

---

**Datum:** 26.03.2003  
**Gericht:** Landgericht Bielefeld  
**Spruchkörper:** 3. Zivilkammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 3 O 411/01  
**ECLI:** ECLI:DE:LGBI:2003:0326.3O411.01.00

---

**Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt, in den Büroräumlichkeiten der Kläger in der ...

im I. und II. Obergeschoss sowie in den nicht mit einer Klimaanlage ausgestatteten Räumen des III. Obergeschosses zu gewährleisten, dass bei einer Außentemperatur von bis zu 32 Grad Celsius die Innentemperatur 26 Grad Celsius nicht übersteigt und bei höheren Temperaturen die Innentemperatur mindestens 6 Grad Celsius unter der Außentemperatur liegt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte mit Ausnahme der Kosten der Streitverkündeten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 25.000,00 Euro vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte errichtete auf dem Grundstück ... ein Bürogebäude. Das Gebäude ist mit größeren Fensterflächen versehen. Die Kläger haben mit schriftlichem Mietvertrag vom 09.09.1999 die im I., II. und III. Obergeschoss liegenden Räume angemietet. Die Kläger betreiben dort eine Anwaltskanzlei.	2
Im I. Obergeschoss befinden sich insgesamt sieben Anwaltszimmer, eine Bibliothek,	3
ein Besprechungszimmer, das Wartezimmer sowie der Empfang und Toilettenräume.	4
Im II. Obergeschoss befinden sich insgesamt sieben Sekretariate, ein größerer	5
Sozialraum, Toilettenräume, eine Küche sowie zwei weitere Nebenräume. Das	6
III. Obergeschoss besteht aus zwei Anwaltszimmern, einem großen Besprechungsraum sowie einem weiteren Sekretariat und Toilettenräumen. Die Kläger waren im Rahmen der Bauplanung der noch zu errichtenden Räume beteiligt; der genaue Umstand dieser Beteiligung ist zwischen den Parteien streitig. Im Rahmen der Beteiligung wurde vereinbart, dass bestimmte Räume klimatisiert werden sollen, und zwar der EDV-Raum im II. Obergeschoss, die beiden Arbeitszimmer der Rechtsanwälte	7
... und ein Besprechungsraum im III. Obergeschoss. Für diese Räume wurde auf Kosten der Kläger eine Klimaanlage installiert. Die Räume wurden	8
im Juni 2000 den Klägern übergeben. Die Kläger haben gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 24.08.2001 erhöhte Raumtemperaturen gerügt.	9
Die Kläger behaupten, bereits kurz nach dem Einzug habe sich gezeigt, dass sich	10
die Räume stark aufheizten, teilweise deutlich über 30 Grad Celsius. Dies lasse sich auch durch ausgiebiges Lüften und den Einbau einer Sonnenschutzanlage nicht vermeiden. Sie behaupten weiter, die Innentemperaturen lägen auch bei niedrigeren	11
Außentemperaturen an zahlreichen Tagen über 32 Grad Celsius; auf die insoweit	12
vorgelegten Messprotokolle der Kläger wird verwiesen.	13
Die Kläger beantragen,	14
die Beklagte zu verurteilen, in den Büroräumlichkeiten der	15
Kläger in der ... im I. und II.	16
Obergeschoss sowie in den nicht mit einer Klimaanlage aus-	17
gestatteten Räumen des III. Obergeschosses zu gewährleisten,	18
dass bei einer Außentemperatur von bis zu 32 Grad Celsius	19
die Innentemperatur 26 Grad Celsius nicht übersteigt und bei	20
höheren Temperaturen die Innentemperatur mindestens	21
6 Grad Celsius unter der Außentemperatur liegt.	22
	23

