
Datum: 05.07.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 36/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0705.205C36.16.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, die Heizungsanlage des Hauses M Str. 000 in Köln, derart einzustellen oder einstellen zu lassen, dass in den Nachtstunden zwischen 23:00 Uhr und 06:00 Uhr morgens eine Raumtemperatur von mindestens 18 Grad in der Wohnung der Kläger im Dachgeschoss links des Hauses zu erreichen ist.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 720,00 €.

<u>Tatbestand</u>	1
Die Kläger sind Mieter, die Beklagte ist Vermieterin der im Tenor näher bezeichneten Wohnung. Zu Beginn der Heizperiode 2015/2016 hatte die Beklagte aus Gründen der Energieeinsparung eine Nachtabsenkung der Heizungsanlage für die Zeit zwischen 24 Uhr und 6:00 Uhr vorgenommen.	2
Die Kläger minderten wegen der aus ihrer Sicht unzureichenden Heizleistung in den Nachtstunden die Miete für den Monat Dezember 2015 und Januar 2016.	3
An Wochenendtagen gegen 08:10 Uhr oder 08:55 Uhr wurden in der Wohnung nur Temperaturen bis 16-17 Grad gemessen.	4
Die Beklagte wurde durch den Mieterverein Köln mit Schreiben vom 5.11. und 23.11.2015, jeweils unter Fristsetzung, zur Abhilfe aufgefordert.	5
Die Kläger behaupten, dass sich die Heizung ab ca. 23 Uhr komplett ausschalte mit der Folge, dass sich die Innentemperatur in der Wohnung auf 14-15 Grad absenke. Dies gelte	6

insbesondere für die früheren Morgenstunden, wenn die Kläger berufsbedingt gegen 5:00 Uhr/5:30 Uhr aufstehen müssten.

Die Beklagte habe zu keinem Zeitpunkt, weder eigenständig noch durch einen Dritten, die Temperaturen in der Wohnung überprüft bzw. überprüfen lassen.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, die Heizungsanlage des Hauses M.Str.. 000 in Köln, derart einzustellen oder einstellen zu lassen, dass in den Nachtstunden zwischen 23:00 Uhr und 06:00 Uhr morgens eine Raumtemperatur von mindestens 18 Grad in ihrer Wohnung im Dachgeschoss links des Hauses zu erreichen ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, die Überprüfung der Heizungsanlage habe ergeben, dass diese voll funktionsfähig sei und die geschuldeten Temperaturen erreicht würden. Im Badezimmer sei die vorgeschriebene Temperatur von 21 Grad gemessen worden.

In der Zeit zwischen 24 Uhr und 6:00 Uhr würden in der Wohnung der Kläger Temperaturen von 16 Grad erreicht. Sie ist der Auffassung, höhere Temperaturen seien während der Nachtzeit nicht geschuldet.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte gem. §§ 535, 536 BGB einen Anspruch darauf, dass die Heizungsanlage des Hauses so eingestellt wird, dass in der Wohnung der Kläger nachts eine Raumtemperatur von durchgängig 18 Grad erreicht wird.

Ist im Wohnraummietvertrag nicht geregelt, mit welcher Temperatur der Vermieter seine Pflicht zur Beheizung erfüllt, dann ist in der vom 1.10. – 30.04. dauernden Heizperiode in der Zeit von 23 – 6 Uhr in allen Räumen eine Temperatur von 18 Grad zu unterhalten (Urteil des LG Berlin vom 26.05.1998, Az. 64 S 266/97; Beschluss des LG Wuppertal vom 04.04.2012, Az. 16 S 46/10).

Werden die vorgenannten Temperaturen nicht erreicht, so stellt dies einen Mangel i.S.d. § 536 BGB dar, den der Vermieter zu beseitigen hat.

Nach Angaben der Beklagten werden in der Wohnung zwischen 24 – 6 Uhr zumindest Temperaturen von 16 Grad erreicht. Dies ist wie oben festgestellt nicht ausreichend. Soweit die Beklagte behauptet, im Badezimmer seien sogar Temperaturen von 21 Grad gemessen worden, ist ihr diesbezüglicher Vortrag unbeachtlich, da nicht hinreichend substantiiert. Nachdem die Kläger ausdrücklich bestritten haben, dass jemand auf Veranlassung der Beklagten in ihrer Wohnung die Temperatur gemessen hat, wäre es Aufgabe der Beklagten gewesen, nunmehr im Einzelnen darzulegen, wann konkret, durch wen in der Wohnung der Kläger Messungen vorgenommen wurden. Nur nach derart substantiiertem Vortrag, wäre es

den Klägern möglich gewesen, hierzu Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Hauptverhandlung wurde von Beklagten-Seite zudem die Äußerung dahingehend getätigt, dass in der hier maßgeblichen Zeit zwischen 23 Uhr und 06:00 Uhr Handwerker bzw. Installateure in der Regel nicht arbeiten würden. 21

Die Einholung eines Sachverständigengutachtens stellt kein geeignetes Beweismittel dar, da dieses keine Aufklärung darüber geben kann, ob tatsächlich eine Messung im Badezimmer mit dem Ergebnis von 21 Grad durchgeführt wurde oder nicht. 22

Der als Zeuge benannte Verwalter, Herr C., wurde nur für den Umstand benannt, dass die Beklagte die Heizungsanlage hat überprüfen lassen. Woraus diese Überprüfung im Einzelnen bestanden hat und wann diese stattgefunden haben soll, bleibt völlig offen. Eine Vernehmung des Zeugen würde auf eine reine Ausforschung hinauslaufen und scheidet somit aus. 23

Die Beklagte ist im Hinblick auf die behauptete Temperaturmessung in der Wohnung der Kläger mithin darlegungs- und beweisfällig geblieben. 24

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO. 25

Streitwert: 649,00 € 26

Rechtsbehelfsbelehrung: 27

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 28

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 29

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 30

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. 31

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 32

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. 33

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 34

Köln, 30.06.2016AmtsgerichtRichterin am Amtsgericht 35
