

---

**Datum:** 15.05.2019  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abteilung 201  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 201 C 177/17  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2019:0515.201C177.17.00

---

**Nachinstanz:** Landgericht Köln  
**Rechtskraft:** nicht rechtskräftig

---

**Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt an den Kläger 2.373,36 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.06.2017 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, beginnend mit dem Monat Juni 2017 bis einschließlich November 2017 die monatliche Miete i.H.v. 215,76 € (20 % der Bruttomiete) zu mindern sowie i.H.v. 431,52 € monatlich zurückzubehalten.

Die Beklagte wird verurteilt, in der Wohnung des Klägers S-Straße Köln im 6. Stock, die Wand in Spachteltechnik zur Küche hin sach- und fachgerecht in Spachteltechnik zu erneuern, so dass der oberhalb der Türe etwa 15 cm lange feine Riss nicht mehr sichtbar ist.

Die Beklagte wird verurteilt, den Kläger von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten seiner Prozessbevollmächtigten in Höhe von 958,19 € freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, an die Beklagte 650,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 17.11.2017 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 37% und die Beklagte zu 63%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Für den Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages. Der Kläger kann die Vollstreckung des Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

---

## **Tatbestand**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1  |
| Die Parteien streiten unter anderem über Mietminderung wegen Legionellenkontamination und Mängelbeseitigungsansprüche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2  |
| Mit Mietvertrag vom 31.07.1992 mietete der Kläger von der Beklagten eine Mietwohnung im 6. Obergeschoss des Objekts S-Straße in Köln.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3  |
| Die Grundmiete betrug bis 31.05.2017 868,17 € zuzüglich einer Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 210,65, insgesamt belief sich die Warmmiete also 1.078,82 €.                                                                                                                                                                                                                                                     | 4  |
| Bei dem Gebäude, in welchem sich auch die klägerische Wohnung befindet, handelt es sich um ein 8-geschossiges Mehrfamilienhaus, das bis zur einschließlich 5. Etage gewerblich genutzt wird. 7 Mietwohnungen, darunter die Wohnung des Klägers, befinden sich in der 6. und 7. Etage. Im Kellergeschoss befindet sich unter anderem der gemeinschaftlich genutzte Müllraum des Objekts.                                          | 5  |
| Der Kläger zahlte die Miete aufgrund einer zunächst 2013 und hiernach 2015 festgestellten Legionellenkontamination, welche bereits Gegenstand eines weiteren Rechtsstreits bei dem Amtsgericht Köln war (Az. 220 C 108/16) die monatliche Miete ab Oktober 2015 unter Vorbehalt (s. Überweisungsbelege Juli 2016 bis Mai 2017 / Bl. 310 ff. GA). Dies kündigte er der Beklagten mit Schreiben vom 29.09.2015 an (s. Bl. 321 GA). | 6  |
| Mit anwaltlichem Schreiben vom 23.5.2017 (Bl. 4 f. GA) forderte der Kläger die Beklagte auf, für den Zeitraum Juli 2016 bis Mai 2017 aufgrund einer wegen Legionellenbefalls bestehenden Minderung der monatlichen Bruttomiete um 30% (= 323,64 €) an den Kläger 3.560,04 € zu erstatten (11 Monate à 323,64 €).                                                                                                                 | 7  |
| Der Kläger behauptet die Miete für die streitgegenständliche Wohnung sei in dieser Höhe gemindert, weil die für die Beklagte tätige Firma L. auch in dem Zeitraum Juni 2016 bis März 2017 aufgrund von Probeentnahmen eine Legionellenkontamination der gesamten Hausinstallation der Warmwasseranlage festgestellt habe (s. Prüfberichte der Fa. L. im Zeitraum 2016/2017 Bl. 8 ff. GA).                                        | 8  |
| Anlässlich der Prüfung wurden in den Prüfberichten der FA. L. seinerzeit folgende Ergebnisse festgestellt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9  |
| 16.6.2016: die gesamte Installation ist als mittel kontaminiert einzustufen (Bl. 8 GA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10 |
| 01.08.2016: die gesamte Installation ist als hoch kontaminiert einzustufen (Bl. 14 GA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 11 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 05.10.2016: die gesamte Installation ist als hoch kontaminiert einzustufen (Bl. 23)                                                                                                                                                                                                                                                     | 12 |
| 27.3.2017: die gesamte Installation ist als hoch kontaminiert einzustufen (Bl. 26 GA)                                                                                                                                                                                                                                                   | 13 |
| 19.07.2017: die gesamte Installation ist als mittel kontaminiert einzustufen (Bl. 40 GA)                                                                                                                                                                                                                                                | 14 |
| Am 16.10.2017 fand zudem ein Ortstermin mit dem Sachverständigen R. für das Installateur- und Heizungsbauer-Handwerk statt, der – aufgrund der in der Vergangenheit festgestellten Kontaminationen – unter dem 21.10.2017 eine (dritte) Gefährdungsanalyse erstellte (s. Anlage B1 /Bl. 50 ff. GA).                                     | 15 |
| Anlässlich einer weiteren Prüfung am 27.11.2017 durch die Fa. L. wurde mit Prüfbericht vom 11.12.2017 festgestellt, dass die gesamte Installation als gering kontaminiert einzustufen ist (s. Anlage B3 / Bl. 97 ff. GA).                                                                                                               | 16 |
| Mit Prüfbericht vom 27.3.2018 wurde durch die Firma L. festgestellt, dass die gesamte Installation als nicht kontaminiert einzustufen ist (Bl. 158 GA).                                                                                                                                                                                 | 17 |
| Der Kläger behauptet, eine konkrete Gesundheitsgefährdung liege bereits bei einem Messwert ab 100 KBE (= koloniebildende Einheiten) / 100 ml vor. Jedenfalls begründe ein Legionellenbelastung der Trinkwasseranlage von 100 KBE/100ml und mehr eine Minderung der Miete.                                                               | 18 |
| Er leide überdies an einem Lungenemphysem und sei vor diesem Hintergrund auch bei einer vergleichsweise geringeren Kontamination mit Legionellen konkret gesundheitsgefährdet.                                                                                                                                                          | 19 |
| Der Kläger ist der Auffassung, er sei zudem berechtigt sei, die Miete über den Zeitraum Juli 2016 bis Mai 2017 hinaus seit Juni 2017 um 30% zu mindern, da die Beklagte das Legionellenproblem der Trinkwasseranlage nach wie vor nicht in den Griff bekomme und offenbar insoweit noch weitere Maßnahmen durch sie erforderlich seien. | 20 |
| Der Kläger ist ferner der Auffassung, er sei neben der Minderung von 30% berechtigt ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete in Höhe der nach Minderung noch verbleibenden 755,17 € monatlich auszuüben bis zur endgültigen Beseitigung der in den Wasserleitungen des Hauses vorhandenen Legionellen.                                    | 21 |
| Der Kläger stützt seinen Feststellungsantrag aus der Klageschrift vom 4.9.2017 seit dem Monat Juni 2018 zudem hilfsweise auf verschiedene Mängel (s. Klä-SS vom 12.2.2019 / Bl. 281 f. GA).                                                                                                                                             | 22 |
| Die Haustüre zum Haus E-Straße hin, insbesondere die Glasscheibe, ist seit November 2018 nach einem Einbruchversuch beschädigt. Die Glasscheibe aus Sicherheitsglas wurde seitens der Beklagten mit Tapeband geklebt (s. Foto Bl. 289 GA) und der Einbau einer neuen Tür beauftragt.                                                    | 23 |
| Der Kläger behauptet, der jetzige Zustand stelle einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar. Zudem sei die Türe nicht abschließbar. Dies zeigten mehrere Mieter des Hauses mit einer gemeinschaftlichen Email vom 23.1.2019 (Bl. 290 GA) gegenüber der Hausverwaltung der Beklagten an.                                                  | 24 |
| Die Gegensprechanlage ist seit 7. Juli 2018 dergestalt in ihrer Funktion beeinträchtigt gewesen, dass der Kläger akustisch nicht verstehen konnte, wer um Einlass bittet. Deshalb habe er hierfür extra aus dem 6. Stock zur Haustüre im Erdgeschoss gehen müssen. Mit                                                                  | 25 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| anwaltlichem Schreiben vom 7.8.2018 (Bl. 286 GA) forderte der Kläger die Beklagte insoweit zur Mängelbeseitigung bis zum 15.8.2018 auf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
| Der Einbau einer neuen Gegensprechanlage erfolgte im Februar 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 26 |
| Der Kläger behauptet ferner, die Fa. P. habe im Gästebad und in der Diele am 7.7.2016 die Wände aufgeschlagen und die Löcher nicht wieder verschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 27 |
| Seither sei die Beklagte mehrfach, unstreitig mit anwaltlichem Schreiben vom 7.8.2018 (Bl. 286), aufgefordert worden, die Löcher zu verschließen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 28 |
| Der Kläger behauptet, aus dem Müllraum im Keller würde eine unerträgliche Geruchsbelästigung hervorgehen, insbesondere in den Sommermonaten (s. Foto Bl. 291 GA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 29 |
| Der Kläger behauptet weiterhin, im Flur zur Garage befinde sich seit dem 27.8.2018 aufgrund eines Ventileinbaus durch die Fa. P. ein „riesiges“ Loch in der Decke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30 |
| Der Kläger behauptet weiterhin, die u.a. zur Vermeidung von Legionellen erforderlichen Warmwassertemperaturen im Warmwasserboiler der Heizungsanlage im Keller von mindestens 55 °C würden regelmäßig unterschritten. Dies hätte die Ablesung der Temperaturanzeige am Boiler immer wieder ergeben. Da hierdurch die Gefahr der Vermehrung von Legionellen begünstige, stelle die regelmäßige Unterschreitung einen Mangel dar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31 |
| Wegen der weiteren Einzelheiten der vorstehenden Mängel wird auf die Verfahrensakte insbesondere den Inhalt des Schriftsatzes vom 12.2.2019 Bezug genommen (s. Bl. 281 ff. GA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| Der Kläger begehrt mit der Klage ferner die Anbringung einer neuen Glasfasertapete im Wohnraum seiner Wohnung an der Wand rechts vom Eingang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 33 |
| Unstreitig ließ die Beklagte im Rahmen von Renovierungsarbeiten im Jahr 2012 im Wohnraum Glasgewebetapete anbringen. Hiernach zeigten sich leichte Verwerfungen der Tapete. Ferner wurde im Wohnraum eine Wand in Spachteltechnik renoviert. Es zeigte sich hiernach ein feiner 15 cm langer Riss oberhalb der Türe. Der Kläger vereinbarte diesbezüglich mit dem Zeugen M. per Email vom 8.12.2012/10.12.2012 (Bl. 85 / 135 GA, Anlage B4), dass die zur Beseitigung der Verwerfungen erforderliche Bearbeitung der Glasgewebetapete sowie der Riss erst in 2-3 Jahren auf Zuruf des Klägers erfolgen solle. Im Januar 2017 forderte der Kläger die Beklagte per Email zur Ausführung dieser Arbeiten auf. Die Beklagte ließ mit Email des bei der Hausverwaltung D. tätigen Zeugen M. vom 27.3.2017 (Bl. 86 GA) antworten, dass die Verwerfungen so minimal seien, dass sie noch im Toleranzbereich lägen und lehnte die Ausführung ab. Hinsichtlich der Wand in Spachteltechnik sagte sie mit gleicher Email die ordnungsgemäße Erneuerung zu. | 34 |
| Der Kläger behauptet, die Zeugen M. und C. hätten dem Kläger zugesagt, dass die Glasfasertapete im Zuge anderer Arbeiten (Verschließung Löcher) erneuert werde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 35 |
| Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte sei aufgrund einer unwirksamen Renovierungsklausel im Mietvertrag zur Renovierung des Wohnraums verpflichtet. Die letzte Renovierung erfolgte im Jahr 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 36 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 37 |

