



Brummende Heizung führt nicht automatisch zu einer Mietminderung

28.01.2015 Fachinformation

Das AG Hannover hat durch Urteil vom 1. Oktober 2014 (Az.: 412 C 8478/13) in Das Grundeigentum 2014/1592 f., entschieden, dass nicht jedes noch so geringe Geräusch in einer Mietwohnung zu einem Mietmangel führen muss. Dies gilt insbesondere nicht nur für typische Umweltgeräusche wie Vogelgezwitscher oder Straßen- und Schienenlärm, sondern auch für durch haustechnische Anlagen verursachte Geräusche, wie etwa Strömungsgeräusche in Heizkörpern und Schallgeräusche von Heizungsanlagen.

In dem entschiedenen Fall forderten die Vermieter rückständige Mieten ein. Der Mieter hatte die Miete gemindert, da in seiner Wohnung ein sich in Intervallen wiederholendes brummendes Geräusch zu hören war. Auf Mängelanzeigen des Mieters hin, stellten Mitarbeiter der Vermieterin jedoch keine Geräusche fest. Der Mieter verlangte im Rahmen einer Widerklage die Verurteilung der Vermieterin zur Herstellung einer Heiz- und Warmwasserversorgung ohne wahrnehmbare Brummgeräusche und Feststellung der Mietminderung.

Das Gericht hatte Beweis erhoben durch Gutachten eines öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für Raumakustik. Das AG Hannover hat der Klage der Vermieterin stattgegeben und die Widerklage als unbegründet abgewiesen.

Das AG Hannover kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Beweisaufnahme nicht festzustellen ist, dass die Mietsache einen Mangel aufweist. Zwar hatte der Sachverständige bestätigt, dass ein wiederholt auftretendes Geräusch in der Wohnung wahrnehmbar ist. Nach den Ausführungen des Sachverständigen handelt es sich jedoch um ein sehr leises Geräusch, das nur dann hörbar ist, wenn der Hintergrundpegel sehr gering ist. Der Pegel des Geräusches liegt darüber hinaus mit Sicherheit unter der nach der Tabelle 4 der DIN 4109 geforderten Pegeln für haustechnische Anlagen. Derartige Geräusche sind kein Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB.

Das AG Hannover stellt zwar fest, dass der Mieter sich durch diese Geräusche durchaus gestört fühlen kann, da aktenkundig ist, dass auch geringe Geräusche abhängig von der jeweiligen Situation und der individuellen Konstitution des Hörenden als störend empfunden werden können. Andererseits ist zu beachten, dass in Wohnungen Geräusche allgegenwärtig sind und nicht jedes noch so geringe Geräusch in einer Mietwohnung die Wertung als Mietmangel rechtfertigt.

Das AG Hannover führt hierzu insbesondere die haustechnischen Anlagen und die durch sie verursachten Geräusche an. Genannt werden hier insbesondere die Strömungsgeräusche des Heizwassers in Heizkörpern, Schallgeräusche von den in den Wohnungen installierten Heizungsanlagen, Betriebsgeräusche von Gasbrennern und Betätigungsgeräusche bei Wasserentnahmen aus dem Hausleitungsnetz als permanente Begleiter im Alltag des Lebens in einem Mehrfamilienhaus. Ebenso sind Laufgeräusche und andere Lebensäußerungen von Mietern im selben Objekt zu werten. Diese Geräusche sind, jedenfalls wenn sie, wie in dem entschiedenen Fall, weit unterhalb der sich aus der DIN 4109 ergebenden Höchstwerte liegen, ohne weiteres hinzunehmen.

