

Az.: 72 C 2081/16



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

wegen Forderung

erlässt das Amtsgericht Augsburg durch die Richterin am Amtsgericht [REDACTED] auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 27.09.2016 folgendes

Endurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 148,57 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 33,97 € seit 5.11.2015 und aus je 38,20 € seit 5.12.2015, 5.1.2016 und 5.2.2016 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 82% und die Beklagte 18% zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten

durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 827,05 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger verlangt restliche Miete nach Minderungen durch die Beklagte von Juli 2015 bis Februar 2016.

Der Kläger vermietete an die Beklagte mit Mietvertrag von 2001 die Mietwohnung im Anwesen [REDACTED] zu einer monatlichen Miete von zuletzt 848,05 € brutto. Über der Wohnung der Beklagten befindet sich der Dachboden (Fehlboden mit Holzboden).

Mit Schreiben vom 6.8.16 (B 4) kündigte die Beklagte die Mietminderung rückwirkend ab Juli 2015 um 14,5 %, wobei sie 4,5 % mindert wegen Verkehrslärms wegen Umbau am [REDACTED] mit einer Umleitung dergestalt, dass die [REDACTED] von zwei Seiten befahren wird und 10 % wegen Mardern im Dachgeschoss ab Juli 2015.

Die Beklagte zahlte im September 212 €, von Oktober 2015 bis Februar 2016 je 123,01 € Miete zu wenig.

Der Kläger beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 827,05 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 212,00 € seit dem 05.09.2015 sowie aus weiteren 123,01 € seit dem 05.10.2015 sowie aus weiteren 123,01 € seit dem 05.11.2015 sowie aus weiteren 123,01 € seit dem 05.12.2015 sowie aus weiteren 123,01 € seit dem 05.01.2016 sowie aus weiteren 123,01 € seit dem 05.02.2016 zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

Die Beklagte trägt vor, die Marder schrien, kratzten auf dem Holzboden auf dem Dachboden. Der Lärm sei zu unterschiedlichen Zeiten zu hören, manchmal gehe er nachts um 22.00 Uhr los, manchmal erst um 24 Uhr bis morgens um 6.00 Uhr. Sie wache von den Geräuschen auf und könne schwer wieder einschlafen. Wenn sie dann wieder eingeschlafen sei, werde sie durch erneute Schrei- und Kratzgeräusche wieder aus dem Schlaf gerissen. Ihre Nachtruhe sei

gestört.

Der Kläger bestreitet einen Marderbefall. Marder gehörten bei älteren Gebäuden dazu. Die Geräuschbelästigung sei unerheblich, eine schallisolierte Wohnung stehe der Beklagten nicht zu.

Das Gericht hat die Beklagte zu den Geräuschen angehört und die Fotoanlage B 1 in Augenschein genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist nur in Höhe von 148,57 € nebst Zinsen begründet, § 535 Abs. 2 BGB.

1.

Die Klage ist begründet, soweit die Beklagte die Miete in Höhe von 4,5% wegen geänderter Verkehrsführung und damit verbundenen erhöhten Verkehrslärms ab Juli 2015 gemindert hat, weil mangels Vereinbarung insoweit in der Innenstadtlage kein Mangel der Mietsache vorliegt.

Unstreitig wurde bei Abschluss des Vertrages nicht über eine ruhige Wohnlage gesprochen.

Auch eine konkludente Vereinbarung setzt zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bezüglich eines so genannten Umweltfehlers reicht es jedoch nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache einwirkenden Umstand – wie hier den in der Wohnung zu vernehmenden Straßenlärm – in einer für ihn vorteilhaften Weise wahrnimmt (etwa: „ruhige Lage“) und er sich (möglicherweise auch) wegen dieses Umstands dafür entscheidet, die Wohnung anzumieten.

Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung wird dieser Umstand vielmehr nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, und der Vermieter dem zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert (BGH NJW 2013, 680). Hieran fehlt es vorliegend.

2.

Unbegründet ist die Klage hingegen, soweit die Beklagte wegen nächtlichen Lärms im Dachboden gemindert hat, § 536 Abs. 1 BGB.

Die Beklagte monierte Mardergeräusche schriftlich mit Schreiben vom 30.6.15, 30.7.15 und 6.8.15 (B 2 - 4). Die Angaben der Beklagten waren glaubhaft. Das Gericht ist nach Anhörung der Beklagten und im Hinblick auf den durch die Fotos Anlage B 1 vom Kot auf dem Dachboden davon überzeugt, dass sich im Dachgeschoss lärmende Tiere aufhalten, wohl Marder, ab April 2015 bis einschließlich Februar 2016.

Marder hinterlassen, dem Gericht aus eigener Erfahrung bekannt, schwarzen Kot in dieser Grö-

ße und lärmten, als nachtaktive Tiere durch Trippel-, Kratz- und Spielgeräusche etc vor allem nachts.

Geräusche von im Dachgeschoss hausenden Mardern beeinträchtigen den vertragsgemäßen Gebrauch der unter dem Dachgeschoss gelegenen Wohnung der Beklagten durch Beeinträchtigung der notwendigen Nachtruhe erheblich (AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 24.01.2003 - 815 C 238/02). Diese Geräusche sind nicht vergleichbar mit gelegentlichen Tiergeräuschen von außerhalb des Hauses oder mit Verkehrsgeräuschen, da sie durch den Fehlboden deutlich wahrgenommen werden.

Die von der Beklagten vorgenommene Minderung von 10 % ab Juli 2015 bis Februar 2016 aus einer vom Kläger angegebenen Bruttomiete von 848,05 €, also 84,81 € / Monat ist jedenfalls angemessen.

Die Beklagte durfte die Miete daher von Juli bis Februar mit 8 x 84,81 €, gesamt 678,48 € mindern.

Zinsen: §§ 556b, 286, 288 BGB

Kosten und vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 91, 92, 708 Nr.11, 711, 713 ZPO

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Augsburg
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Augsburg
Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

 am Amtsgericht

Verkündet am 28.10.2016


Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