Der Anspruch auf Renovierung der Wand in Spachteltechnik ergebe sich daraus, dass die Beklagte dies zuletzt mit Schreiben vom 27.3.2017 zugesagt habe (Bl. 86 GA).

Der Kläger beantragt, 38

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 3.560,04 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.6.2017 zu zahlen. 39

2. Festzustellen, dass der Kläger berechtigt ist, beginnend mit dem Monat Juni 2017 die monatliche Miete in Höhe von 323,64 € zu mindern sowie in Höhe von 755,17 € monatlich zurückzuhalten bis die Beklagte die in den Wasserleitungssträngen des Hauses S-Straße in Köln befindlichen Legionellen beseitigt hat. 40

Der Kläger beantragt ferner (SS v. 12.2.2019, Bl. 325 GA), 41

die Beklagte zu verurteilen, 42

3. in der Wohnung des Klägers S-Straße, Köln, im 6. Stock gelegen, im Wohnraum rechts und zwar aus Blick der Wohnungseingangstür inklusive der Wangen des Durchbruchs von der Diele ins Wohnzimmer eine neue Glasgewebetapete, Farbe weiß, anzubringen; 43

4. in der vorgenannten Wohnung den gesamten Wohnraum inklusive neu angebrachter Glasgewebetapete sach- und fachgerecht zu streichen mit Ausnahme der gespachtelten Wand zur Küche hin; 44

5. die Wand in Spachteltechnik zur Küche hin sach- und fachgerecht in Spachteltechnik zu erneuern, so dass der oberhalb der Türe etwa 15 cm lange feine Riss nicht mehr sichtbar ist. 45

