
LANDGERICHT BERLIN

Im Namen des Volkes

Geschäftsnummer:

64 S 485/99

8 C 304/98 Amtsgericht Spandau

Verkündet am:.

04. April 2000

Justizobersekretärin

In dem Rechtsstreit

hat die Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin (Mitte), auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2000 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [REDACTED], den Richter am Landgericht [REDACTED] und den Richter [REDACTED]

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 06. Oktober 1999 verkündete Urteil des Amtsgerichts Spandau – 8 C 304/99 – wie folgt abgeändert

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 1.715,33 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 01. Mai 1999 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben die Kläger 17/20 und die Beklagten 3/20 zu tragen.

Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz haben die Kläger 4/5 und die Beklagten 1/5 zu tragen.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 543 Abs. 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die statthafte (§ 511 ZPO), den notwendigen Wert der Beschwer erreichende (511 a Abs. 1 ZPO), form- und fristgerecht eingelegte und begründete (§§ 516, 518, 519 ZPO) Berufung ist zulässig.

II.

Die Berufung ist jedoch nur aus dem im Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

1. Die streitbefangene Wohnung wies einen Mangel auf, der ihre Gebrauchstauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch nicht nur unerheblich gemindert hat, § 537 Abs. 1 BGB. Denn die von der Heizungsanlage ausgehenden Emissionen gingen über ein noch hinzunehmendes Maß hinaus.

Zwar bewegten sich die Geräusche, die von der Heizung ausgingen, unstrittig noch unterhalb der Grenze von 30 dB (A), also innerhalb der DIN 4109, jedoch kommt es dar-

auf nicht an. Denn die DIN 4109 gibt nicht Auskunft darüber, ob von der Heizungsanlage eine Störwirkung, insbesondere eine Störung der Nachtruhe ausgeht. Für die Ermittlung der Störwirkung kommt es, wie der Sachverständige Prof. Dipl.-Ing. [REDACTED] in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer dargelegt hat, unter anderem darauf an, den Geräuschpegel, der von der Heizungsanlage ausgeht, mit dem normalen Hintergrundgeräusch zu vergleichen, dass zu jeder Zeit vorhanden ist und aus dem das Geräusch der Heizungsanlage während des Betriebszustandes „hervortritt“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Grundgeräuschpegel nachts im allgemeinen um etwa 3 dB niedriger liegt als tagsüber, da zur Nachtzeit beispielsweise weniger Verkehrslärm entsteht.

Im vorliegenden Fall haben sich die von der Heizungsanlage ausgehenden Geräusche, die im Schlafzimmer aufgrund des dort verlaufenden Leitungsschachtes besonders laut zu hören waren, nach Darlegung des Sachverständigen aufgrund ihrer Frequenzzusammensetzung auffällig von den Hintergrundgeräuschen abgesetzt. Dies war auch für einen durchschnittlichen Mieter deutlich hörbar.

Aufgrund seiner Messungen hat der Sachverständige für den Schlafraum tagsüber einen Ruhepegel von etwa 23 dB (A) ermittelt. Nach seinen Erläuterungen ist für die Nachtzeit von einem Geräuschpegel unter 20 dB (A) auszugehen. Bei Betrieb der Heizung lag der Geräuschpegel im Schlafzimmer je nach Betriebsart bei 26,1, 27,4 bzw. 29,7 dB (A). Dies bedeutet bei vollem Betrieb der Heizungsanlage zur Nachtzeit eine Differenz zwischen Ruhegeräusch und Betriebsgeräusch von etwa 10 dB (A), wobei eine Erhöhung des Geräuschpegels um 10 dB (A) vom Menschen als Verdoppelung des Lärmpegels wahrgenommen wird. Dabei hat der Sachverständige weiter ausgeführt, dass bei den hier vorliegenden relativ niedrigen Schallpegeln bereits eine Erhöhung um etwa 3 bis 4 dB subjektiv deutlich stärker wahrgenommen wird, als bei höheren Geräuschpegeln.