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.	24
Die Streitverkündete beantragt ebenfalls, die Klage abzuweisen.	25 26
Die Beklagte ist der Auffassung, die Räume seien mangelfrei, da sie der vertraglich geschuldeten Ausführung entsprächen. Eine Klimatisierung sei nicht geschuldet und auch unüblich.	27
Die Beklagte ist weiter der Auffassung, die Erwärmung, sofern sie überhaupt vorliege, sei eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit.	28
Sie ist weiter der Auffassung, die Kläger hätten im Rahmen der Bauplanung auf eine besondere Kühlung der übrigen Räume verzichtet, indem sie - unstreitig - nur für die genannten Räume eine Klimaanlage gefordert haben. Die Beklagte behauptet, die Temperaturen könnten durch ein ordnungsgemäßes Lüftungsverhalten, welches die Kläger vermissen lassen, ausreichend beeinflusst werden.	29
Die Streitverkündete behauptet, die Kläger seien darauf hingewiesen worden, dass an einigen Sommertagen höhere Temperaturen in den Räumen zu erwarten seien.	30
Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 18.12.2001 Widerklage wegen angeblich rückständiger Mieten in Höhe von 90.746,79 DM nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 01.11.2001 erhoben. Mit Schriftsatz vom 13.02.2001 wurde die Widerklage zurückgenommen.	31
Die Streitverkündete ist am 27.03.2002 auf Seiten der Beklagten beigetreten.	32
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Sachverständigengutachten.	33
Wegen des Umfangs und des Ergebnisses der Beweiserhebung wird auf das Gutachten und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.	34
Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze verwiesen.	35
<b><u>Entscheidungsgründe:</u></b>	36
Die zulässige Klage ist begründet.	37
Die Kläger haben einen Anspruch auf gebrauchstaugliche Überlassung der Mietsache gegen die Beklagten aus §§ 535, 536 BGB.	38
Die Gebrauchstauglichkeit im Allgemeinen beinhaltet, dass die überlassenen Gewerberäumlichkeiten so beschaffen sein müssen, dass der nach dem Vertragszweck vorgesehene Zweck - hier Betrieb einer Anwaltskanzlei - in zulässiger Weise ausgeübt werden kann. Die dafür notwendigen Voraussetzungen müssen die Mieträume erfüllen, auch ohne dass es einer besonderen Vereinbarung der Parteien über eine bestimmte Ausstattung der Räume bedarf. Dazu gehört auch, dass	39
	40

bestimmungsgemäß in ihnen Arbeitnehmer beschäftigt werden können. Eine Gebrauchstauglichkeit zu diesem Zweck kann nur dann angenommen werden, wenn die Arbeitsbedingungen nicht aufgrund des Bauzustandes in unzuträglicher Weise beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der raumklimatischen Voraussetzungen für ein sicheres und geordnetes Arbeiten sind auch ohne ausdrückliche vertragliche Abrede Gegenstand der Gebrauchstauglichkeit von Büroräumen, zuträgliche Arbeitsbedingungen setzen in diesem Sinne auch die Behaglichkeit des thermischen Raumklimas in akzeptablen Grenzen voraus (OLG Köln NJW, RR 1993, S. 466 f.). Die Grenzen für ein noch innerhalb akzeptabler Werte liegendes Raumklima können dabei nicht für alle Nutzungen schematisch festgelegt werden, sie sind auch von der Art und dem Umfang der Nutzung abhängig. Allerdings stellen die Vorschriften des Arbeitsschutzes, welche der Mieter gegenüber seinen Mitarbeitern einzuhalten hat auch hinsichtlich der Mietsache die entscheidende Grenze dar. Ohne Einhaltung der einschlägigen Vorschriften des Arbeitsschutzes ist eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht zulässig, die Gebrauchstauglichkeit demzufolge erheblich beeinträchtigt