Außerdem beantragt der Kläger, 46

die Beklagte zu verurteilen, 47

1. die im Hause S-Straße, Köln, zur E-Straße hin gelegene Gegensprechanlage zu reparieren. 48

2. die im Hause S-Straße, Köln, zur E-Straße hin gelegene Haustüre zu reparieren. 49

3. Maßnahmen zu ergreifen, dass die unter Ziffer 2. genannte Haustüre abschließbar ist; 50

4. Maßnahmen zu ergreifen, wonach die unerträglichen Gerüche aus dem Müllraum im S-Straße, Köln, nicht mehr auftreten. 51

5. dass sich im Hause S-Straße, Köln, im Flur zur Garage befindliche Loch in der Decke zu verschließen. 52

6. Maßnahmen zu ergreifen, wonach die Temperaturen im Warmwasserboiler im Kellergeschoss im Hause S-Straße, Köln, nicht unter 55°C liegen. 53

Die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger vorgerichtliche Kosten in Höhe von 1.171,67 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.6.2017 zu zahlen. 54

Die Beklagte beantragt, 55

56

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt sie, 57

den Kläger zu verurteilen, an die Beklagte 650,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 58  
Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Kläger beantragt, 59

die Widerklage abzuweisen. 60

Die Beklagte ist der Auffassung, eine Mietwohnung sei nicht mangelhaft, wenn lediglich in 61  
einer anderen Wohnung Legionellen festgestellt worden sind. Erhebliche Belastungen mit  
Legionellen seien auch vorliegend lediglich in anderen Wohnungen festgestellt worden. Dies  
führe indes nicht zu einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der klägerischen Wohnung.

Zudem seien die gemessenen Werte sämtlich nicht gesundheitsgefährdend gewesen. Der 62  
Kläger müsse indes eine konkrete Gesundheitsgefährdung durch die Legionellenbelastung  
darlegen, was erst bei einer Konzentration in einem Umfang von über 10.000 KBE / 100 ml  
Wasser der Fall sei.

Hinsichtlich des für die Monate Juli 2016 bis Mai 2017 zurückgeforderten Mietzinses wendet 63  
die Beklagte ein, der Kläger habe die Miete in Kenntnis der streitgegenständlichen  
Legionellenbelastung gezahlt (Bekl.-SS vom 22.10.2018 / Bl. 206 GA).

Die Beklagte beruft sich hinsichtlich der Glasfasertapete auf Verwirkung (s. Bl. 133 ff. GA) 64  
und erhebt daneben die Einrede der Verjährung (Bekl.-SS vom 22.10.2018 / Bl. 209 GA).

Hinsichtlich des Antrags den gesamten Wohnraum im Rahmen der turnusmäßigen 65  
Renovierung zu streichen sowie die Wand im Wohnraum zur Küche hin in Spachteltechnik zu  
erneuern, bestreitet die Beklagte die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel. Auch sei nicht  
ersichtlich, dass die Renovierung des Wohnraums aufgrund des Abnutzungszustands  
überhaupt veranlasst sei, zumal der Kläger die Wohnung nur alleine bewohne.

Hinsichtlich der Anträge zu 1. bis zu 6. auf Mangelbeseitigung wendet sie die Unzulässigkeit 66  
der Anträge zu 3. (Haustür), 4. (Gerüche Müllraum), und 6. (Temperaturen WW-Boiler) ein.  
Diese seien pauschalisiert und nicht vollstreckbar.

Die Beklagte trägt weiter vor, im November 2018 sei eine neue Gegensprechanlage 67  
beauftragt und Anfang Februar 2019 (noch vor Eingang der Klageerweiterung vom  
18.2.2019) installiert worden.

Hinsichtlich der Haustüre sei ein Austausch der Glasscheibe nicht wirtschaftlich gewesen. 68  
Deshalb habe die Beklagte nach Einholung von Angeboten bereits den Einbau einer neuen  
Haustüranlage beauftragt, der vermutlich noch vor Pfingsten 2019 erfolgen werde.

Ein Loch in der Decke im Flur zur Tiefgarage sei kein Mangel der Mietsache. 69

Der Umstand, dass eine Temperatur von 55°C – 60°C grundsätzlich erreicht werde, sei durch 70  
das Gutachten Dr. I. erwiesen. Dass die Temperatur zeitweise unterschritten werde,  
bestreitet die Beklagte. Dies sei anhand der Messungen des Klägers nicht nachgewiesen.

71

Die Beklagte bestreitet, dass die Prozessbevollmächtigte des Klägers den Betrag von 1.171,67 € gegenüber dem Kläger abgerechnet hat und der Kläger den Rechnungsbetrag ausgeglichen hat. Zudem sei der zugrunde gelegte Gegenstandswert für den Feststellungsantrag unzutreffend.

Mit der Widerklage macht sie ihrerseits vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten geltend die ihr aufgrund des Tätigwerdens ihrer Prozessbevollmächtigten zur Abwehr der klägerseits geltend gemachten Ansprüche entstanden seien. 72

Das Gericht hat gemäß Beweisbeschluss von 28.3.2018 nebst Ergänzungsbeweisbeschluss vom 13.6.2018 Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Es hat den Sachverständigen Dr. I. zudem mündlich angehört. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen Dr. B. I. vom 28.9.2018 (Bl. 188 ff GA) nebst ergänzender Stellungnahme vom 27.11.2018 verwiesen (Bl. 264 GA). Ferner wird auf das Ergebnis der Sachverständigenanhörung im Termin am 20.2.2019 Bezug genommen (s. Sitzungsprotokoll vom 20.2.2019, Bl. 333 ff. GA). 73

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 74

### **Entscheidungsgründe** 75

Die Klage ist nur zum Teil zulässig und begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet. 76

Die Widerklage ist zulässig und begründet. 77

I. 1. Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten für den Zeitraum Juli 2016 bis Mai 2017 gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 BGB. Wegen einer Kontamination mit Legionellen war die monatliche Bruttomiete von insgesamt 1.078,82 € um 20% (= 215,76 €) gemäß § 536 Abs. 1 S. 1, 2 BGB gemindert, weshalb an den Kläger nunmehr 2.373,36 € zu erstatten sind (11 Monate à 215,76 €), denn die Miete wurde in dieser Höhe ohne Rechtsgrund geleistet. 78

Unter einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB ist die für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands (Ist-Beschaffenheit) von dem vertraglich geschuldeten Zustand (Soll-Beschaffenheit) zu verstehen (vgl. Lützenkirchen in: Erman, BGB, 15. Aufl. 2017, § 536 BGB, Rn. 3). 79

Eine Kontamination der Trinkwasserwasseranlage eines Gebäudes mit Legionellen durch Überschreitung des technischen Maßnahmewerts stellt einen solchen Mangel der Mietsache dar ( vgl. auch Spielbauer in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln, Rn. 36). 80

