

Folge 66 | It's too damn hot!

Nach der Entsch.: AG Hamburg, Urt. v. 10.05.2006 – [46 C 108/04](#)

Besprochen von: Alexander Kirk & Can Degistirici



Sachverhalt (abgewandelt)

K als Vermieterin schloss mit B im Januar 2019 mit Mietbeginn 1. Februar 2019 einen Mietvertrag über eine im 4. Obergeschoss befindliche Wohnung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 2018. Die Miete beträgt monatlich 1000 Euro. Für September 2022 bezahlte B lediglich 800 Euro. B ist der Ansicht, im August 2022 sei es zu einer übermäßigen Erwärmung der von ihm bewohnten Wohnung gekommen. Auch sonst träten regelmäßig bei Sonnenschein deutlich höhere Innentemperaturen als Außentemperaturen auf. In den Sommermonaten lag die Temperatur in der Wohnung tagsüber bei 30 Grad Celsius. Auch nachts lagen die Temperaturen noch über 25 Grad. Selbst stundenlanges Lüften, auch in den Nachtstunden, wenn die Außentemperaturen deutlich niedriger liegen, half nicht.

K begehrt von B die Zahlung des restlichen Mietzinses.

Zu Recht?

K könnte gegen B einen Anspruch auf Zahlung der restlichen Miete für den September 2003 in Höhe von 205,60 € nach § 535 II BGB haben.

A. Anspruch entstanden

K und B haben im Januar einen Wohnraummietvertrag gem. § 535 BGB geschlossen. Die monatliche Miete beträgt 1000 Euro. Damit ist der Anspruch entstanden.

B. Anspruch nicht untergegangen

Die Miete wurde iHv 800 Euro gezahlt und ist damit in dieser Höhe durch Erfüllung nach § 362 I BGB partiell untergegangen. Der verbleibende Betrag könnte durch die Aufrechnung nach § 389 BGB untergegangen sein.

I. Aufrechnungserklärung, § 388 S. 1 BGB

Die Aufrechnung wurde nach § 388 S. 1 BGB gegenüber K erklärt.

II. Aufrechnungslage

1. Gegenseitige Forderungen

Es müssten gegenseitige Forderungen bestehen.

a. Hauptforderung

Zunächst müsste K gegen B eine Forderung haben (Hauptforderung). Er hat einen monatlichen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses iHv 1000 Euro. Mithin besteht auch im September 2022 ein derartiger Anspruch.

b. Gegenforderung

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Ferner müsste B gegen K eine Forderung haben (Gegenforderung). Es könnte ein Rückzahlungsanspruch nach §§ 812 I 1 Alt. 1, 818 II BGB wegen überzahlter Miete für den Monat August bestehen.

K müsste etwas erlangt haben. Dies wäre Eigentum und Besitz an den Geldscheinen oder ein Auszahlungsanspruch gegen die Bank nach § 675t BGB iHv 200 €. Dies geschah auch durch Leistung des B. Fraglich ist, ob dies auch ohne Rechtsgrund geschehen ist. Schließlich besteht ein Mietverhältnis zwischen B und K und dementsprechend auch ein Anspruch auf Zahlung des Mietzinses. Im August 2022 könnte B jedoch zu viel gezahlt haben. In Betracht käme die Mietminderung nach § 536 I 2 BGB.

i. Mietvertrag

Ein Mietvertrag zwischen B und K wurde geschlossen.

ii. Mangel

Ein Mangel ist das negative Abweichen der Ist- von der Soll-Beschaffenheit. Zusätzlich müsste die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch ganz oder erheblich gemindert worden sein, § 536 I 1 BGB.

Ein Mangel liegt vor, wenn die Erwärmung durch Sonneneinstrahlung und Umgebungstemperaturen ein Ausmaß erreicht, durch das die Eignung zum vertragsgemäßen Zweck beeinträchtigt wird. Dieses ist insbesondere dann gegeben, wenn infolge der Erwärmung nach allgemein anerkannten medizinischen Erkenntnissen eine Gesundheitsbeeinträchtigung oder gar Gesundheitsgefahr vorliegt.

Vorliegend kommt es zu übermäßigen Erwärmungen in der Wohnung des B. Zudem treten regelmäßig bei Sonnenschein deutlich höhere Innentemperaturen als Außentemperaturen auf. In den Sommermonaten liegt die Temperatur tagsüber bei 30 Grad Celsius. Auch nachts liegen die Temperaturen noch über 25 Grad Celsius und zwar auch erneut wieder selbst nach stundenlangem Lüften, selbst in den Nachtstunden, wenn die Außentemperaturen deutlich niedriger sind.

Der Mangel führt auch zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. Es handelt sich um eine hochpreisige, qualitativ gut ausgestattete Neubauwohnung. Wenn in einer solchen Wohnung in den Sommermonaten durch Aufwärmung des Gebäudes infolge Sonneneinstrahlung Temperaturen herrschen, die deutlich oberhalb der Wohlbefindlichkeitsschwelle liegen, so stellt dies einen Mangel dar, der für die Sommermonate zu einer Minderung in einer Größenordnung von 20% führt. Wohlbefindlichkeitsschwelle ist nach arbeitsmedizinischen Erkenntnissen im Bereich von 25–26 Grad Celsius anzusiedeln.

iii. Kein Ausschluss

B kann sich nicht auf den Mangel berufen, wenn er diesen bei Vertragsschluss kennt. Hier wurde der Mietvertrag im Winter geschlossen, sodass B keinen Hinweis auf die heißen Temperaturen in den Sommermonaten hatte.

iv. Zwischenergebnis

Die Miete wird damit *ipso iure* ohne Erklärung gemindert, § 536 I 2 BGB. Damit hat B ohne Rechtsgrund die volle Miete im August 2003 geleistet. Er hat folglich einen Anspruch auf Rückgewähr des übergewendeten Teils der Miete iHv 205,60 € nach §§ 812 I 1 Alt. 1, 818 II BGB. Mithin besteht eine wirksame Gegenforderung.

2. Gleichartigkeit

Die Forderungen sind beide auf Zahlung von Geld gerichtet und damit gleichartig.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

3. Bestehende, fällige und durchsetzbare Gegenforderung

Die Gegenforderung des B besteht ist fällig und durchsetzbar

4. Erfüllbare Hauptforderung

Die Hauptforderung ist erfüllbar.

III. Kein Aufrechnungsausschluss

Die Aufrechnung ist nicht ausgeschlossen.

IV. Rechtsfolge

Damit ist der Anspruch von K iHv 200 € nach § 389 BGB untergegangen.

C. Ergebnis

K hat gegen B keinen Anspruch auf Zahlung der restlichen Miete für den September 2022 in Höhe von 200 € nach § 535 II BGB.