Angesichts dieser Umstände ist von einer deutlichen Störwirkung der von der Heizung verursachten Geräusche auszugehen. Hinzu kommt, dass die Heizungsanlage, wie sich auch aus dem von den Beklagten vorgelegten Lärmprotokoll ergibt, nicht etwa im Dauerbetrieb durchläuft, sondern in relativ kurzen Abständen anspringt und wieder abschaltet. Gerade dieser ständige Wechsel des Geräuschpegels führt zu einem als besonders störend wahrgenommenen Kontrast. Bei einer plötzlichen Differenz des Geräuschpegels von 10 dB kann nach Bekunden des Sachverständigen von einer Störung

des Schlafes ausgegangen werden. Bei wiederholtem Anspringen der Heizungsanlage während der Nacht ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

2. Dieser Mangel berechtigt die Beklagten zur Minderung der Miete, wenn auch nicht in dem von ihnen vorgenommenen Maße. Die Beklagten durften die Nettokaltmiete nur um insgesamt 7,5 % mindern.

Nach ständiger Rechtsprechung der Kammer kommt es für das Maß der zulässigen Minderung auf den Anteil der Räume, in denen die Störung wahrzunehmen ist, an der Gesamtfläche an und darauf, wie lange diese Räume täglich genutzt werden.

a) Der als Schlafzimmer genutzte Raum hat eine Fläche von $15,13 \text{ m}^2$. Bei einer Gesamtwohnfläche von $92,9 \text{ m}^2$ bedeutet dies einen Anteil von 16,3 %. Da der Raum aber nur zur Nachtzeit genutzt wird, also etwa im Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr, ist die Fläche des Schlafzimmers nur zu $1/3$, also mit 5,5 % anzusetzen.

b) Da die Geräusche auch im Arbeitszimmer als störend wahrzunehmen sind, können die Beklagten auch hierfür die Miete mindern. Dieses Zimmer hat eine Fläche von $11,1 \text{ m}^2$, das entspricht 12 % der Gesamtfläche. Auch beim Arbeitszimmer ist nur von einer Nutzung von etwa 8 Stunden pro Tag auszugehen, so dass die Fläche wiederum nur mit $1/3$, also 4 % anzusetzen ist. Hinzu kommt, dass das Arbeitszimmer ausschließlich tagsüber genutzt wird, also zu Zeiten, zu denen der Hintergrundpegel höher liegt, das Heizungsgeräusch also nicht derart störend wahrgenommen wird, wie in der Nacht. Daher ist die Minderung hier auch nur halb so hoch anzusetzen, wie im Schlafzimmer. Hinsichtlich des Arbeitszimmers sind die Beklagten demnach zu einer Minderung der Nettokaltmiete von 2 % berechtigt, so daß sich eine Gesamtminderung der Nettokaltmiete von 7,5 % ergibt.

c) Die Beklagten schuldeten im Zeitraum November 1997 bis Mai 1998 eine monatliche Nettokaltmiete von 1.208,63 DM und im Zeitraum Juni 1998 bis April 1999 eine monatliche Nettokaltmiete von 1.278,30 DM. Das ergibt für den Gesamtzeitraum ohne Berücksichtigung der Minderung einen Anspruch von 22.521,75 DM ($1.208,63 \text{ DM} \times 7 + 1.278,30 \times 11$). Hiervon waren noch die mit der Klage geltend gemachten 3.404,46 DM offen. Bei einer Minderung - die die Beklagten nur von der Nettokaltmiete geltend gemacht haben - von 7,5 % verringert sich dieser Anspruch um 1.689,13 DM (7,5 % von 22.521,75 DM). Es verbleibt daher nur noch eine Restforderung in Höhe von 1.715,33 DM.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 284 Abs. 2 Satz 1, 288 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil die Beklagten gemäß § 551 Abs. 1 BGB spätestens am 1. Mai 1999 ohne weitere Mahnung in Verzug gerieten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1, 91 a ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit bezüglich der Widerklage für erledigt erklärt haben, waren die Kosten gemäß § 91 a ZPO den Klägern aufzuerlegen. Denn insoweit hätte die Beklagten in der Hauptsache obsiegt, da die Wohnung, wie oben dargelegt, einen Mangel aufwies, den die Beklagten hätten beseitigen müssen.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]