Der Sachverständige Dr. I. hat durch Auswertung der Untersuchungsergebnisse des Prüflabors L. festgestellt, dass im Juli 2016 in den Warmwasserleitungen der streitgegenständlichen Immobilie eine Kontamination mit Legionellen bestand. 81

Laut den gemäß dem Sachverständigen Dr. I. (S. 1 des Gutachtens) verwertbaren Prüfberichten von August 2016, Oktober 2016, März 2017 und Juli 2017 wurde bei den Beprobungen durch die Fa. L. eine mittlere (> 100 KBE/100 ml) bis hohe (> 1000 KBE/100 ml) Kontamination der gesamten Installation festgestellt. 82

Zwar kennt die Trinkwasserverordnung bei Legionellen keinen wirklichen Grenzwert, sondern nur den sogenannten Maßnahmewert (s. § 16 Abs. 7 i. V. m. Anlage 3 Teil II TrinkwV). Bei Überschreitung des technischen Maßnahmenwerts, was ausweislich der Anlage 3 Teil II zur TrinkwasserVO bereits bei einer Legionellen-Konzentration **von 100** KBE/100ml der Fall ist, entspricht das Trinkwasser jedoch nicht mehr den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Der Sachverständige Dr. I. hat hierzu weiter ausgeführt, dass bei einer Überschreitung des technischen Maßnahmewerts „generell eine vermeidbare Gefährdung der Gesundheit der angeschlossenen Verbraucher zu besorgen ist“ (S. 2 und 5 des Gutachtens vom 28.9.2018 / Bl. 190 / 193 GA). 84

Dies reicht aus, um einen Mangel der Mietsache zu begründen, wobei es entgegen der Auffassung der Beklagten nicht darauf ankommt, ob die Kontamination aufgrund einer Probeentnahme in der Wohnung des Klägers oder aber in einer anderen Wohnung oder einer sonstigen Entnahmestelle im Haus festgestellt worden ist. Vielmehr ist bei der Feststellung der Kontamination darauf abzustellen, dass die gesamte Trinkwasseranlage als kontaminiert eingestuft worden ist und nicht nur einzelne Entnahmestellen. Die Kontamination der gesamten Installation eines Gebäudes schließt denotwendig auch die Wohnung des Klägers mit ein, denn auch die dort befindlichen Entnahmestellen beziehen ihr Trinkwasser über ein und dieselbe Trinkwasserinstallation. 85

Ein Mieter darf erwarten und muss sich darauf verlassen können, dass das Trinkwasser, das er über die in seiner Wohnung befindlichen Entnahmestellen aus der Wasserversorgungsanlage des Gebäudes entnimmt, hygienisch und vor allem gesundheitlich unbedenklich ist. Von einer solchen Unbedenklichkeit kann aber – wie ausgeführt – bereits dann nicht mehr ausgegangen werden, wenn und solange der technische Maßnahmewert für Legionellen in der Trinkwasseranlage überschritten worden ist. Denn schon dann ist eine Gefährdung der Gesundheit der angeschlossenen Verbraucher zu besorgen (§ 5 Abs. 1 TrinkwasserVO). Der Umstand, dass ein Mieter sich – abhängig von seiner jeweiligen gesundheitlichen Verfassung – durch die Nutzung des Trinkwassers in seiner Wohnung, beispielsweise zum Duschen, der bloßen Möglichkeit einer Gesundheitsgefährdung durch Legionellen aussetzt, beeinträchtigt bereits den ungestörten Gebrauch der Mietsache erheblich. Die Gefährdung war vorliegend auch nicht aus der Luft gegriffen, sondern aufgrund der verwertbaren Beprobungsergebnisse der Firma L. auch begründet. Das Gericht sieht es als ausreichend an, dass der technische Maßnahmewert überschritten wurde. Dass die Überschreitung nach der persönlichen Meinung des Sachverständigen „nicht dramatisch“ ist, steht dem nicht entgegen, denn der Sachverständige hat ausdrücklich nur seine persönliche Meinung kundgetan, in seinem Gutachten aber selbst ausgeführt, dass die Überschreitung generell einer Gesundheitsgefährdung besorgen lässt (vgl. SV- Gutachten, unter 3.1. S. 5 / Bl. 193 GA). Dementsprechend werden vom Ordnungsgeber bereits an die Überschreitung des Maßnahmewerts von 100 KBE/100 ml neben der Information des Gesundheitsamts zum Schutz der Verbraucher auch umfangreiche Prüfpflichten sowie Gefährdungsanalysen geknüpft und davon ausgegangen, dass die Warmwasserversorgung hygienisch nicht mehr einwandfrei ist. 86

Die Annahme der Beklagten, die Überschreitung des technischen Maßnahmewerts allein sei nicht ausreichend, vielmehr sei eine konkrete Gesundheitsgefährdung bzw. die Überschreitung der Schwelle der konkreten Gefahrenabwehr, also eine Konzentration von > 10.000 KBE/100 ml erforderlich, um einen Mangel zu begründen, teilt das Gericht hingegen nicht. Auch wenn eine Legionellenkontamination unterhalb der Schwelle der konkreten 87

Gefahrenabwehr von 10.000 KBE / 100 ml ggf. für Menschen mit einem intakten Immunsystem ungefährlich sein mag, ist objektiv dennoch ein Mangel zu bejahen, denn der Soll-Zustand einer Mietsache setzt hygienisch einwandfreies und gesundheitlich generell unbedenkliches Wasser voraus. Ein Mieter muss davon ausgehen dürfen, dass die Nutzung der in seiner Wohnung verfügbaren Warmwasserversorgung für ihn und andere, die sich in der Wohnung aufhalten, ungefährlich ist und zwar unabhängig von dem jeweiligen Gesundheitszustand, dem fortschreitenden Alter und dem Zustand des Immunsystems des jeweiligen Mieters und der anderen Nutzer. Dementsprechend muss auch ein Vermieter davon ausgehen, dass sich in seiner Wohnung nicht nur „gesunde Normalbürger“ mittleren Alters aufhalten, sondern auch Babys, alte Menschen und ggf. durch Krankheit und/oder Alter immungeschwächte Menschen. Für diese „Risikogruppen“, auch dies hat der Sachverständige Dr. I. ausgeführt, sind Messwerte unter 10.000 KBE / 100 ml bereits ein Risiko (SV-Gutachten Dr. I., Ziff. 3.2, S. 6 / Bl. 194 GA; Protokoll v. 20.2.2019, S- 3 / Bl. 335 GA).

