

KLIMAWANDEL IN GEMIETETEN BÜRORÄUMEN — HEISSE RÄUME RECHTFERTIGEN NICHT DIE MINDERUNG!

Kammergericht Berlin, Urteil vom 5.3.2012 — Aktenzeichen: 8 U 48/11

Leitsatz

1. Das Überschreiten einer Innenraumtemperatur von 26°C in Büroräumen ohne Klimatisierung stellt nicht ohne weiteres einen Sachmangel dar. Allein aus einer Nichteinhaltung arbeitsschutzrechtlicher Vorschriften, die für den Mieter in seiner Eigenschaft als Arbeitgeber gelten, kann nicht auf einen mietrechtlichen Mangel geschlossen werden.
2. Eine Mietminderung wegen unzumutbarer, auf unzureichendem Wärmeschutz des Gebäudes beruhenden Innentemperaturen setzt in tatsächlicher Hinsicht eine taggenaue Darlegung der gemessenen Innen- und Außentemperaturen voraus.
3. Temperaturmessungen von 10 bzw. 12 Tagen sind bei einem Minderungszeitraum von drei Monaten nicht ausreichend.
4. Dass der Vermieter Maßnahmen zur Verbesserung des Raumklimas ergreift, ist kein Sachmangel-Eingeständnis.

Sachverhalt

Der Mieter von Büroräumen minderte in den warmen Sommermonaten die Miete um 10 %, weil die Räume überhitzt seien. Er behauptete Temperaturen von durchgängig 30°C und mehr.

Entscheidung

Das Kammergericht gab dem Vermieter Recht und stellte für den Mieter hohe Hürden auf. Hitze durch Sonneneinstrahlung sei allgemeines Lebensrisiko des Mieters. Die Regelungen der Arbeitsstättenverordnung und -richtlinie sowie der DIN 1946 seien nur mit großer Vorsicht zur Bestimmung eines mangelhaften Zustands heranzuziehen. Jedenfalls hielt das Kammergericht die Darlegungen des Mieters für unzureichend; er hätte vielmehr für jeden Tag die Temperaturverhältnisse außen und innen darlegen und ggf. auch beweisen müssen. Es bedürfe präziser Angaben über die konkreten Temperaturen, ggf. auch stundenweise.

Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info