(vgl. OLG Hamm, Urteil vom 18.10.1994, OLG Köln, NJW RR 1993, S. 466 f., 41

OLG Rostock, NZM 2001, 425 f.). Hier müssen die Anforderungen des § 6 ArbStättV i. V. m. d. Arbeitsstättenrichtlinien Raumtemperatur ASR 6/1.3,3 in der Fassung 42

vom 08.05.2001 (BArbBl. 6-7/2001 S. 94) erfüllt werden. Danach sollen die Innentemperaturen in Arbeitsräumen 26 Grad Celsius nicht überschreiten. Bei darüber liegender Außentemperatur darf in Ausnahmefällen die Lufttemperatur höher sein. 43

Die Kammer schließt sich der genannten obergerichtlichen Rechtsprechung an, 44

dass § 6 ArbStättV i. V. m. ASR 6/1.3,3 Soll-Vorschriften darstellen, die nicht ausnahmslos auf jeden denkbaren Fall anwendbar sind; deren Einhaltung jedoch in der Regel zu gewährleisten sind. Vorliegend ist nicht ersichtlich, weshalb die Nutzung als Büroraum für eine Anwaltskanzlei eine besondere Ausnahme darstellen soll, die etwa für Arbeitsplätze mit besonderer Hitzeentwicklung gilt. Die vom Sachverständigen insoweit nachvollziehbar genannten Eigenlasten in Höhe von ca. 1 bis 2 Grad Celsius sind angesichts der auftretenden Temperaturen von sehr geringem Gewicht und deshalb unbeachtlich. 45

Die Temperaturgrenze von 26 Grad Celsius der ASR 6 gilt indes nicht absolut, sondern bedarf bei höheren Außentemperaturen der Anpassung. Hierzu ist ergänzend die DIN 1946 für raumluftechnische Anlagen heranzuziehen, die von einer anzustrebenden Temperaturdifferenz von 6 K (Kelvin) zwischen Außenluft und Raumluft bei 32 Grad Celsius Außentemperatur/35 % relative Luftfeuchte ausgeht. Der Sachverständige hat ausgeführt, dass diese Temperaturdifferenz aus technischer Sicht zu einer ausreichend behaglichen Raumtemperatur führt. 46

Die streitgegenständlichen Räumlichkeiten erfüllen nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht durchgängig die genannten Anforderungen. 47

Die vom Sachverständigen ermittelten Messergebnisse zeigen vielmehr, dass an zahlreichen Tagen im Messzeitraum vom 07. 05.2002 bis zum 09.10.2002 die zuträglichen Temperaturen nicht nur unerheblich, sondern in einigen Räumen, insbesondere im Empfang und im Sekretariat/Notariat an Hochsommertagen während der Arbeitszeit deutlich überschritten werden. Teilweise liegen die Raumtemperaturen auch bei Außentemperaturen unterhalb von 26 Grad Celsius über dem Grenzwert, was nach nachvollziehbarer Auskunft des Sachverständigen an der Sonneneinstrahlung auf die vorhandenen Glasflächen liegt. 48

- Nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen können die Temperaturen, die durch diesen Treibhauseffekt entstehen, auch nicht durch regelmäßiges Lüften in ausreichender Weise gesenkt werden. Der Effekt des Lüftens während der kühlen Morgenstunden ist angesichts der Erwärmung durch Sonneneinstrahlung der mit einer Glasfläche ausgestatteten Räume gering, da die Herabsetzung der Temperatur nur zeitlich begrenzt Auswirkungen zeigt. Die von den Ausführungen des Sachverständigen gestützte allgemeine Lebenserfahrung zeigt, dass ein Lüften zur Zeit der Temperaturspitzenwerte nicht zielführend ist. Ein ausreichender Luftaustausch ist bei den senkrecht stehenden Fenstern bei geringer Temperaturdifferenz nicht gewährleistet, ein Öffnen der Fenster bei geschlossenem Sonnenschutz kann sogar den gegenteiligen und unerwünschten Effekt hervorrufen, und zwar die dort gestaute Warmluft in das Innere des Gebäudes hineinführen. Die Messergebnisse widerlegen die Behauptung der Beklagten, die Räume würden nicht ausreichend gelüftet. Die aufgetretenen schlagartigen Temperaturveränderungen lassen erkennen, dass die Raumtemperatur durch Kaltluftzufuhr - also Lüften - gesenkt wurde. Eine andere Ursache ist nicht ersichtlich. Die Temperaturkurven lassen ebenfalls erkennen, dass auch intensives, häufiges Lüften nicht zu einer dauerhaften und ausreichenden Abkühlung während der Arbeitszeiten führt. Nächtliches Lüften ist aufgrund der damit verbundenen Risiken auf Dauer für den Mieter unzumutbar. 49
- Die Nichteinhaltung der Werte der Arbeitsschutzbestimmungen stellt auch im Konkreten einen Mangel dar. Die Beklagte kann nach Auffassung des Gerichts nicht einwenden, dass die Kläger bei der Bauplanung eingehend beteiligt worden seien und auf eine Vollklimatisierung der Räume verzichtet hätten, die vertragsmäßige Tauglichkeit demgemäß von der üblichen Tauglichkeit abweiche, die Mieter also auf eine Einhaltung der raumklimatischen Anforderungen des Arbeitsschutzes durch abweichende Vereinbarung verzichtet hätten und deshalb ein Mangel nach der von den Parteien vereinbarten Beschaffenheit nicht vorliege. Die angebliche Unkenntnis der arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften ist unerheblich. 50
- Aber auch der von der Beklagten hierzu angeführte Verzicht auf eine Vollklimatisierung unter den hier vorliegenden klimatischen Voraussetzungen ist nicht gleichzusetzen mit der Inkaufnahme von Raumtemperaturen, die jenseits des noch akzeptablen Maßes liegen. Die von den Klägern erwünschte Klimatisierung dient nicht dazu, erst zuträgliche Temperaturen in den Räumlichkeiten zu schaffen, sondern über die allgemeinen Anforderungen hinaus eine besonders angenehme Arbeitsatmosphäre für Anwälte und Mandanten zu schaffen. 51
- Mit der Beklagten geht das Gericht davon aus, dass bei den vorherrschenden klimatischen Bedingungen am Ort der Räumlichkeiten eine Vollklimatisierung üblicherweise nicht zur Gebrauchstauglichkeit gehört. Da die Vollklimatisierung aber nicht zur allgemeinen vorausgesetzten Gebrauchstauglichkeit gehört, lässt der völlige oder hier teilweise Verzicht des Mieters auf die Vollklimatisierung auch keine Rückschlüsse auf die Hinnahme von höheren Temperaturen im Rahmen der üblichen Tauglichkeit zu. Wer also auf eine Klimaanlage verzichtet, nimmt damit nicht gleichzeitig unzutraglich hohe Raumtemperaturen oberhalb des üblichen Maßes hin. 52
- Auch bei Annahme der Behauptung der Beklagten, dass die Kläger an sämtlichen Planungen beteiligt gewesen seien und die Beschaffenheit der Räume einschließlich der vorhandenen Glasflächen und das Fehlen einer Vollklimatisierung der gesamten 53

Räume gekannt hätten, führt nicht dazu, dass die Räumlichkeiten nicht mehr den Anforderungen des Arbeitsschutzes entsprechen müssen. Die ArbStättV enthält

gerade eine standardisierte Raumklimaanforderung an Arbeitsplätze, die vom jeweiligen Arbeitgeber grundsätzlich zu gewährleisten ist und stellt damit eine Anforderung an die vom Arbeitgeber zu stellenden Räumlichkeiten dar, von der der Arbeitgeber - wie hier die Kläger - aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht nicht ohne Hinzutreten besonderer Umstände abweichen darf. Sie ist gleichzeitig die Mindestanforderung, die der Arbeitgeber als Mieter oder Eigentümer von den von ihm genutzten Räumen als erfüllt ansehen darf, sofern die Räume zu eben diesen Zwecken errichtet werden. 57