Der Umstand, dass sich die Kontamination im streitgegenständlichen Zeitraum nur im mittleren bis unteren Bereich befand, wirkt sich daher nur hinsichtlich der Höhe der vorliegend anzunehmenden Minderung aus. 88

Aufgrund des Umstands, dass die Kontamination stets noch weit unterhalb der Schwelle der unmittelbaren Gefahrenabwehr von 10.000 KBE/100 ml gelegen hat, ist eine Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung um 20% als angemessen und ausreichend zu erachten. Das Gericht erkennt hierbei nicht die besondere Bedeutung, die die Gewissheit des Nutzers um die gesundheitliche Unbedenklichkeit des in seiner Wohnung zur Verfügung stehenden Trinkwassers hat. Es muss jedoch bei der Bewertung der Minderungsquote auch berücksichtigt werden, dass die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung im Übrigen ja fortbestand und durch die Kontamination – bis auf die Besorgnis einer Gesundheitsgefährdung – keine weitreichenden, die Nutzung der Mietsache einschränkenden Maßnahmen wie Duschverbot oder Desinfektion angezeigt waren. 89

Auch der Einwand der Beklagten, der Kläger habe dafür zu sorgen, dass alle 72 Stunden ein Wasserdurchlauf vorzunehmen sei (s. Bekl-SS v. 16.11.2017, S. 4 /Bl.61 GA) verfängt nicht. Der Sachverständige Dr. I. hat hierzu im Rahmen seiner Anhörung überzeugend ausgeführt, dass diese Annahme nicht zutreffend ist (s. Sitzungsprotokoll vom 20.2.2019, B. 334 GA) 90

Dementsprechend kann der Kläger für den beantragten Zeitraum Mai 2016 bis Juni 2017 lediglich einen Betrag von 20% der Bruttomiete zurückfordern. Dies entspricht monatlich 215,76 €, insgesamt kann der Kläger hiernach 2.373,36 € zurückfordern. 91

§ 814 BGB greift zugunsten der Beklagten nicht ein, denn der Kläger hat die Miete nach entsprechender Ankündigung ausweislich der klägerseits vorgelegten Abbuchungsbelege jeweils unter Vorbehalt geleistet (s. Bl. 210 ff. GA). Ein Ausschluss nach § 814 BGB kommt hiernach nicht in Betracht. 92

2. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist auch der grundsätzlich zulässige Feststellungsantrag hinsichtlich der Frage der Minderung wegen einer Kontamination der Trinkwasserinstallation mit Legionellen ab Juni 2017 allerdings nur bis einschließlich November 2017 und nur in Höhe von 20% der Miete begründet. Denn seit der Beprobung am 27.11.2017 (s. Prüfbericht L. vom 11.12.2017/ Bl. 97 ff. GA) ist der technische Maßnahmewert in der Hausinstallation der Beklagten stets eingehalten worden. Auch konnte anlässlich der Beprobung durch den Sachverständigen Dr. I. Ende August 2018 keine Kontamination mit Legionellen mehr festgestellt werden. 93

- Der Feststellungsantrag ist allerdings insoweit teilweise unbegründet als der Kläger ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe der restlichen Miete (755,17 € monatlich) geltend macht. Zwar hat der Mieter bei mangelhafter Mietsache grds. gemäß § 320 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete. Dieses entsteht mit dem Auftreten des Mangels (Blank, in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 536 Rn. 188). Der Höhe nach ist jedoch eine schematische Bemessung des Zurückbehaltungsrechts nicht möglich. Hat der Vermieter seine Leistung zum Teil erbracht, so kann der Mieter nicht die gesamte restliche Miete zurückhalten. Die Zurückbehaltungsquote muss aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung von Treu und Glauben bemessen werden und in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen. Das Zurückbehaltungsrecht unterliegt zudem einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung (vgl. zum Ganzen BGH, Versäumnisurteil v. 17.6.2015 – VIII ZR 19/14, zit. n. juris).
- Dies zugrundegelegt erscheint ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des 2-fachen Minderungsbetrags (40% der Bruttomiete) für den Zeitraum Juni 2017 bis November 2017 angemessen und ausreichend. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Legionellenbelastung sowie die hieraus resultierenden Risiken in diesem Zeitraum trotz einer Überschreitung des Maßnahmewerts vergleichsweise niedrig waren. Zudem hatte die Beklagte in diesem Zeitraum bereits den Sachverständigen R. mit der Durchführung von Gefährdungsanalysen sowie der Erstellung eines Maßnahmenkatalogs beauftragt, um die Legionellenkontamination in der Trinkwasseranlage der Beklagten alsbald zu beseitigen. Dies ist der Beklagten, wie die Ergebnisse der Beprobung vom 27.11.2017 zeigten, schließlich auch gelungen. Eine darüber hinausgehende Unterdrucksetzung der bereits mangelbeseitigend tätig gewordenen Beklagten zur Beseitigung der Legionellenbelastung durch eine höhere Zurückbehaltungsquote war unter diesen Umständen nicht angezeigt, zumal die streitgegenständliche Wohnung im Übrigen keine wesentlichen Mängel aufwies, die Beklagte also ihre Leistung jedenfalls zum Teil erbracht hatte.
- b) Über den Zeitraum bis November 2017 hinausgehend ist der Feststellungsantrag zu 2. sowohl hinsichtlich der Minderung als auch des geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts unbegründet, denn der insoweit beweisbelastete Kläger hat das Bestehen eines Mangels der Mietsache aufgrund einer Kontamination der Trinkwasserinstallation mit Legionellen auch ab Dezember 2017 nicht nachgewiesen. Sämtliche Untersuchungen der Firma L., die ab 27.11.2017 und danach erfolgt sind, führten zu dem Ergebnis, dass der technische Maßnahmewert eingehalten worden ist. Mehr kann der Kläger als Mieter nicht verlangen. Eine Minderung der Miete und / oder ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Miete aufgrund einer Belastung mit Legionellen bestanden deshalb nach diesem Zeitpunkt nicht mehr.
3. Die Klage ist hinsichtlich des geltend gemachten Anspruchs auf Anbringung einer neuen Glasfasertapete im Wohnraum rechts nicht mehr durchsetzbar, denn die Beklagte ist gemäß § 214 Abs. 1 BGB berechtigt die seinerzeit zugesagte Leistung zu verweigern, da der aus der Zusage resultierende Anspruch verjährt ist. Die Beklagte hatte die Durchführung der Arbeiten mit dem Kläger ausweislich des vorgelegten Emailverkehrs zwischen dem Kläger und dem Zeugen M. (8.12.2012 / 10.12.2012 – Bl. 85/135 GA) zwar zugesagt. Sie beruft sich jedoch nunmehr rechtmäßig auf die Einrede der Verjährung, § 214 Abs. 1 BGB.
- Der Anspruch des Klägers ist im Jahr 2012 spätestens aufgrund der entsprechenden per Email erteilten Zusage der Beklagten entstanden. Als selbständiger Anspruch aufgrund der im Dezember 2012 getroffenen Vereinbarung unterlag er auch der allgemeinen 3-jährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB. Die Verjährungsfrist begann daher mit Ablauf des

31.12.2012 und endete 3 Jahre später mit Ablauf des 31.12.2015. Nach eigenem Vorbringen des Klägers hat er erstmals im Jahr 2016 – nach Ablauf der Verjährungsfrist – den Anspruch geltend gemacht, weshalb die Beklagte, die den Anspruch vorgerichtlich lediglich aus sachlichen Gründen zurückwies, nunmehr aber ausdrücklich die Einrede der Verjährung erhoben hat, berechtigt ist diese Leistung zu verweigern.

