
Datum: 30.08.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 126/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0830.205C126.16.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

TATBESTAND

- | | |
|--|---|
| TATBESTAND | 1 |
| Die Kläger sind Vermieter, die Beklagten sind Mieter der im Anbau des Hauses S.-str. 31, Köln, gelegenen Wohnung. | 2 |
| Die monatliche Nettokaltmiete liegt bei 780,00 € und ist ausweislich der vertraglichen Vereinbarung fällig und zahlbar spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats. | 3 |
| Mit Schreiben vom 16.03.2015 (Bl. 28 d.A.) kündigten die Kläger eine energetische Modernisierungsmaßnahme für Juli 2015 an und zwar in Form einer Umstellung der vorhandenen Öl-Zentralheizung auf eine Gasbrennwert-Zentralheizung mit Solarunterstützung. Ferner wurde mitgeteilt, dass es zu einer Mieterhöhung kommen würde. | 4 |
| Mit Schreiben vom 07.09.2015 (Bl. 30 d.A.) informierten die Kläger die Beklagten, dass die Arbeiten nunmehr am 14.09. beginnen und voraussichtlich am 18.09.2015 beendet sein würden. Die Arbeiten wurden sodann durchgeführt, wobei jedoch keine Solarkollektoren installiert wurden. | 5 |
| Mit Schreiben vom 27.10.2015 (Bl. 30 d.A.) legten die Kläger den Beklagten eine Berechnung der angefallenen Kosten vor und ermittelten hieraus eine monatliche Mieterhöhung um 41,87 € ab dem 01.01.2016. | 6 |

Mit Schreiben vom 04.12.2015 teilten die Beklagten mit, dass sie die erhöhte Miete nicht zahlen würden. Weiterhin baten sie um eine Gegenüberstellung der Werte der alten und der neuen Anlage, aus denen sich eine Reduzierung des Energieverbrauchs nachvollziehen lasse.	
Mit Schreiben vom 22.12.2015 teilten die Kläger den Beklagten mit, dass sie ihrer Ansicht nach einen solchen Nachweis nicht erbringen müssten.	8
Die Beklagten zahlten für Januar 2016 die ursprünglich vereinbarte Miete in Höhe von 780,00 €. Gleiches gilt für die Monate Februar, März und April 2016.	9
Mit Schreiben vom 10.01.2016 mahnten die Kläger die Beklagten ab, mit Schreiben vom 27.01.2016 wurden die Beklagten sodann anwaltlich abgemahnt.	10
Die Kläger behaupten, die Umstellung der Heizung habe zu einer Energieeinsparung geführt.	11
Die Kläger haben ursprünglich beantragt, die Beklagten zu verurteilen, hinsichtlich der Wohnung S.-straße 31, Köln, Anbau, ab dem 1.1.2016 einer Mieterhöhung um EUR 41,87 monatlich, d.h. von EUR 780,00 Nettokaltmiete auf EUR 821,87 Nettokaltmiete zuzustimmen sowie Zinsen in Höhe des Basiszinssatzes nach § 247 BGB aus EUR 41,87 seit dem 06.01.2016, aus weiteren EUR 41,87 seit dem 04.02.2016, aus weiteren EUR 41,87 seit dem 04.03.2016 sowie aus weiteren EUR 41,87 seit dem 05.04.2016 und außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von EUR 147,56 an sie zu zahlen.	12
Der in der Sitzung vom 09.08.2016 gestellte Antrag war unter Berücksichtigung der Gesamtumstände dahingehend auszulegen, dass	13
die Kläger nunmehr beantragen	14
1. die Beklagten zu verurteilen, hinsichtlich der Wohnung S.-straße 31, Köln, Anbau, für den Monat Januar 2016 weitere 41,87 € nebst Zinsen in Höhe des Basiszinssatzes nach § 247 BGB seit dem 06.01.2016, für den Monat Februar 2016 weitere 41,87 € nebst Zinsen in Höhe des Basiszinssatzes nach § 247 BGB seit dem 04.02.2016, für den Monat März 2016 weitere 41,87 € nebst Zinsen in Höhe des Basiszinssatzes nach § 247 BGB seit dem 04.03.2016 sowie für den Monat April 2016 weitere 41,87 € nebst Zinsen in Höhe des Basiszinssatzes nach § 247 BGB seit dem 05.04.2016 an sie zu zahlen;	15
2. die Beklagten zu verurteilen, an sie außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von EUR 147,56 zu zahlen.	16
Die Beklagten beantragen,	17
die Klage abzuweisen.	18
Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die von ihnen eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	19
ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE	20
Die Klage ist unbegründet.	21
1) Die Kläger haben gegen die Beklagten für die Monate Januar – einschließlich April 2016 keinen Anspruch gem. § 535 Abs. 2 BGB auf Zahlung rückständiger Miete i.H.v. 4 x 41,87 €,	22

denn die Nettokaltmiete von 780,00 €, welche jeweils von den Beklagten beglichen wurde, hat sich ab dem 01.01.2016 nicht verändert. Die mit Schreiben vom 27.10.2015 erklärte Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 Abs. 1 BGB ist unwirksam und hat daher nicht zu einer Erhöhung gem. § 559b Abs. 2 BGB geführt.

