

---

**Datum:** 29.01.2014  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abt. 214  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 214 C 239/13  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2014:0129.214C239.13.00

---

**Tenor:**

1.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 406,40 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 20,00 Euro seit dem 06.12.2012, 07.01., 06.02. und 06.03.2013 und aus jeweils 40,80 Euro seit dem 05.04., 07.05., 06.06., 04.07., 06.08., 05.09., 07.10. und 07.11.2013 zu zahlen.

2.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten nicht dazu berechtigt sind, die von ihnen für die Anmietung der Wohnung Nr. 00000 im ersten Obergeschoss links des Hauses im Q G 42 in Köln geschuldeten Mieten wegen nichtordnungsgemäßer Dämmung der oberhalb der genannten Wohnung liegenden Geschossdecke um monatlich 20,00 Euro zu mindern.

3.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

4.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten wird gestattet, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 115 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Tatbestand :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1  |
| Die Beklagten haben von der Klägerin die im Tenor genannte Wohnung angemietet. Für den Zeitraum Dezember 2012 bis März 2013 haben die Beklagten die Mietzahlungen um 20,00 Euro mit der Begründung gekürzt, dass die Geschossdecke oberhalb der von ihnen angemieteten Wohnung nicht entsprechend der Energieeinsparverordnung gedämmt sei.                                                                                  | 2  |
| Seit April 2013 mindern die Beklagten die Miete um weitere 20,80 Euro mit der Begründung, die Tür zum Kinderzimmer sei defekt. Sie sei so stark verzogen, dass sie sich nur noch mit erheblichem Kraftaufwand öffnen und schließen ließe. Sie sei derart verzogen, dass zwischen Türblatt und Rahmen ein breiter Spalt klaffte, der im unteren Bereich bis zu 1 cm breit sei, in der Mitte eine Breite von etwa 0,5 cm habe. | 3  |
| Das Türblatt hänge sichtbar schief im Rahmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4  |
| Den Differenzbetrag von insgesamt 40,80 Euro macht die Klägerin für den Zeitraum April bis November 2013 geltend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| Sie ist der Auffassung, dass auf die Nichtdurchführung der Wärmedämmmaßnahmen ein Minderungsrecht nicht gestützt werden könne.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6  |
| Sie bestreitet die behauptete Mangelhaftigkeit der Tür zum Kinderzimmer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7  |
| Die Klägerin beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| wie erkannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9  |
| Die Beklagten beantragen,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 |
| die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 |
| Sie sind der Ansicht, dass die Vorschriften in der Energieeinsparungsverordnung eine Pflicht der Vermieter zur Durchführung der dort vorgeschriebenen Wärmedämmmaßnahmen begründe.                                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
| Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beschluss vom 15.01.2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 13 |
| Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift des Ortstermins vom 29.01.2014 Bezug genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14 |
| Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15 |
| <b>Entscheidungsgründe :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 16 |
| Die Klage ist begründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17 |
| Zunächst steht der Klägerin gegen die Beklagten der geltend gemachte Zahlungsanspruch zu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18 |
| Eine Mietminderung der Beklagten wegen einer nicht ordnungsgemäßen Tür zum Kinderzimmer scheidet aus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 19 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 20 |

Bei dem vom Gericht durchgeführten Ortstermin hat sich herausgestellt, dass die Tür sich ohne weiteres öffnen und schließen ließ, nicht offensichtlich schief im Rahmen hing und darüber hinaus auch nur einen kleinen Spalt in Höhe der Türklinke freiließe, der ca. 0,2 bis 0,25 mm betrug. Selbst wenn das Vorbringen der Beklagten, bei anderen Witterungslagen würde der Spalt bis auf 0,5 mm anwachsen zutreffen, würde dies eine schlichte Unannehmlichkeit darstellen, die als erheblicher Mangel nicht betrachtet werden kann und daher zur Minderung auch nicht berechtigt.

Die Klage auf Zahlung ist aber auch begründet, soweit die Beklagten ihr Minderungsrecht auf die Unterlassung einer Wärmedämmung der obersten Geschossdecke gemäß § 10 Abs. 3 EnEV stützen. Der Vermieter ist nämlich mietvertraglich nicht verpflichtet, die Anforderungen der EnEV zu erfüllen (vergleiche Schmidt/Futterer-Eisenschmidt, 11. Auflage 2013, § 555 b, Randnummer 54). Auch ist eine Haftung des Vermieters gemäß § 823 Abs. 2 BGB nicht gegeben, da die EnEV kein Schutzgesetz zu Gunsten des Mieters ist (Schmidt/Futterer-Eisenschmidt am angegebenen Ort). 21

Auf die Frage der Wirtschaftlichkeit im Rahmen von § 10 Abs. 6 EnEV kam es hiernach nicht mehr an. 22

Für die vorgenannte Betrachtungsweise spricht darüber hinaus, dass auch der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 07. Juli 2010 (VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088/89) den Vermieter nicht verpflichtet, bei Modernisierungsmaßnahmen den aktuellen Stand der technischen Vorschriften zu erfüllen, sondern die bei Vertragsabschluss geltenden Normen ausreichen lässt. 23

Weiterhin lässt sich als Argument auch nicht anführen, dass ein Mieter nach der Verkehrsanschauung auch ohne besondere Absprache einen Mindeststandard erwarten kann, der den heutigen Maßstäben gerecht wird. Die Isolierung des obersten Geschosses gemäß § 10 Abs. 3 EnEV stellt aber eine Anforderung dar, die heute noch keineswegs Standard geworden ist, sondern vielmehr von zahlreichen Gebäuden nicht erfüllt wird. Es sind auch nicht Mindeststandards tangiert, wie schimmelfreies Wohnen, oder Regulierbarkeit eines Heizkörpers, da sich die ausreichende Beheizbarkeit der Wohnung im vorliegenden Fall jedenfalls über die Beheizung lösen lässt. 24

Das Gericht hat darüber hinaus auch dem Feststellungsantrag der Klägerin stattgegeben, da hier ein entsprechendes Interesse bestand. Die Beklagten hatten nachhaltig zum Ausdruck gebracht, zur Minderung wegen der nicht vorhandenen Isolierung zum Dachgeschoss dauerhaft berechtigt zu sein. Aus den oben genannten Gründen war auch dieser Anspruch zuzuerkennen. 25

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 26

Streitwert: Für den Zahlungsantrag 406,40 Euro. 27

Für den Feststellungsantrag entsprechend § 41 GKG 12 x 20,00 Euro = 240,00 Euro. 28

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 29

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 30

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 31

32

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 33

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 34

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 35

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 36