



744724

## Amtsgericht Hannover

412 C 8478/13

Verkündet am 01.10.2014

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

**Im Namen des Volkes**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

Klägerin

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Beklagter

hat das Amtsgericht Hannover - Abt. 412 -  
auf die mündliche Verhandlung vom 10.09.2014  
durch den Richter am Amtsgericht

für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 113,04 Euro nebst 5 Prozentpunkte Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz auf jeweils 56,52 Euro seit dem 05.04.2013 und 05.05.2013 sowie auf weitere 10,00 Euro seit dem 26.06.2013 zu zahlen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % der aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

### Tatbestand:

Die Klägerin ist Vermieterin, der Beklagte ist Mieter einer im 4. OG rechts des Hauses , gelegenen Wohnung. Die monatliche Miete inklusive Betriebskostenvorauszahlungen beträgt 517,78 Euro.

Im Frühjahr 2012 und mit diversen Folgeschreiben zeigte der Beklagte gegenüber der Klägerin an, das in der Wohnung ein sich in Intervallen wiederholendes brummendes Geräusch zu vernehmen sei, das in der Wand zwischen Schlafzimmer und Bad am Lautesten zu hören sei. Mitarbeiter der Klägerin gingen schließlich den Anzeigen des Beklagten nach, stellten jedoch keine Geräusche fest.

Schließlich ließ der Beklagte den Bankeinzug der Mieten April und Mai 2013 rückbelasten, wodurch der Klägerin zweimal 5,00 Euro Bankgebühren entstanden. Der Beklagte zahlte so dann die Mieten für April und Mai 2013, jeweils in einer um 56,52 Euro reduzierten Höhe.

Gegenstand der Klage sind die Restmieten für die Monate April und Mai 2013 in Höhe von zweimal 56,52 Euro zzgl. der Zinsen der Bankrücklastkosten.

Der Beklagte verlangt widerklagend, die Klägerin zur Herstellung einer Heiz- und Warmwasserversorgung ohne wahrnehmbare Brumm-Geräusche zu verurteilen und festzustellen, dass die Miete bis zur ordnungsgemäßen Herstellung um monatlich 56,52 Euro gemindert ist.

Die Klägerin behauptet, die vom Beklagten vorgetragene Geräusche lägen nicht vor.

Eventuelle Geräusche würden durch vom Beklagten in der Wohnung betriebene technische Geräte verursacht.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 113,04 Euro nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz auf jeweils 56,52 Euro seit dem 05.04. und 05.05.2013 sowie auf 10,00 Euro seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er beantragt widerklagend,

1. die Klägerin zu verurteilen, die Heiz- und Warmwasserversorgung der Mietsache so herzustellen, dass diese kein in der Mietsache wahrnehmbares Brumm-Geräusch mehr verursacht,
2. festzustellen, dass dem Beklagten bis zur Erfüllung der aus Antrag zu 1) sich ergebenden Verpflichtung ein Mietminderungsrecht in Höhe von 56,52 Euro (ca. 10 % der monatlichen Bruttomiete) zusteht.

Er behauptet, insbesondere zu Zeiten des Heizungsbetriebes sei in der Wohnung ein sich in Intervallen wiederholendes brummendes Geräusch zu vernehmen, während der Nachtabsenkung der Heizung in stündlicher Abfolge für etwa 3 Minuten, während der Heizzeiten alle 2 bis 3 Minuten.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze und Anlagen verwiesen.

Es ist Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 25.09.2013, insoweit wird auf die Urkunde Bl. 28, 29 d. A. Bezug genommen.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Gutachten des von der IHK Hannover öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Raumakustik,  
† (Bl. 57 bis 64 d. A.) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet, die Widerklage unbegründet.

Der Beklagte schuldet die restlichen Mieten für die Monate April und Mai 2013 in Höhe von jeweils 56,52 Euro gemäß § 535 Abs. 2 BGB, die hierauf beanspruchten Zinsen gemäß §§ 218, 286 BGB. Die geltend gemachten Zinsen auf die Kosten für die beiden Bankrücklasten schuldet der Beklagte gemäß §§ 280, 241 Abs. 2, 286, 288 BGB.

Die vom Beklagten geschuldete Miete war nicht gemäß § 536, 536 c BGB gemindert.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist nicht festzustellen, dass die Mietsache einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB mindert.

Zwar hat der Sachverständige den Vortrag des Beklagten im Grundsatz bestätigt, wonach ein wiederholt auftretendes Geräusch in der Wohnung des Beklagten wahrnehmbar ist.

Nach den Ausführungen des Sachverständigen, denen der Beklagte nicht entgegengetreten ist, handelt es sich jedoch um ein sehr leises Geräusch, das nur dann hörbar ist, wenn der Hintergrundpegel sehr niedrig ist.

Auch hat der Sachverständige ausgeführt, dass der Pegel des Geräusches mit Sicherheit unter den nach Tabelle 4 der DIN 4109 geforderten Pegel für haustechnische Anlagen liegt.

Nach diesen Ausführungen des Sachverständigen sind die festgestellten Geräusche kein Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB. Dabei ist es ohne weiteres nachvollziehbar, dass sich der Beklagte durch dieses Geräusch gestört fühlt, zumal allgemeinkundig ist, dass auch geringe Geräusche abhängig von der gegebenen Situation und der individuellen Konstitution des Hörenden als störend empfunden werden können.

Andererseits sind auch in Wohnungen Geräusche allgegenwärtig und nicht jedes noch so geringe Geräusch in einer Mietwohnung rechtfertigt die Wertung als Mietmangel. Dies gilt nicht nur für typische Umweltgeräusche wie Vogelgezwitscher oder Geräusche durch Fahrzeug-, Schienen- und Flugverkehr. Dies gilt insbesondere auch für durch haustechnische Anlagen verursachte Geräusche, um die es vorliegend geht. Insbesondere sind Strömgeräusche des Heizwassers in Heizkörpern, Schaltgeräusche von in Wohnungen installierten Heizungsanlagen, Betriebsgeräusche von Gasbrennern und Betätigungsgeräusche bei Wasserentnahmen aus dem Hausleitungsnetz permanente Begleiter im Alltag des Lebens in einem Mehrfamilienhaus, dies ebenso wie Laufgeräusche und andere Lebensäußerungen von Mietern im selben Objekt. Diese Geräusche sind, jedenfalls wenn sie wie vorliegend weiter unterhalb der sich aus der DIN 4109 ergebenden Höchstwerte liegen ohne weiteres hinzunehmen. Hier gilt der objektive Maßstab eines durchschnittlichen Mieters, so dass das subjektive Störungsempfinden des Beklagten außer Betracht bleiben muss.

Demgemäß sind auch die mit der Widerklage geltend gemachten Forderungen des Beklagten unbegründet.

Ein aus § 535 Abs. 1 BGB abzuleitender Anspruch auf Herstellung einer geräuschfrei arbeitenden Heizungsanlage besteht nicht, da wie dargetan kein Mangel vorliegt. Demgemäß ist auch der (zulässige) Feststellungsantrag hinsichtlich der Mietminderung für die Folgezeit unbegründet, auch hier fehlt es am Vorliegen eines zur Minderung berechtigenden Mangels.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Hannover, Volgersweg 65, 30175 Hannover. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Richter am Amtsgericht