4. Auch hinsichtlich des geltend gemachten Anspruchs, den gesamten Wohnraum sach- und fachgerecht zu streichen (vgl. Klä-SS 12.2.2019 / Bl.325 GA), ist die Klage unbegründet. Die Anspruchsvoraussetzungen hierfür, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, insbesondere die Fälligkeit des Anspruchs hat der Kläger nicht hinreichend dargetan. Die Beklagte hat die klägerseits vorgetragene Unwirksamkeit der Renovierungsklausel bestritten und substantiiert eingewandt, die Renovierungsbedürftigkeit des Wohnraums sei vorliegend nicht ersichtlich. Damit hat sie die Fälligkeit in Abrede gestellt. Hierauf hat die Klägerin trotz der mit Beschluss vom 10.4.2019 bis zum 26.4.2019 verlängerten Schriftsatzfrist nicht mehr erwidert, weshalb der Anspruch zurückzuweisen ist. Der Mietvertrag, aus welchem sich die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel hätte ergeben können, wurde klägerseits trotz dieses Einwands nicht vorgelegt. Auch ist zur Fälligkeit, d.h. zur Renovierungsbedürftigkeit des Wohnraums kein Vortrag mehr erfolgt. Dies geht zu Lasten des insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Klägers. 99

5. Hinsichtlich des Anspruchs die im Wohnraum befindliche Wand zur Küche hin in Spachteltechnik zu erneuern, hat die Beklagte lediglich eingewandt, der Anspruch sei verwirkt. Der Anspruch besteht jedoch bereits aufgrund der entsprechenden Zusage der Beklagten in der Email der Hausverwaltung D. vom 8.12.2012. Die Vereinbarung begründet einen eigenständigen Anspruch. Die Zusage, ist vor dem Hintergrund, dass die Beklagte eine GmbH & Co KG ist, auch ohne Einhaltung des Schriftformerfordernisses gemäß §§ 780, 781 BGB, 350 HGB auch wirksam. Für eine Verwirkung ist aufgrund des fehlenden und beklagtenseits auch nicht hinreichend dargelegten Umstandsmoments nichts ersichtlich. Im Gegenteil hat die Beklagte, durch die Hausverwaltung, mit Email vom 27.3.2017 (Bl. 86 GA) das Bestehen des Anspruchs erneut bestätigt und die Ausführung der entsprechenden Arbeiten ohne Einschränkung zugesagt. Die Einrede der Verjährung hat die Beklagte hinsichtlich der Spachtelarbeiten indes zu keinem Zeitpunkt erhoben. 100

II. Hinsichtlich der übrigen Mangelbeseitigungsanträge ist die Klage indes unzulässig bzw. unbegründet. 101

Im Einzelnen: 102

Zu 1. Reparatur der Gegensprechanlage: 103

Der Anspruch auf Reparatur der Gegensprechanlage ergab sich aus der Instandsetzungspflicht der Beklagten gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Dieser Anspruch ist erloschen. Denn die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 20.3.2019 unbestritten vorgetragen, eine neue Gegensprechanlage sei bereits im November beauftragt und noch vor Eingang der Klageerweiterung vom 18.2.2019 installiert worden. Diesem (Erfüllungs-)einwand ist der Kläger – auch innerhalb der verlängerten Schriftsatzfrist bis 26.4.2019 – nicht mehr entgegengetreten. Weder hat er behauptet, die Gegensprechanlage funktioniere weiterhin nicht ordnungsgemäß noch hat er eine entsprechende prozessuale Erklärung abgegeben. Die weiterhin insoweit auf Mangelbeseitigung (Reparatur gemäß Antrag zu 1.) gerichtete Klage war daher wg Erfüllung als unbegründet abzuweisen. 104

Zu 2. Reparatur der Haustüre im Hause S-Straße (zur E-Straße hin gelegen) 105

Der Antrag auf Instandsetzung der Haustüre ist mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig. 106  
Der Anspruch des Klägers auf Reparatur der Haustür wäre zwar grds. gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zu bejahen. Allerdings befand sich die Beklagte mit der Erfüllung des auf die Instandsetzung der Tür gerichteten Mangelbeseitigungsanspruchs im Zeitpunkt der Klageeinreichung nicht in Verzug, weshalb für die Klage insoweit kein Rechtsschutzbedürfnis bestand. Unstreitig war das Sicherheitsglas der streitbefangenen Haustüre nach einem Einbruchversuch beschädigt und wurde zunächst lediglich geklebt. Der auf den Fotos (Bl. 289 GA) ersichtliche Zustand der Haustür ist als Mangel der Mietsache zu bewerten, denn auch der zur angemieteten Wohnung gehörige Zugangsweg muss eine optisch akzeptable und sicherheitsmäßig hinreichende Beschaffenheit aufweisen. Dies ist hier – bereits aus optischen Gründen – nicht der Fall. Dessen ungeachtet haben die Mieter des Objekts – insbesondere die optische Beeinträchtigung – ausweislich der Akte erstmals mit ihrem gemeinschaftlichen Schreiben vom 23.1.2019 moniert und der Beklagten eine Frist zur Mängelbeseitigung bis zum 15.2.2019 gesetzt. In dem klägerseits vorgelegten vorgerichtlichen Schreiben vom 25.11.2018 findet sich zur Haustüre hingegen nichts. Die Beklagte hat eingewandt, eine neue Haustüranlage sei bereits beauftragt worden und werde voraussichtlich noch vor Pfingsten eingebaut. Dem entspricht die klägerseits vorgelegte Antwort des Zeugen M. in einer Email an die Mieter (s. Antwortschreiben Zg. M. auf Email vom 23.1.2019 vorgelegt mit Klä-SS vom 12.2.2019 / Bl. 308 GA). Die Beklagte hat den Anspruch des Klägers auf Instandsetzung / Erneuerung der Haustür demnach vorgerichtlich weder in Abrede gestellt noch signalisiert, sich der Sache nicht annehmen zu wollen. Dies hat sie auch im Rahmen des laufenden Verfahrens nochmals wiederholt, ohne dass der Kläger diesem Vorbringen hinreichend entgegengetreten wäre. Die Beklagte hat mit der unstreitigen Beauftragung eines entsprechenden Fachunternehmens und Information der Mieter die insoweit notwendige Leistungshandlung noch vor Ablauf der klägerseits gesetzten Frist (15.2.2019) vorgenommen und befand sich hiernach im Zeitpunkt der Klageeinreichung nicht in Verzug. Dass die Beauftragung und Fertigung einer Haustüranlage zuzüglich des Einbaus normalerweise mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt, ist allgemein üblich und bekannt. Die von den Mietern der Beklagten bis zum 15.2.2019 gesetzte Frist war vor diesem Hintergrund schon nicht ausreichend bemessen. Für eine Klage, die wenige Tage nach Ablauf dieser Frist und in Kenntnis des Umstands erhoben wird, dass eine neue Haustüranlage bereits beauftragt und demnächst eingebaut werden wird, fehlt das Rechtsschutzbedürfnis.

