

---

## **Verstoß gegen die Energieeinsparverordnung als Minderungsgrund**

Gründe für Mieter, die Miete zu mindern, gibt es genügend. Immer wieder kommen Mieter auch auf die Idee, die Miete zu mindern, wenn der Hauseigentümer nicht seine Verpflichtungen aus der Energieeinsparverordnung umsetzt. Dass das allerdings nicht so ganz einfach ist, zeigt dieser neue Fall des Landgerichts Köln (Beschluss vom 03.06.2014, Az.: 10 S 48/14).

Die Mieter einer Altbauwohnung meinten, die Dämmung ihrer Wohnung sei nicht in Ordnung. Der Vermieter hätte die Geschossdecke oberhalb ihrer Wohnung entsprechend der Energieeinsparverordnung dämmen müssen. Aus diesem Grund reduzierten sie die Miete.

Schließlich hatten sie aus ihrer Sicht höhere Heizkosten zu zahlen. Das wollte sich wiederum der Vermieter nicht gefallen lassen und klagte die geminderten Mieten ein. Nun musste das Landgericht Köln darüber entscheiden, ob die unstreitig vom Vermieter nicht eingehaltenen Regelungen der Energieeinsparverordnung zu einem Minderungsrecht führen können.

Das Landgericht Köln urteilte zu Gunsten des Vermieters. Die Energieeinsparverordnung ist gerade kein Schutzgesetz für den Mieter. Es werden nur öffentlich-rechtliche Pflichten des Vermieters genannt. Diese Pflichten begründen keine mietvertraglichen Verpflichtungen, es sei denn, sie sind zwischen den Parteien vereinbart worden. Das war vorliegend aber nicht der Fall.

Die ungedämmte Decke stellte keinen Mietmangel dar. Mieter können nur den bei Errichtung des Hauses geltenden Baualtersstandard erwarten.

---