

Die eigenen vier Wände sind für die meisten Menschen ihre wichtigste Rückzugsmöglichkeit – ein Ort, den man ganz für sich gestalten kann und an dem man durch niemanden gestört wird. Notfalls ignoriert man die Klingel und lässt die Jalousien herunter. Eines kann man aber auch so nicht aussperren: Lärm. Lärm dringt durch Wände und Decken. Wer den ganzen Tag in seiner Wohnung Lärmbelästigung ertragen muss und diese nicht abstellen kann, fühlt sich oft hilflos und leidet schlimmstenfalls auch gesundheitlich. Häufig wird Lärm durch Bauarbeiten hervorgerufen. Welche Rechte haben MieterInnen in einem solchen Fall?

Bauarbeiten – gibt es da Unterschiede?

Grundsätzlich können drei Arten von Bauarbeiten unterschieden werden:

Erstens können Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück oder **in der Nachbarschaft** erfolgen. Der durch sie verursachte Lärm kann bis in die eigene Wohnung dringen.

Beispiel: Auf dem Nachbargrundstück zu Ihrer Wohnung wird ein neues Mehrparteienhaus errichtet. Je nach Größe des Bauvorhabens können solche Baumaßnahmen sich über mehrere Jahre erstrecken

Zweitens können Bauarbeiten zwar nicht in der eigenen Wohnung, aber **im eigenen Wohnhaus** vorgenommen werden.

Beispiel: Der langjährige Mieter über Ihnen zieht aus. Seine Vermieterin lässt daraufhin die Wohnung renovieren und insbesondere das Badezimmer neu gestalten. Hierzu müssen die alten Fliesen mit einem elektrischen Meisel von der Wand geschlagen werden.

Drittens ist es natürlich auch möglich, dass **in Ihrer Wohnung** Bauarbeiten vorgenommen werden.

Beispiel: Ihr Vermieter möchte die alten Fenster Ihrer Wohnung durch neue, besser isolierte Scheiben ersetzen lassen. Dies müssen Sie als Modernisierungsmaßnahme unter Umständen dulden. Oder eine Wasserleitung in Ihrer Wohnung ist defekt und muss ausgetauscht werden.

Während im erstgenannten Fall nur der Lärm in Ihre Wohnung dringt, können in den anderen beiden Fällen weitere Belästigungen hinzukommen: Z.B. eine Verschmutzung des Treppenhauses, das Herumstehen von Baumaterialien im Hausflur oder das Ein- und Ausgehen von Handwerkern in Ihrer Wohnung.

Kann man sich gegen Bauarbeiten „wehren“?

Beeinträchtigen Bauarbeiten Sie im vertragsgemäßen Gebrauch Ihrer Wohnung – oder auch der zugehörigen Gemeinschaftsflächen wie Flure und Treppen – so stellt dies grundsätzlich einen Mangel dar. Damit stehen Ihnen Ihre gesetzlichen Mängelrechte zu, insbesondere ist die Miete gemindert. Näheres hierzu finden Sie auch in unserem Informationsblatt „Mängel und Mietminderung“.

Wichtig: Unsere Informationsblätter ersetzt keine Rechtsberatung! Insbesondere bevor Sie Zahlungen zurückhalten, sollten Sie sich **unbedingt** rechtlich beraten lassen. Ein Mietrückstand kann ggf. einen Kündigungsgrund darstellen!

Achtung: Sonderregeln für Lärm!

Bereits im Jahr 2015 hatte der BGH entschieden, dass jedoch Lärm bei Fehlen anderslautender Abreden zwischen MieterIn und VermieterIn grundsätzlich dann keinen Mangel darstellt,

wenn der/die VermieterIn die Belästigung seinerseits/ihrerseits entschädigungslos hinnehmen muss.

Jetzt wird es etwas kompliziert: Dies ist nach dem Gesetz grundsätzlich zum einen dann der Fall, wenn die Lärmbelästigung ohnehin nur eine unwesentliche Beeinträchtigung darstellt. Zum anderen gilt dies aber auch, wenn der Lärm durch eine ortsübliche Benutzung entsteht und nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann sowie eine ortsübliche Nutzung der betroffenen Wohnung nur im zumutbaren Rahmen beeinträchtigt wird.

Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind und damit der Lärm im Ergebnis keinen Mangel darstellt, hängt vom Einzelfall ab. Regelmäßig ist Lärm schon deshalb nur eine unerhebliche Beeinträchtigung, weil staatliche Lärmschutzvorschriften eingehalten werden.

Lassen Sie sich daher gerade im Fall von Baulärm gerne bei uns **beraten**.

Ausnahme: Wenn Ihr Vermieter/Ihre Vermieterin die Bauarbeiten selbst beauftragt hat, kann er/sie eine Belästigung durch Baulärm natürlich jederzeit abstellen. In diesem Fall stellt der Lärm also grundsätzlich doch einen Mangel dar.

Wichtig: Das vorangehend Gesagte gilt zudem nur für Lärm. Sonstige Belästigungen durch Bauarbeiten – wie z.B. Schmutz – können also immer einen Mangel darstellen.

Weitere Besonderheit: Zu duldende Bauarbeiten

Bestimmte Baumaßnahmen hat der/die MieterIn im Regelfall zu dulden. Dies gilt insbesondere für Modernisierungsmaßnahmen.

Wir **beraten** Sie auch gerne, welche Bauarbeiten Sie zu dulden haben.

Allerdings ändert dies nichts daran, dass mit den Baumaßnahmen oder in deren Folge ein Mangel der Mietswohnung vorliegen kann. Dann kann der/die MieterIn aber auch seine/ihre Mängelrechte geltend machen.

Dabei sind jedoch zwei Einschränkungen zu beachten: Da der/die MieterIn die Baumaßnahmen ja zu dulden hat, kann er/sie keine Mangelbeseitigung verlangen, die auf eine Rücknahme der Bauarbeiten hinauslaufen würde. Zudem ist bei energetischen Modernisierungen die Minderung der Miete für einen Zeitraum von drei Monaten grundsätzlich ausgeschlossen.

Wichtig: Dokumentieren Sie die Bauarbeiten

Möchten Sie wegen Bauarbeiten Mängelrechte geltend machen, liegt im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung die so genannte Beweislast bei Ihnen. Das bedeutet, dass Sie vor Gericht nicht nur darlegen, sondern grundsätzlich auch beweisen müssen, dass mit den Bauarbeiten tatsächlich ein Mangel vorliegt.

Gerade Lärm ist aber schwer „festzuhalten“. Sinnhaft ist es daher, ein Lärmprotokoll zu führen. Ein solches lassen wir unseren Mitgliedern gerne als händisch oder auch elektronisch ausfüllbare Vorlage zukommen. Ergänzen können Sie das Lärmprotokoll natürlich beispielsweise durch Tonaufnahmen. Dokumentieren Sie dann aber genau, welche Aufnahme zu welchem Eintrag in Ihrem Protokoll gehört.

Unseren Mitgliedern bieten wir kostenfrei Rechtsberatung zu Bauarbeiten und auch in allen anderen mietrechtlichen Angelegenheiten. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie hier:

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg
Telefon 0911 - 39 70 77
E-Mail info@mhm-nbg.de
www.mhmnuernberg.de

