden Anforderungen.

II.

Die Parteien waren durch einen Gewerbemietvertrag miteinander verbunden. Die klagende Vermieterin macht rückständige Miete geltend und Räumung des Mietobjektes. Die beklagte Mieterin habe zu Unrecht wegen zu hohen Innentemperaturen die Miete gemindert. Die Klägerin habe wegen der zu Unrecht einbehaltenen Mieten das Mietobjekt kündigen können.

Erstinstanzlich ist die Beklagte zur Zahlung der rückständigen Miete und Räumung verurteilt worden. Durch den hier besprochenen Beschluss hat das OLG Düsseldorf angekündigt, die Berufung wegen offensichtlicher Unbegründetheit zurückweisen zu wollen. Bei der Frage, ob ein Mietobjekt wegen zu hohen Innentemperaturen mangelhaft sei, sei es nicht ausreichend, pauschal zu behaupten im Zeitraum Mai bis September 2016 habe die Innentemperatur bei 30 °C und bis über 40 °C gelegen. Vielmehr sei es notwendig genau darzulegen, an welchem Tag welche Temperatur geherrscht habe. Ebenso müssten die dazugehörigen Außentemperaturen dargelegt werden. Würde alleine auf die Innentemperatur abgestellt, würde das Risiko des Klimawandels alleine dem Vermieter auferlegt.

III.

1.

Ob ein Mietobjekt mangelhaft ist, entscheidet sich durch einen Vergleich zwischen der vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit und der tatsächlichen Beschaffenheit. Weicht die tatsächliche Beschaffenheit von der Sollbeschaffenheit negativ ab, liegt ein Mangel vor.

Sowohl Vermieter, wie auch Mieter sind daher gut beraten, bereits im Mietvertrag die Sollbeschaffenheit möglichst konkret festzulegen. In den Sommermonaten 2019 mussten Kindertagesstätten und auch sonstige Geschäfte schließen, weil die Örtlichkeiten sich zu stark aufgeheizt hatten. Dies zeigt, dass der Frage der Innentemperaturen bereits bei der Vertragsgestaltung hinreichend Augenmerk geschenkt werden sollte. Das OLG Düsseldorf weist in der Entscheidung darauf hin, dass der Beklagten bei Abschluss des Mietvertrages die großen Schaufensterfronten in Süd- bzw. Südwestlage bekannt waren und dass die Beklagte daher damit rechnen musste, dass die Innenräume sich bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen würden. Dies stünde einem Minderungsanspruch ebenfalls entgegen. Dies unterstreicht, dass bereits bei der Vertragsgestaltung solchen Umständen Rechnung getragen werden sollte, da ansonsten die Gefahr besteht das schon wegen Kenntnisminderungsansprüche abgelehnt werden.

2.

Sollen Minderungsansprüche wegen zu hohen Innentemperaturen geltend gemacht werden, ist es notwendig die Innentemperaturen taggenau zu dokumentieren. Dabei muss auch darauf geachtet werden, die Messungen richtig durchzuführen. Ebenso ist es notwendig, die gleichzeitig herrschenden Außentemperaturen zu dokumentieren. Ob ein Mangel vorliegt, entscheidet sich danach, was vom Vermieter vertraglich geschuldet wird. Hierbei spielt es eine erhebliche Rolle, ob die Außentemperaturen nur 25 °C erreichen, oder wie im Sommer 2019 mehrfach erfolgt bei über 40 °C liegen.

3.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf unterstreicht auch, wie wichtig es ist die Auswirkungen des Mangels für die Minderung genau zu erfassen. Die Beklagte hatte die Minderung auch auf die ebenfalls angemieteten Tiefgaragenstellplätzen und einen Archivraum ausgedehnt. Dies hat das OLG Düsseldorf mit der Begründung verneint, dass selbst wenn ein Minderungsrecht wegen zu hohen Innentemperaturen anzunehmen sei, sich dies nur auf das Ladenlokal auswirke. Die von der Beklagten vorgenommene Minderung löste damit alleine hierdurch einen Rückstand aus, der zur Kündigung berechnete.

Die genaue Bemessung der Minderung ist entscheidend, da eine Kündigung wie im vorliegenden Fall auch dann gerechtfertigt ist, wenn der Mieter die Minderung zu hoch bemisst und sich deswegen ein kündigungsrelevanter Mietrückstand ergibt.

IV.

Im Hinblick auf den Klimawandel, der sich im Sommer 2019 ebenso wie bereits im Sommer 2018 manifestiert hat, ist Vermietern und auch Mietern zu empfehlen bereits bei der Abfassung des Mietvertrages die Frage der Innentemperaturen zu regeln. Wird eine Minderung wegen zu hoher Innentemperaturen geltend gemacht, müssen nicht nur die taggenauen Innentemperaturen angegeben werden, sondern auch die dazugehörigen Außentemperaturen. Ebenso muss genau geprüft werden, auf welche Räumlichkeiten sich der Mangel genau bezieht. Hierbei gibt es eine Reihe von rechtlichen Problematiken bei denen leicht Fehler gemacht werden können. Um hier keine Nachteile zu erleiden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.