Allein die Kenntnis von der Art und Weise der Errichtung der Räumlichkeiten und die vorauszusetzende allgemeine Kenntnis des Umstandes, dass verglaste Räume eher und stärker aufgeheizt werden, lässt keinen Schluss auf eine von den rechtlichen Anforderungen abweichende Beschaffenheitsvereinbarung zu. Selbst die positive Kenntnis der die Gebrauchstauglichkeit einschränkenden Umstände schließt die Geltendmachung des Mangels nicht aus, wenn sich die Gebrauchstauglichkeit über das vorhersehbare Maß hinaus wesentlich verschlechtert. Dies ist nach den Feststellungen des Sachverständigen der Fall, Temperaturwerte von über 30 Grad 58

Celsius, die nicht nur an Hochsommertagen zu Spitzenzeiten auftreten, sondern an 59

zahlreichen Tagen über Stunden hinweg das Raumklima der Arbeitsräume bestimmen, sind auch bei Kenntnis einer erhöhten Sonneneinstrahlung aufgrund der bekannten Glasflächen nicht mehr hinnehmbar, zumal die Außentemperaturen außerhalb der Tagesspitzenwerte größtenteils deutlich darunter liegen. Trotz Kenntnis der Planung, insbesondere der verglasten Flächen, durften die Kläger darauf vertrauen, dass der drohende Treibhauseffekt bei der Planung des Gebäudes durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindert wird. 60

Soweit die Streitverkündete behauptet, die Kläger seien auf die entstehenden höheren Temperaturen hingewiesen worden, ist dies weder nach Ort und Zeit substantiiert noch unter hinreichenden Beweis gestellt worden. 61

Der Anspruch der Kläger ist auch nicht nach § 536 b BGB n. F. (539 BGB a. F.) 62

ausgeschlossen. Der Herstellungsanspruch wird hiervon nicht berührt. 63

Es liegt auch keine Verwirkung des Anspruchs vor. Eine Kenntnis des Mangels seitens der Kläger hat die Beklagte nicht hinreichend substantiiert dargelegt. 64

Der Wunsch der Mieter, in repräsentativen Räumen und in innenliegenden 65

Technikräumen mit erhöhter Eigenlast (EDV-Raum) eine Klimatisierung vorzunehmen, lässt keinerlei Rückschlüsse darauf zu, dass in den anderen nichtklimatisierten Räumen mit unzuträglichen Temperaturen nicht nur an einigen wenigen Tagen im Hochsommer, sondern über längere Zeit gerechnet wurde und dies überdies auch seitens der Kläger hingenommen wird. Wie die Beklagte selbst eingeräumt hat, gehört eine Klimatisierung nicht zum Standard. Deshalb konnten und mussten die Kläger nicht damit rechnen, dass ein Verzicht darauf die Gebrauchstauglichkeit der Räume in diesem Maße beeinträchtigt. Eine Klimatisierung ist indes auch nicht Gegenstand der Klage, da es der Vermieterin selbst obliegt, wie und auf welche Weise sie die Herstellung eines zuträglichen Raumklimas bewerkstelligt. 66

Ein Verwirkung lässt sich auch nicht darauf stützen, dass die Kläger den Mangel erstmals im Jahre 2001 - also etwa ein Jahr nach Einzug - gerügt hatten und dadurch die Raumtemperaturen akzeptiert hätten. Da der Mangel jahreszeitlich bedingt	
auftritt, war eine frühere Geltendmachung als im Sommer nach dem Einzug nicht	68
erforderlich.	69
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 101, 709 ZPO.	70
Streitwert: bis zum 02.01.2002 - 15.338,76 Euro (= 30.000,00 DM),	71
vom 03.01.2002 bis zum 13.02.2002 - 61.773,85 Euro (= 30.000,00 DM	72
zuzüglich 90.746,79 DM),	73
ab dem 14.02.2002 - 15.338,76 Euro.	74
...	75

---