BAUARBEITEN sind nicht selten laut. Es ist zu klären, ob das bei längerer Dauer eine Reduktion des Mietzinses rechtfertigt.
FOTO: A. KOPF, SHUTTERSTOCK

Mietreduktion wegen Baulärm

Bei anhaltendem Baulärm in der Nachbarschaft fordern manche Mieter eine Reduktion des Mietzinses ein.

AKTUELL „Eine permanente Lärmbeeinträchtigung durch Baustellen in der Nähe stellt ohne Zweifel eine erhebliche Einbuße der Wohnqualität dar und mindert die Gebrauchsfähigkeit einer gemieteten Wohnung." Darauf verweist der Bludenzer Rechtsanwalt und Immobilienmakler Mag. Patrick Piccolruaz.

Baulärm muss man oft ertragen

Liegt eine gültige Baugenehmigung vor, können Anrainer gegen den Verursacher nicht etwa auf Unterlassung klagen, weil der Lärm das „ortsübliche Maß" übersteige. Zwar muss der Bauführer vorgeschriebene Ruhezeiten einhalten und soll möglichst schonend vorgehen, Unterlassungsklagen gegen Baulärm sind aber schwierig und nur selten erfolgreich.

Mietzinsreduktion

Laut Gesetz können Mieter eine Reduktion verlangen, wenn die Wohnung nicht mehr den „bedungenen Gebrauch" ermöglicht. Mag. Piccolruaz: „Ob dies der Fall ist und wie hoch eine Reduktion im konkreten Fall zu bemessen ist, hängt von den örtlichen Umständen ab."

„Es ist davon **abzuraten**, die Mietzinszahlung **eigenständig zu reduzieren.**"

Mag. Patrick Piccolruaz
Bludenz

Im innerstädtischen Bereich können Baustellen als „ortsüblich" angesehen werden und sind keine Grundlage für eine Mietzinsreduktion. In anderen Fällen hat der OGH Reduktionen der Miete von 5 bis maximal 25 Prozent für angemessen erachtet. Mehr als 20 Prozent Reduktion werden aber nur selten anerkannt.

Nicht eigenständig abziehen

Mag. Piccolruaz rät davon ab, selbstständig einen Abzug vorzunehmen. „Damit setzt man sich der Gefahr einer Mietzins- oder gar Räumungsklage aus." Die Störungen sind beim Vermieter – möglichst schriftlich – zu reklamieren und dabei seine Ansprüche anzumelden. Kommt es zu keiner Einigung zwischen den Parteien, so müssen die Gerichte entscheiden. Mietern ist zu empfehlen bis dahin den Mietzins in voller Höhe weiter zu bezahlen mit dem Hinweis, dass man dies nur „unter Vorbehalt" tue.

In „Immobilien aktuell" geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.