### 3. Abschließbarkeit der Haustüre 107

Der Antrag ist bereits unzulässig, denn sein Inhalt, die Beklagte zu verurteilen, Maßnahmen zu ergreifen, dass die Haustür (Ausgang E-Straße) abschließbar ist, ist einer Vollstreckung nicht zugänglich. Er ist entgegen § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO zu unbestimmt gefasst. 108

Selbst wenn man den Antrag indes noch als zulässig ansieht, steht dem darauf gerichteten Anspruch des Klägers der Einwand widersprüchlichen Verhaltens gemäß § 242 BGB entgegen. Der Kläger ist dem Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 20.03.2019 (Bl. 353 GA), wonach die bauseits vorhandene Möglichkeit des Abschließens der Haustüre erst auf ausdrücklichen Wunsch des Klägers erfolgt ist, da dieser den Rettungsweg gesichert wissen wollte, nicht mehr entgegengetreten. Mit dem nunmehr gegenteiligen Begehren des Klägers, die Abschließbarkeit der Haustüre herzustellen, setzt sich dieser zu seinem vorherigen Verhalten in Widerspruch. 109

### 4. Gerüche Müllraum 110

111

Soweit der Kläger beantragt hat, Maßnahmen zu ergreifen wonach die unerträglichen Gerüche aus dem Müllraum nicht mehr auftreten, bestehen hinsichtlich der Zulässigkeit dieses Antrags im Hinblick auf dessen Bestimmtheit gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ebenfalls erhebliche Bedenken. Selbst wenn man den Antrag, der letztlich auf Beseitigung einer Beeinträchtigung gerichtet ist, als zulässig ansieht (vgl. hierzu Greger, in: Zöller, ZPO, 32. Aufl. 2018, § 253 ZPO, Rn. 13c m.w.N.), folgt aus einer etwaigen Geruchsbelästigung aus dem Keller jedoch kein Mangelbeseitigungsanspruch, da kein Mangel gegeben ist. Dass ein von sämtlichen Mietern genutzter Müllraum in einem mehrstöckigen großen Objekt, wie dem der Beklagten – vor allem im Sommer – riecht, lässt sich nicht vermeiden und liegt in der Natur der Sache. Die zeitweiligen Gerüche aus dem Müllraum sind daher nicht als Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB anzusehen. Ein Müllraum, von dem keine Gerüche ausgehen, ist bereits nicht als Gegenstand der vertraglich vorausgesetzten Sollbeschaffenheit der streitgegenständlichen Mietsache anzusehen. Gelegentliche Geruchsbeeinträchtigungen aus dem Keller sind vom Mieter, gerade wenn er seine Wohnung zahlreiche Stockwerke über dem Müllraum hat, vielmehr hinzunehmen.

#### 5. Loch in der Decke im Flur zur Garage

112

Ein Anspruch des Klägers auf Beseitigung des Lochs im Flur zur Tiefgarage besteht gemäß § 113 535 Abs. 1 S. 2 BGB nicht. Der Vortrag ist bereits – worauf die Beklagte in ihrem Schriftsatz vom 20.03.2019 zutreffend hingewiesen hat – unsubstantiiert. Inwieweit durch ein Loch in der Decke im Flur zur Tiefgarage des streitgegenständlichen Objekts der Mietgebrauch des Klägers an der von ihm angemieteten Wohnung im sechsten Stock optisch oder funktionell beeinträchtigt sein soll, ist weder dargetan noch ersichtlich.

#### 6. Temperaturen im Warmwasserboiler im Kellergeschoss

114

Ein Anspruch des Klägers gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB auf Mangelbeseitigung dergestalt, 115 dass die Temperatur des Warmwasserboilers im Keller dauerhaft 55 °C und mehr beträgt, besteht nicht. Denn es stellt keinen Mangel der Mietsache dar, wenn die Temperaturen des für die Warmwasserversorgung des Objekts vorhandenen Warmwasserboilers im Keller zeitweise oder sogar häufiger unter 55 °C liegen. Wie der Sachverständige Dr. I. bereits im seinem Rahmen seiner Anhörung in der mündlichen Verhandlung vom 20.02.2019 überzeugend und nachvollziehbar ausgeführt hat, kommt es bei einem Warmwasserboiler durch Entnahme warmen Wassers wahrscheinlich häufiger dazu, dass die dortige Temperatur unter 60 °C liegt (s. Protokoll vom 20.02.2019, S. 5/Bl. 337 GA). Denn durch die Entnahme warmen Wassers an den verschiedenen Entnahmestellen im Haus reduziert sich die Wassermenge im Boiler und kaltes Wasser, welches die Temperatur im Boiler notwendig herabsetzt, muss zugeführt werden. Ein dauerhaftes Nichtunterschreiten einer Temperatur 55°C bzw. ein Anspruch hierauf erscheint vor diesem Hintergrund abwegig. Die durch den Sachverständigen gefundenen Ergebnisse als auch die Ergebnisse der Firma L. seit 27.11.2018 hinsichtlich der Legionellen-Kontamination sprechen zudem dafür, dass die Temperatur im Heizkessel im Gesamtdurchschnitt ausreichend hoch ist.

III. Soweit der Kläger seinen Feststellungsantrag hinsichtlich des Bestehens einer Minderung 116 sowie eines Zurückbehaltungsrechts hilfsweise auch auf die vorstehend unter II. erörterten Mängel stützt, ist die Klage ebenfalls unbegründet. Hinsichtlich der behaupteten Mängel zu 4., 5. und 6. besteht bereits kein Mangel (siehe hierzu die vorstehenden Ausführungen unter II.). Hinsichtlich des behaupteten Mangels zu 3. (Abschließbarkeit Haustüre) ist auch eine etwaige Minderung sowie ein Zurückbehaltungsrecht unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gemäß § 242 BGB ausgeschlossen, nachdem der Kläger zuvor den automatischen Schließmechanismus moniert hatte, was zu dessen Außerbetriebnahme

erst geführt hat (siehe hierzu die vorstehenden Ausführungen unter II.).

