

Lebensmittel Zeitung vom 23.08.2019, Seite 24

Klimawandel beeinflusst Gewerbemietrecht

Divergierende Rechtsprechung zur Miettauglichkeit sonnen-aufgeheizter Räume / Von Stefanie Minzenmay

Frankfurt. Wetterextreme können die Nutzbarkeit von Gewerbemietflächen beeinträchtigen. Eine sorgfältige vertragliche Gestaltung hilft Händlern, ihre Rechte zu kennen – zumal sie als Arbeitgeber oft arbeitsschutzrechtliche Gebote zu beachten haben.

Lange Hitzeperioden, Dachlastüberschreitungen durch extremen Schneefall oder Überschwemmungen – Wetterextreme werden immer mehr zur Normalität. Vor allem ältere Gebäude und deren Technik sind für diese Belastungen oft nicht ausgelegt, was die Nutzbarkeit von Gewerbemietflächen einschränken kann. Vermieter sollten daher die Risikozuweisungen im Mietvertrag klar formulieren. Der Mieter sollte seine Rechte kennen, zumal er häufig als Arbeitgeber arbeitsschutzrechtliche Vorgaben beachten muss.

Umstritten ist etwa, ob bei durch die Sonne aufgeheizten Räumen noch ein vertragsgerechter Mietgebrauch gegeben ist. Hier kommen die Obergerichte zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen. Ist dem Mietvertrag nicht eindeutig zu entnehmen, welche Eigenschaften die Mietsache haben soll, orientieren sich die Gerichte gerne an baurechtlichen oder arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben – mit großen regionalen Unterschieden.

So hat das Oberlandesgericht Rostock unter Rückgriff auf arbeitsschutzrechtliche Bestimmungen entschieden: Zum Betrieb eines Modegeschäftes müssen vermietete Räume ein Klima aufweisen, das für den Betrieb eines solchen Geschäfts – in dem Mitarbeiter beschäftigt sind und Kunden Bekleidung auswählen und anprobieren – erforderlich und üblich ist (Az.: 3 U 78/16). Die Raumtemperatur darf hier 26° C nicht über- und 20° C nicht unterschreiten. Das gelte selbst dann, wenn das Gebäude im Zeitpunkt seiner Errichtung den baurechtlichen Vorgaben entsprach.

Wenn der Vermieter diesen Zustand nicht gewährt, kann der Mieter die Miete angemessen mindern. Zusätzlich beziehungsweise alternativ kann er verlangen, dass das Gebäude technisch so ausgestattet wird, dass die geschuldete Gebrauchstauglichkeit gewährleistet ist. Diese Rechte wird der Mieter schon deshalb geltend machen wollen, weil er gegebenenfalls seinerseits als Arbeitgeber gegenüber seinen Mitarbeitern verpflichtet ist, arbeitsschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

Dieses sehr mieterfreundliche Urteil ist hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Folgen nicht zu unterschätzen – und juristisch angreifbar.

Die Richter ziehen für die Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs arbeitsschutzrechtliche Bestimmungen heran, die eigentlich im Verhältnis Arbeitgeber-Arbeitnehmer gelten. Im Mietrecht sollte hingegen die vertraglich gewünschte Risikozuweisung in Kenntnis des Istzustandes des Gebäudes maßgeblich sein.

Würde ein Überschreiten einer bestimmten, sich aus arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen ergebenden Raumtemperatur stets zu einem Mangel führen, wären viele Vermieter gehalten, Gebäudetechnik nachzurüsten. Hierdurch entstehende Kosten dürften dann auf die Miete aufgeschlagen werden; höhere Betriebskosten gingen ebenfalls zu Lasten des Mieters.

Trotz aller Kritik spiegelt das Urteil jedoch die Tendenz der Rechtsprechung wider, nicht lediglich baurechtliche Vorgaben bei der Auslegung des geschuldeten Standards heranzuziehen.

Durch eine sorgfältige mietvertragliche Gestaltung – sowohl bei Neuabschlüssen als auch bei Nachträgen zu Bestandsmietverträgen – lassen sich Unsicherheiten vermeiden. Vermieter und Mieter sollten daher stets klar regeln, welche Beschaffenheit die Mieträume haben sollten. Wünscht der Mieter einen besseren Wärmeschutz als den bauordnungsrechtlich geschuldeten, sollte dies explizit bestimmt werden. Denn schon jetzt ist klar: Die nächste Hitzewelle lässt nicht lange auf sich warten.

Minzenmay, Stefanie