

---

**Datum:** 25.06.2014  
**Gericht:** Amtsgericht Dortmund  
**Spruchkörper:** 413 C  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 413 C 10946/13  
**ECLI:** ECLI:DE:AGDO:2014:0625.413C10946.13.00

---

**Tenor:**

Der Beklagte wird verurteilt, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in der Mietwohnung der Klägerin, belegen im Hause G-Straße, 44137 Dortmund, 1. OG links, in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. des Folgejahres (Heizperiode) die Mieträume eine Temperatur von 21 Grad für die Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr aufweisen.

Der Beklagte wird weiter verurteilt, durch geeignete Maßnahmen die technischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass in der o.g. Mietwohnung der Wärmeverbrauch erfasst wird.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

---

**Tatbestand :**

Die Klägerin mietete durch Vertrag vom 14.09.2013 von dem Beklagten die im Tenor genannte Wohnung. In § 13 dieses Vertrages ist u.a. geregelt, dass in der Zeit der Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April des Folgejahres die Sammelheizung dergestalt in Betrieb zu halten sei, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen wird eine Temperatur von 21 Grad Celsius für die Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr in den zum Tagesaufenthalt benutzten Räumen definiert. In der Folgezeit stellte die Klägerin sodann fest, dass die Heizkörper in der von ihr angemieteten Wohnung über die Therme der Nachbarwohnung versorgt wurden mit der Folge, dass die Klägerin Heizenergien nur erhielt, solange die Nachbarin ihre Therme auch eingeschaltet hatte. Auch war für die Wohnung der Klägerin keine gesonderte Ableseeinrichtung für die Heizenergie vorgesehen.

1

2

3

Die Klägerin behauptet, die im Tenor genannte Temperatur sei nicht an allen Tagen in der Zeit vom 21.10. bis 12.11.2013 erreicht worden.

Die Klägerin beantragt, 4

wie erkannt. 5

Der Beklagte beantragt 6

Klageabweisung. 7

Er sieht sich als nicht passivlegitimiert an, weil er den Mietvertrag für seine Ehefrau als Grundstückseigentümerin geschlossen habe. Die Messergebnisse seien mangels technischer Qualifikation nicht maßgeblich. 8

Wegen des weitergehenden Parteivorbringens verweist das Gericht auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen. 9

**Entscheidungsgründe :** 10

Die Klage ist begründet. 11

Gem. 535 BGB kann die Klägerin vom Beklagten verlangen, dass er ihr eine allein und von ihr selbst zu steuernde Heizmöglichkeit für die Mietwohnung zur Verfügung stellt und ebenso Einrichtungen zum Erfassen des Wärmeverbrauchs. 12

Der Beklagte beruft sich darauf, dass Partei des Mietvertrags seine Ehefrau als Grundstückseigentümerin sei, für die er vollmachtlos gehandelt habe. Aus dem Vertrag geht jedoch Gegenteiliges hervor, denn dort bezeichnet sich der Beklagte selbst als Vermieter. 13

Er ist verpflichtet, der Klägerin die im Urteilstenor angesprochenen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen und deren grundsätzliche Gebrauchsfähigkeit zu garantieren, denn insoweit handelt es sich schlicht und ergreifend um dass, was der Beklagte unter § 13 des Mietvertrages als selbstverständliche Standardleistung versprochen hat, nämlich eine funktionsfähigen Heizung und entsprechendes Messeinrichtungen. Dass die Klägerin die dabei aufkommenden Kosten direkt mit den Energieversorgern abrechnen sollte, steht dem nicht entgegen, auch nicht das Verständnis, dass der Beklagte offenbar von der technischen Ausstattung seiner Wohnungen hat. Essentiale eines Mietvertrages im nördlichen Mitteleuropa ist, dass jeder Mieter in der klar definierten Messperiode seine Räume nach eigener Entscheidung beheizen kann und insoweit nicht auf die Mitwirkung eines Wohnungsnachbarn angewiesen ist. 14

Insoweit der Beklagte sich demgegenüber darauf beruft, die Klägerin habe sich zusammen mit ihren Prozessbevollmächtigten mit allen Gegebenheiten der Wohnung einverstanden erklärt (vgl. Seite 4 des Schreibens vom 11.04.2014, Blatt 41 der Akten), hindert das die Verurteilung nicht. Der Vortrag ist vollkommen unspezifiziert, nennt nicht mal ein Datum und verlautet auch nichts darüber, ob der Beklagte auf die speziellen Anforderungen bei der Beheizung der Wohnung hingewiesen hat. Es ist der Klägerin auch nicht grob fahrlässige Unkenntnis vorzuwerfen, denn sie konnte angesichts der Tatsache, dass in der Wohnung ja eine Heiztherme für das Warmwasser vorhanden war, nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass an dieser Therme nicht auch die Heizung selber angeschlossen war. 15

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Ziff. 11, 711 ZPO. 16

<b><u>Rechtsbehelfsbelehrung:</u></b>	17
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	18
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	19
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	20
Die Berufung muss <b>innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung</b> dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, L-Straße, 44135 Dortmund, 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.	21
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.	22
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	23
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	24