
Datum: 15.09.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 193/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0915.209C193.16.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 120% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

T A T B E S T A N D	1
Die Beklagten sind seit 1986 Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung.	2
Mit Schreiben vom 18.02.2016 kündigte die Klägerin an, aufgrund des unregelmäßigen Wasserdrucks im Badezimmer der Wohnung der Beklagten müssten die Frischwasserleitungen erneuert werden. Dazu sei es erforderlich, die Wände im Badezimmer aufzustemmen. Des Weiteren müsse die Gastherme demontiert werden. Ferner kündigte die Klägerin an, sie beabsichtige, folgende Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu lassen:	3
Kompletterneuerung der sanitären Einrichtungen (Duschtasse, Waschbecken und WC) sowie ein neuer Heizkörper	4
Kompletterneuerung der Rohr- und Abwasserleitungen	5
Komplett-Neuverfließung in Standard weiß	6
Die Klägerin bezifferte die Kosten der Modernisierung auf 7.500,00 € und errechnete eine auf die Beklagten entfallende Modernisierungsmieterhöhung von 68,00 € monatlich.	7

Die Klägerin ließ in der Folgezeit die Wassersteigleitungen erneuern. Diese wurden auch bis in die Wohnung der Beklagten gezogen. Der in der Wohnung der Beklagten befindliche Leitungsschacht wurde dabei geöffnet, jedoch nicht wieder verschlossen. Seitdem weist er Löcher auf. Mit Schreiben des Mietervereins Köln vom 15.03.2016 wiesen die Beklagten auf diesen Zustand hin und forderten die Klägerin zu seiner Beseitigung auf. Der angekündigten Modernisierungsmaßnahme nebst Mieterhöhung stimmten die Beklagten nicht zu. Mit Schreiben vom 10.05.2015 teilte der Mieterverein Köln der Klägerin mit, die Beklagten würden rückwirkend ab April 2016 die Miete um 15 % mindern, weil die Löcher im Badezimmer nach wie vor nicht verschlossen seien.

Im Juni 2016 kürzten die Beklagten die Miete um 220,18 €. 9

Die Klägerin behauptet unter Bezugnahme auf Lichtbilder, die Dusche im Badezimmer roste und die Fliesen wiesen Risse auf. Sie ist der Auffassung, mit der angestrebten Sanierung werde der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, und zwar durch eine zeitgemäße und hygienisch einwandfreie Optik sowie eine Verringerung des Wasser- und Energieverbrauchs durch moderne Mischbatterien, Spülspartasten und Duschköpfe mit Regulierungsfunktion. Auch sei die Erneuerung der Dusche sowie der Fliesen zur Vermeidung von Verletzungsgefahren erforderlich. 10

Ferner ist die Klägerin der Auffassung, die Beklagten seien nicht berechtigt die Miete zu kürzen, weil sie das Verschließen der Löcher im Badezimmer ihrer Wohnung verweigerten. 11

Die Klägerin beantragt, 12

die Beklagte zu verurteilen, 13

a) die mit Schreiben vom 18.02.2016 angekündigten Erhaltung- und Modernisierungsarbeiten im Badezimmer des Objekts R.- Straße 73 in Köln gegenüber der Klägerin zu dulden, insbesondere 14

die Kompletterneuerung der sanitären Einrichtungen (Duschtasse, Waschbecken und WC) sowie ein neuer Heizkörper 15

die Kompletterneuerung der Rohr- und Abwasserleitungen 16

die Komplett-Neuverfließung in Standard weiß 17

b) an sie 220,18 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 18

Die Beklagten beantragen, 19

die Klage abzuweisen. 20

Sie tragen unwidersprochen vor, sie hätten die Waschbeckenarmaturen im letzten Jahr selbst erneuert. Auf der Spülkasten sei zwischenzeitlich gegen einen neuen Spülkasten mit Sparfunktion ausgetauscht worden. 21

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 22

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 23

Die Klage ist unbegründet. 24

Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen aus § 555 b BGB folgenden Anspruch auf Duldung der von ihr geplanten Maßnahmen. Aus dem Vortrag der Klägerin ergibt sich nicht, dass es sich bei diesen Maßnahmen um solche im Sinne des §§ 555 b BGB handelt. 25

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, 26

1.	durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), 27
2.	durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3.	durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4.	durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5.	durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6.	die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7.	durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Nach dem Inhalt der mündlichen Verhandlung ist nicht ersichtlich, dass durch den Einbau einer neuen Dusche, eines neuen Waschbeckens und eines Heizkörpers der Energie- oder Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird. Eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes oder der allgemeinen Wohnverhältnisse kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Aus den von der Klägerin vorgelegten Lichtbildern geht hervor, dass sich die Duscabtrennung in einem alten und renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Gleiches gilt für die Verlegung der Fliesen in der Dusche. Ein Austausch der Sanitärinstallationen sowie die Instandsetzung der Fliesen stellt damit keine Modernisierungsmaßnahme dar sondern dient nur der Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache gemäß § 535 BGB. 28

Ob die Beklagten verpflichtet sind, die vorgenannten Maßnahmen nach § 555 a BGB zu dulden, kann dahinstehen. Zwar besteht grundsätzlich die Pflicht des Mieters, Instandhaltung oder Instandsetzungsmaßnahmen zu dulden. Um solche handelt es sich im vorliegenden Fall. Die Klägerin verlangt von den Beklagten jedoch nicht – als ein Minus zu ihrem eigentlichen Begehren – die Duldung von Instandsetzungsmaßnahmen. Denn ausdrücklich geht es ihr darum, die Kosten dieser Maßnahme nach Maßgabe des §§ 559 ff BGB auf die Beklagten abzuwälzen. Damit verlangt sie aber gerade keine Duldung nach § 555 a BGB. 29

Der Klägerin steht gegen die Beklagten keine restliche Mietforderung in der geltend gemachten Höhe zu, denn gemäß § 536 BGB ist die Miete gemindert. Unstreitig weist der Leitungsschacht im Badezimmer der Wohnung der Beklagten mindestens 3 Löcher in unterschiedlicher, aber erheblicher Größe auf. Hierdurch wird der Gebrauchswert des Badezimmers erheblich beeinträchtigt. Eine Mietminderung von 15 % ist angemessen, aber 30

auch ausreichend.

Ohne Erfolg beruft sich die Klägerin darauf, die Beklagten verweigerten die Mängelbeseitigung. Richtig ist, dass die Beklagten nicht bereit waren, die von der Klägerin angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Hieraus lässt sich aber keine Verweigerung der Mängelbeseitigungsarbeiten ableiten. Vielmehr haben die Beklagten bereits mit Schreiben des Mietervereins Köln vom 15.03.2016 die Klägerin zum Verschließen der Löcher im Badezimmer aufgefordert. Dass die Klägerin die Instandsetzung konkret angekündigt, die Beklagten dies aber verweigert haben, ergibt sich aus dem Klagevortrag nicht. 31

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92, 269 Abs. 3, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 32

Streitwert: 33

bis zum 21.06.2016 34

Klageantrag zu 1.) 825,00 € 35

danach 36

Klageantrag zu 2.) 220,18 € 37

Klageantrag zu 3.) 825,00 € (zurückgenommen) 38

Rechtsbehelfsbelehrung: 39

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 40

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 41

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 42

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. 43

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 44

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. 45

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 46
