

Ist es zumutbar, den Lärm von Trocknungsgeräten zu ertragen? Müssen Mängel in der Wohnung hingenommen werden oder ist eine Mietminderung legitim? Das Amtsgericht Schöneberg hat zugunsten des Mieters entschieden.

Es war eine Verkettung widriger Umstände, die den Mieter zur Mietminderung veranlasste und später zur Anklage vor dem Amtsgericht Schöneberg führte. Eine undichte Wasseruhr war die Ursache für Feuchtigkeit und Schimmelbildung in der Wohnung des Mieters in Berlin. Die Feuchtigkeit führte dazu, dass das Laminat im Flur aufquoll, Wellen bildete und schließlich brach. Der Wasserschaden konnte nur durch den Einsatz von Trocknungsgeräten behoben werden.

## **Mieter darf die Miete mindern**

Nun kam zur Schimmelbildung, Feuchtigkeit, aufgebrochenem Laminat sowie fehlender Verfliesung auf dem Balkon auch noch ohrenbetäubender Lärm. Der Mieter minderte seine Miete. Doch der Vermieter wollte das Minderungsrecht nicht anerkennen und zog vor Gericht. Hier zeigte sich allerdings sehr schnell, dass der Mieter die besseren Karten hatte.

Das Amtsgericht hielt wegen der Schimmelbildung im Bad eine Mietminderung von 10 Prozent für angemessen. Für das wegen der Feuchtigkeit aufgebrochene Laminat veranschlagten die Richter 20 Prozent Minderung. Und auch die fehlenden Fliesen auf dem Balkon rechtfertigten, die Miete um drei Prozent zu mindern. Das waren also bereits 33 Prozent Mieterlass.

## **Mieter hat Anspruch auf Ersatz der Stromkosten**

Die Lärmbelästigung durch Trocknungsgeräte begründeten schließlich eine Mietminderung von 100 Prozent. Der Lärm dieser Geräte hat die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch vollständig aufgehoben. Denn bei einem Geräuschpegel von 50 dB (A) sei die Nutzung der Wohnung unzumutbar gewesen. Zum Vergleich: Nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm betragen die Immissionsrichtwerte bei Geräuschen innerhalb von Gebäuden tagsüber 35 dB (A) und nachts 25 dB (A).

Die Schöneberger Amtsrichter hielten aber nicht nur die Mietminderung für gerechtfertigt. Sie waren darüber hinaus der Ansicht, dass der Mieter einen Anspruch auf Ersatz der Stromkosten habe, die durch den Einsatz der Trocknungsgeräte verursacht wurden.

(Amtsgericht Schöneberg, Urteil vom 10.04.2008 - 109 C 256/07)