Hinsichtlich der Mängel zu 1. und 2. (Gegensprechanlage/Haustüre) sind diese zwar 117  
unstreitig vorhanden, der Kläger hat eine Minderungsquote sowie Zurückbehaltungsquote,  
die nach seinem Dafürhalten für die behaupteten Mängel angemessen wären, jedoch nicht  
dargetan noch hat er die Geltendmachung eines diesbezüglichen Zurückbehaltungsrechts in  
zeitlicher Hinsicht oder der Höhe nach begrenzt. Der Feststellungsantrag zu 2., der ohnehin  
nur bis November 2017 teilweise begründet ist, lässt sich in der beantragten Form deshalb  
auch nicht hilfsweise auf diese beiden neuen – frühestens ab August 2018 bzw. November  
2018 vorhandenen – Mängel stützen, da er insoweit zu unbestimmt und schon deshalb  
unzulässig ist.

IV. Der Kläger hat aufgrund des dahingehenden Bestreitens der Beklagten nicht dargelegt, 118  
eine etwaige Gebührenrechnung der Klägerin bereits beglichen zu haben. Eine  
Gebührenrechnung wurde auch nicht vorgelegt. Vor diesem Hintergrund steht ihm gegen die  
Beklagte ein Anspruch nur auf Freistellung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten  
allerdings nur in der aus dem Tenor ersichtlichen Höhe nach einem Gegenstandswert von  
12.082,56 € (2.373,36 € + 9.709,20 €) und zwar in Höhe von einer 1,3-fachen Gebühr  
(785,20 €) zuzüglich 20 € Pauschale und 19% Mehrwertsteuer (152,99 €) zu, insgesamt also  
in Höhe von 958,19 €. Höhere Kosten kann der Kläger nicht geltend machen (vgl. BGH, NJW  
2005, 1112; NJW 2008, 1888).

V. Die Widerklage ist begründet. Der hierbei anzusetzende Gegenstandswert entspricht 119  
insoweit dem Anteil des Unterliegens des Klägers hinsichtlich des eingeklagten Zahlungs-  
und Feststellungsantrags. Der Kläger hat Rückzahlungsansprüche aufgrund einer 30%igen  
Minderung der Bruttomiete geltend gemacht. In Höhe von 1.186,68 € war die Klage indes  
unbegründet. Hinsichtlich der unberechtigten Ankündigung eines Zurückbehaltungsrechts ist  
es so, dass der Kläger seinerzeit zu Recht die Geltendmachung eines  
Zurückbehaltungsrechts angekündigt hatte, da zu diesem Zeitpunkt (Mai 2017) eine  
Kontamination der Wasserinstallation mit Legionellen noch bestand. Lediglich der Höhe nach  
(30% Minderung statt 20%) war die Ankündigung des Klägers im Schreiben der  
Klägervvertreterin vom 23.5.2017 nicht berechtigt ( $42 \times 215,76 \text{ €} = 9.061,92 \text{ €}$  statt  
angekündigt  $42 \times 323,64 \text{ €} = 13.592,88 \text{ €}$ ). Insgesamt hätte der von der Beklagte  
anzusetzende Gebührenstreitwert daher bei 10.248,60 € ( $1.186,68 \text{ €} + 9.061,92 \text{ €}$ ) gelegen.  
Da die Beklagte ohnehin aufgrund ihrer Berechnung einen weit hierunter liegenden  
Gebührenstreitwert von 6.958,00 € ansetzt, ist die Widerklage der Höhe nach vollumfänglich  
begründet.

VI. Die Zinsansprüche ergeben sich aus den §§ 286, 288, 291 BGB. Die Widerklage wurde 120  
am 17.11.2017 zugestellt.

VII. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 708, Nr.11, 711, 121  
709 ZPO.

Zur Kostenentscheidung: Der Kläger ist hinsichtlich des Zahlungsantrags in Höhe von 122  
1.186,68 € unterlegen. Hinsichtlich der Feststellungsanträge unterliegt der Kläger, der eine  
Minderung in Höhe von 30% statt 20% angesetzt hat, der Höhe nach mit 107,88 € monatlich  
sowie in zeitlicher Hinsicht dahingehend, dass der Feststellungsantrag für lediglich 6 Monate  
(bis Ende November 2017) und nicht zeitlich unbegrenzt bestanden hat mit 36 Monaten.  
Ausgehend von einem Streitwert des Feststellungsantrag von 13.592,88 € unterliegt der  
Kläger daher in Höhe von 3.883,68 € ( $36 \times 107,88 \text{ €}$ ). Hinsichtlich der  
Mangelbeseitigungsanträge war der Kläger lediglich hinsichtlich der zu spachtelnden Wand

erfolgreich. Den Wert dieses Antrags bemisst das Gericht mit 3% des Gesamtstreitwerts sämtlicher Renovierungs- bzw. Mangelbeseitigungsanträge (= 3% Bruttomiete = 32,36 €;  $32,36 \text{ €} \times 12 = 388,37 \text{ €}$  von 1.941,84 € bzw. von  $12 \times 161,82 \text{ €}$ ), so dass der Kläger hinsichtlich der Anträge auf Durchführung von Renovierungs- und Mangelbeseitigungsarbeiten in Höhe von 1.553,47 € unterlegen ist. Bei einem Gesamtstreitwert von 19.745,20 € (siehe diesbezüglich auch die nachstehende Streitwertberechnung) unterliegt der Kläger hiernach in Höhe von 7.274,17 €, dies entspricht gerundet 37%. Insoweit waren ihm die Kosten aufzuerlegen und im Übrigen waren die Kosten der Beklagten aufzuerlegen, § 92 Abs. 1 ZPO.

Streitwert: Gesamt: 19.745,10 € 123

1. Zahlungsantrag: 3.560,04€ 124

2. Feststellungsantrag: 13.592,88 € (30% Minderung =  $323,64 \text{ €} \times 42 \text{ Monate}$ ) 125

Der Streitwert des Feststellungsantrags, ist gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen (vgl. BGH, Beschluss v. 14.6.2016 – VIII ZR 43/15, juris; BGH, Beschluss v. 12.7.2016 – VIII ZB 55/15 –, juris Rn.9). 126

3. Widerklage: 650,34 € (RA-Kosten sind die Hauptforderung) - § 42 Abs. 1 S. 1 GKG. 127

4. Mangelbeseitigungsanträge: 1.941,84 € 128

Für sämtliche Anträge auf Durchführung von Renovierungs-/ Mangelbeseitigungsantrag werden der Jahresbetrag von 15% der Bruttomiete ( $161,82 \text{ €} \times 12$ ) als „angemessene Mietminderung“ angesetzt, vgl. § 41 Abs. 5 S. 1 GKG. 129

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 130

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 131

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 132

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 133

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. 134

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 135

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. 136

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 137

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBI. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).