



Rechtstipp zum Thema:
Bauarbeiten – Recht zur Mietminderung?

Erschienen im Bretzenheimer Kurier [Ausgabe Dezember 2011](#)

Bauarbeiten sind naturgemäß immer mit Lärm und Dreck verbunden. So etwas hinzunehmen ist der Mieter immer dann verpflichtet, wenn ein gewisses Maß nicht überschritten wird. Was man darunter versteht, muss immer unter Betrachtung des Einzelfalls entschieden werden. Nachfolgend möchte ich Ihnen jedoch einen grundsätzlichen Überblick geben, wann eine Minderung der Miete in Frage kommt

Zunächst stellt sich daher die Frage, ob Bauarbeiten in der Nachbarschaft zur Kürzung der Miete berechtigen. Die Konstellation ist einfach: Der Mieter wird gestört durch die Baustelle, aber der Vermieter hat hierauf keinen Einfluss und soll aber auf einen Teil der Miete verzichten? Ein Recht zur Minderung liegt nach allgemein herrschender Meinung vor. Nur soweit derartige Lärmbelästigungen voraussehbar waren oder dem allgemeinen Lebensrisiko zuzuordnen sind, wird den Mietern das Minderungsrecht abgesprochen. Danach muss der Mieter Baulärm von einem Nachbargrundstück als vertragsgemäß hinnehmen, wenn die künftige Bebauung für ihn erkennbar war. Hieran werden jedoch hohe Anforderungen gestellt.

Ähnlich sieht die Rechtslage aus, wenn im Mietshaus selbst Bauarbeiten ausgeführt werden. Entstehen hierbei Störungen des Mieters, dann können die Voraussetzungen für eine Mietminderung vorliegen. Dies betrifft konsequenterweise auch den Fall, wenn die Bauarbeiten in der Mietwohnung selbst stattfinden. In solch einer Konstellation ist jedenfalls für die Zeit der Beeinträchtigung eine Mietminderung möglich. Die genaue Höhe hängt auch hier vom Grad der Störung ab.

Rechtsanwalt Florian Schmitt

Die vorstehenden Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Die Informationen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Haftung für deren inhaltliche Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.