



Datum: August 2025

## **Wohnungshitze ist kein Mangel**

Sommerhitze in der Mietwohnung ist kein Wohnungsmangel. Darauf weist Haus & Grund Buxtehude unter Bezug auf ein Urteil des OLG Brandenburg vom 12. September 2012 (Az.: 3 U 100/09) hin). Dies gilt selbst bei einer Dachgeschosswohnung (AG Leipzig, Urteil vom 06.09.2004 - 164 C 6049/04; AG Hamburg, Urteil vom 10.05.2006 - 46 C 108/04), ergänzt der 1. Vorsitzende, André Grote.

### Hintergrund:

Nur bei einem Wohnungsmangel kann ein Mieter die Miete mindern. Ob im Immobilienbestand ein solcher Mangel vorliegt, richtet sich danach, ob die technischen Anforderungen bei der Errichtung des Gebäudes nach den seinerzeit geltenden Vorschriften berücksichtigt worden sind oder nicht. Mangels anderer Absprachen im Mietvertrag gelten sie, wenn die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Bausubstanz hinterfragt wird. Denn speziell auf das Mietrecht zugeschnittene Vorschriften gibt es dafür nicht.

Der Mieter muss selbst Maßnahmen ergreifen, die die Sommerhitze „aussperren“ oder zumindest reduzieren. Unproblematisch ist das bei Klimaanlageanlagen, die als „Monoblockgerät“ in den Räumen aufgestellt werden dürfen. Will er aber Klimasplitgeräte „mit Außenwirkung“ auf der Hausfassade, Sonnenmarkisen oder Außenrollos installieren, so muss der Vermieter wegen des damit einhergehenden Eingriffs in die Bausubstanz vorher um Erlaubnis gebeten werden. Ob der Vermieter die Erlaubnis erteilt, steht in seinem freien Belieben. Erteilt er sie nicht, bleiben solche Modifikationen verboten und führen im Falle von Schäden zu Ersatzverpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, so Haus & Grund Buxtehude weiter.

Der abschließende Hinweis von Haus & Grund Buxtehude: Für Neubauten schreibt das Gebäudeenergie-Gesetz (GEG) ebenso einen sommerlichen Hitzeschutz vor.

Nähere Informationen erhalten Mitglieder bei Ihrem örtlichen Haus & Grund Verein.

Haus & Grund Buxtehude ist über den Landesverband Haus & Grund Niedersachsen Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt mehr als 900.000 Mitgliedern.

---

### **Pressekontakt:**

Haus & Grund Buxtehude e.V.  
info@hausundgrund-buxtehude.de