

**Abschrift**

410 C 2797/22



**Amtsgericht Dortmund**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH, vertr. d.d. GF, Universitätsstr.133, 44803  
Bochum,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte OHLETZ OHLETZ  
Rechtsanwälte Notare Steuerberater,  
OHLETZ RAe/Notare/StB, Bonsiepen 13,  
45136 Essen,

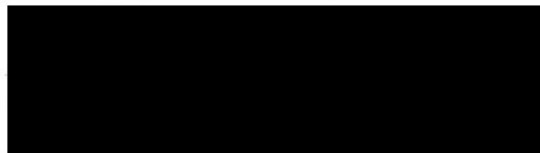
gegen

1. [REDACTED] 44369 Dortmund,

2. [REDACTED] Dortmund,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte



hat das Amtsgericht Dortmund  
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 06.02.2023  
durch die Richterin Lankers

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung abwenden durch Leistung von Sicherheit in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags, wenn nicht die Beklagtenseite zuvor Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit der von der Klägerin geltend gemachten Modernisierungsmieterhöhung um monatlich 35,00 € seit dem 01.12.2018

Die Beklagten sind seit dem 01.04.1973 Mieter der Klägerin der von ihnen innegehaltenen Wohnung im Hause in 44369 Dortmund. Mietvertraglich hatten die Beklagten die umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. BV zu tragen.

Im Sommer 2018 wurde der im Kellerbereich des Hauses liegende bisherige Heizkessel durch die Beklagte ausgetauscht und durch einen neuen Heizkessel ersetzt. Der vorherige Heizkessel hatte dabei ein Alter von unstreitig jedenfalls mindestens 20 Jahren, wobei das genaue Alter zwischen den Parteien streitig ist.

Die Beklagten entrichteten die Mieten der Monate April 2020 bis März 2022, sowie Nebenkostennachforderungen nicht in der von der Klägerin geltend gemachten Höhe. Die entsprechende Mieterhöhung von monatlich 35,00 € wurde bislang seitens der Kläger nicht gezahlt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Erhöhung der Miete sei wirksam, da es sich bei dem Austausch des Heizkessels nicht um eine Instandhaltungsmaßnahme, sondern um eine Modernisierungsmaßnahme handele. Insbesondere weil der Heizkessel vor

dem Austausch – was insoweit unstreitig ist – noch ordnungsgemäß funktionierte. Sie behauptet, der frühere Heizkessel sei aus dem Jahr 1998 gewesen.

Sie beantragt daher,

die Beklagten - als Gesamtschuldner - zu verurteilen, an die Klägerin 1.295,59 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Zustellung des Mahnbescheides zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, bei dem Austausch des Heizkessels handelt es sich um eine verdeckte Instandhaltungsmaßnahme, sodass die Mieterhöhung nicht wirksam gewesen sei.

Im Nachgang der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2022 haben sich die Parteien auf die Fortführung des Verfahrens im schriftlichen Verfahren geeinigt. In diesem Zuge hat die Klägerin die Klagerücknahme mit Schriftsatz vom 27.01.2023 erklärt. Dieser Rücknahme hat die Beklagtenseite ausweislich des Schriftsatzes vom 09.02.2023 nicht zugestimmt.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Anspruch auf Zahlung des Mietzinses in Höhe der mit den Modernisierungsmaßnahmen begründeten Erhöhung um 35,00 Euro monatlich steht der Klägerin nicht gem. §§ 535, 559, 555b BGB zu.

Die Parteien haben einen wirksamen Mietvertrag geschlossen im Sinne des § 535 BGB, wonach die Mieter – insoweit ebenfalls wirksam – die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen haben.

Der Vermieter kann nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 BGB die monatlich zu entrichtende Miete erhöhen. Dabei kommt es darauf an, ob die vom Vermieter getroffenen Maßnahmen als Modernisierung im Sinne des § 555b BGB, oder als Instandhaltungsmaßnahmen zu bewerten sind. Letztere muss der Vermieter gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB selbst tragen und kann sie nicht auf den Mieter abwälzen. Die Erneuerung eines Heizkessels könnte als Modernisierung im Sinne einer energetischen Modernisierung gem. § 555b Nr. 1 BGB angesehen werden (vgl. u.a. LG Köln (29. Zivilkammer), Urteil vom 26.08.2021 – 29 S 234/20), oder als Instandhaltung um die Mietsache beheizbar zu halten.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist die Erhöhung der Miete um monatlich 35,00 Euro unwirksam. Das Gericht ist der Ansicht, dass die Klägerin nicht ausreichend offengelegt hat, welcher Anteil des Austauschs des Heizkessels als Instandhaltungs- und welcher als Modernisierungsmaßnahme veranschlagt wird.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist der Austausch des Heizkessels als solcher jedenfalls nicht vollständig als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB zu werten. Entsprechend der Rechtsprechung des BGH ist der Austausch einer für die Instandhaltung nötigen Anlage auch dann als Instandhaltung zu werten, wenn sie zwar noch einwandfrei funktioniert, der Ablauf ihrer Lebensdauer allerdings erreicht ist (BGH Versäumnisurt. v. 17.6.2020 – VIII ZR 81/19 (LG Düsseldorf), Beck online):

*Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche an-lässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 II BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (aus-reichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage). Denn auch nach den Motiven zur Mietrechtsänderung 2013 liegen keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür vor, dass der*

*Gesetzgeber dem Vermieter zwecks Förderung von Gebäudeinvestitionen zum Nachteil des Mieters die Möglichkeit eröffnen wollte, künftig anfallende, nach § 535 I 2 BGB im Ausgangspunkt vom Vermieter zu tragende Kosten für Erhaltungsmaßnahmen durch geschicktes Vorgehen, namentlich durch Vornahme der Modernisierung kurz vor „Fälligkeit“ der Erhaltungsmaßnahmen, auf den Mieter abzuwälzen.*

Das Gericht schätzt die Lebensdauer eines Heizkessels auf etwa 20 Jahre – dieses Alter war nach dem Vortrag der Klägerseite bei Austausch des Heizkessels gerade erreicht, nach dem Vortrag der Beklagtenseite mit 9 Jahren darüber bereits deutlich überschritten. Nach Anwendung der soeben genannten Rechtsprechung kommt es nach Ansicht des Gerichts auf das Alter des ehemaligen Heizkessels an, wobei das Gericht die Beweislast für das Vorliegen von Modernisierungsmaßnahmen in Abgrenzung zu Instandhaltungsmaßnahmen beim Vermieter sieht, vgl. auch BGH Versäumnisurt. v. 17.6.2020 – VIII ZR 81/19. Ohne eine entsprechende Darlegung des Alters ist selbst eine Quotelung hinsichtlich des Modernisierungs- und des Instandhaltungsanteils der Kosten nicht möglich. Eine ausreichende Darlegung hat Ansicht des Gerichts bezüglich des Alters des Heizkessels nicht stattgefunden. Aus diesem Grund waren die Kosten für die Erneuerung des Heizkessels nicht umlagefähig.

Der Anspruch auf Zahlung der Zinsen teilt das Schicksal der Hauptforderung.

Die Entscheidung der Kosten beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.295,59 EUR festgesetzt.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 34, 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.

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

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.

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

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Dortmund statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Dortmund, Gerichtsstraße 22, 44135 Dortmund, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

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 (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Lankers

---