Die Kläger tragen vor, durch den Austausch der Heizungsanlage – hierbei handelt es sich um eine bauliche Veränderung – werde in Bezug auf die Mietwohnung der Beklagten Endenergie nachhaltig eingespart (§ 555b Ziffer 1 BGB). 23

Eine Mieterhöhung aufgrund einer energetischen Modernisierung i.S.d. § 555b Ziffer 1 BGB ist gemäß § 559b Abs. 1 BGB dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a BGB erläutert. Dies bedeutet, dass der Vermieter bei einer energetischen Modernisierung in nachvollziehbarer Weise darlegen muss, inwiefern die baulichen Veränderungen zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führen, § 555b Nr. 1 BGB. 24

Da sich der Modernisierungswert einer neuen Heizung erst durch deren technische Wirkung erschließt, genügt es nicht, wenn der Vermieter lediglich behauptet, die Maßnahme diene einem der in § 555b BGB genannten Modernisierungszwecke (vgl. Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 559b BGB, Rn. 27). 25

Vielmehr ist es für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer der Mieter – unter Umständen unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person – überschlägig beurteilen kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt (vgl. BGH, Urteil vom 25. 1. 2006 - VIII ZR 47/05). 26

Das Mieterhöhungsschreiben vom 27.10.2015 genügt diesen Anforderungen nicht ansatzweise. Die Kläger haben darin lediglich pauschal behauptet, dass durch die Umstellung von Öl- auf Gasbrennwertheizung eine Einsparung von Heizkosten und eine Senkung des Energieverbrauchs bzgl. Zentralheizung und Wasseranlage herbeigeführt werde. Wie allein die Änderung der Heizungsart zu einer derartigen Einsparung führen soll, ist für die Beklagten anhand der von den Klägern bereit gestellten Informationen jedoch nicht nachvollziehbar. Auch einer sachkundigen Person wäre auf Basis der erteilten Informationen eine Beurteilung verwehrt. Es fehlen jegliche Angaben zu Beschaffenheit und Zustand der alten Heizung, deren Eigenschaften und Leistungsmerkmalen. Letzteres gilt auch für die neu eingebaute Gaszentralheizung. Insbesondere zur Effizienz der alten sowie der neuen Heizungsanlage werden keinerlei Angaben gemacht. Für eine Gegenüberstellung bzw. einen Vergleich fehlt es gänzlich an Grundlage. Während in der Rechtsprechung etwa für Dämmungen als Modernisierungsmaßnahme die Angabe eines Wärmedurchgangskoeffizienten verlangt wird (vgl. AG Hamburg, Urteil vom 27.05.2010 - 44 C 117/09), kann in Fällen des Heizungsaustauschs u.a. der Wirkungsgrad des neuen und des alten Heizkessels Hinweise auf mögliche Energieeinsparung bieten. Die Vorlage einer Wärmebedarfsrechnung ist hingegen nicht erforderlich (vgl. BGH, Urteil vom 25. 1. 2006 - VIII ZR 47/05). Die Bereitstellung der vorgenannten Informationen wäre den Klägern ohne Weiteres möglich gewesen und stellt daher auch keine überhöhten Anforderungen an die Erläuterungspflicht dar. 27

Entgegen der Ansicht der Kläger liegt der Modernisierungscharakter der Maßnahme auch nicht auf der Hand. Hinsichtlich der Solaranlage wäre eine solche Überlegung zwar nicht völlig fernliegend gewesen, jedoch wurde diese entgegen der Ankündigung letztendlich gar nicht installiert. Angesichts dessen hätten die Kläger den geänderten Umfang und die Folgen der Arbeiten für den Energieverbrauch umso ausführlicher erläutern müssen (vgl. Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 559b BGB, Rn. 25). Eine Erklärung, warum auf die Solarunterstützung verzichtet wurde, und wie sich dies auf den Energieverbrauch bzw. die Energieeinsparung auswirkt, ist jedoch unterblieben. Im Ankündigungsschreiben vom 16.03.2015 war noch die Rede von einer 30%igen Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten. Dies dürfte nach Wegfall der Solarunterstützung definitiv nicht mehr der Fall sein.	
Die Unwirksamkeit der Mieterhöhung vom 27.10.2015 kann auch nicht durch „Nachbesserung“ geheilt werden. Es fehlt an einer dem § 558b Abs. 3 BGB entsprechenden Regelung.	29
Eine erneute Mieterhöhungserklärung mit ausreichender Erläuterung wurde bisher nicht abgegeben.	30
Mangels Bestehen der Hauptforderung scheidet auch ein Anspruch auf Erstattung der geltend gemachten Verzugszinsen und außergerichtliche Rechtsanwaltskosten aus.	31
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, S. 1 Halbs. 1 ZPO.	32
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.	33
<u>Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:</u>	34
Bis zum 9.08.2016: 502,44 €	35
Ab dann: 167,48 €	36
Rechtsbehelfsbelehrung:	37
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	38
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	39
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	40
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.	41
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	42
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.	43

