

## **Im Winter wegen überhitzter Räume gekündigt**

### ***Fristlose Kündigung ist unwirksam, wenn der Mangel zu beheben und der Vermieter dazu bereit ist***

Der befristete Mietvertrag einer Steuerkanzlei sollte im November 1998 ablaufen. Genau ein Jahr vorher fiel dem Mieter ein, dass er und seine Mitarbeiter im Sommer schwer unter der Hitze gelitten hatten. Er kündigte fristlos den Mietvertrag wegen unerträglicher Hitze in den Büroräumen. Die Vermieterin erklärte, sie wäre bereit gewesen, eine Lüftungs- oder Klimaanlage einbauen zu lassen. Aus diesem Grund dürfe der Mieter nicht fristlos kündigen.

Das Oberlandesgericht Naumburg gab der Vermieterin Recht (9 U 44/02). Der Mieter habe in den zwei vorangegangenen Sommern die Hitze hingenommen, ohne sich zu beschweren oder von der Vermieterin zu verlangen, dem (nun so vehement beklagten) Mangel abzuhelfen. Deshalb könne er jetzt nicht mit dieser Begründung den Mietvertrag kündigen. Vor einer fristlosen Kündigung wegen eines Mietmangels müsse der Mieter dem Vermieter eine angemessene Frist setzen, um den Mangel zu beseitigen.

Selbst wenn die Hitze tatsächlich die Gesundheit des Personals gefährdet haben sollte, rechtfertige dies keine fristlose Kündigung im Winter. Zumal der Mangel ohne Weiteres zu beheben wäre: Bis zum Sommer hätte die Vermieterin leicht, wie sie ja angeboten habe, eine Lüftungs- oder Klimaanlage einbauen können. Da die Kündigung unwirksam sei, müsse der Mieter die Miete bis zum vertraglich vereinbarten Ende des Mietverhältnisses zahlen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/im-winter-wegen-ueberhitzter-raeume-gekuendigt>