

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nebenan entsteht ein Neubau: Baulärm für eine mögliche Mietminderung konkret aufarbeiten

Eine Nachbarbaustelle begründet keine pauschale Minderungsquote. Die konkrete Wohnbeeinträchtigung, Vertragslage und Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten geordnet prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Angaben und rechtlichen Fragen brauche ich bei nachträglichem Baustellenlärm vom Grundstück eines Dritten?

Nach Beginn deines deutschen Mietvertrags entsteht auf dem Nachbargrundstück eines Dritten ein neues Haus. Du erlebst Lärm und Schmutz in deiner Wohnung und möchtest eine mögliche Mietminderung prüfen lassen. Ein Foto der Baustelle und ein im Internet gefundener Prozentsatz beantworten diese Frage noch nicht.

Der BGH hat in VIII ZR 31/18 vom 29. April 2020 gerade für solche nachträglichen Baustellenimmissionen konkrete Anforderungen erläutert. Der Beitrag betrifft diesen Drittbaustellenfall. Eine von der eigenen Vermietung durchgeführte Modernisierung oder eine schon vertraglich anders geregelte Belastung kann zusätzliche Fragen aufwerfen. [\[BGH3118\]](#)

Die Wirkung in der eigenen Wohnung beschreiben

Erfasse, welche Beeinträchtigung in welchem Raum ankommt. Was ist wahrnehmbar und welche gewöhnliche Nutzung wird dadurch erschwert? Notiere Art, ungefähre Tageszeiten, Dauer und Häufigkeit. Veränderte Bauphasen können unterschiedlich wirken; eine Abrissphase wird nicht ohne Beobachtung auf sämtliche späteren Monate übertragen.

Der BGH verlangt keine pauschale Annahme, eine typische nahe Baustelle müsse automatisch eine bestimmte Minderung rechtfertigen. Maßgeblich sind die konkreten Einwirkungen auf die betroffene Wohnung. [\[BGH3118\]](#) Der Bericht einer anderen Wohnung im Haus kann ergänzen, ersetzt aber nicht vollständig die eigenen Tatsachen.

Kein verpflichtendes Messgerät erfinden

Für wiederkehrende Belastungen erläutert das Urteil, dass eine hinreichend genaue Beschreibung der Erscheinungen genügen kann. Ein förmliches Lärmprotokoll oder eine Dezibelmessung wird dafür nicht generell vorausgesetzt. Im Streitfall bleiben Darlegung und gegebenenfalls Beweis der wesentlichen Beeinträchtigung erforderlich. [\[BGH3118\]](#)

Als redaktionelle Hilfe kannst du vorhandene Beobachtungen nach Bauphasen ordnen. Gib ungefähre Angaben als ungefähr an. Eine Smartphoneanzeige wird nicht nachträglich zum amtlichen Grenzwertnachweis erklärt. Es geht um eine verständliche Tatsachengrundlage, keine im Artikel bestätigte technische Messung.

Den Vertragsrahmen mit prüfen

Das Urteil behandelt außerdem mögliche Beschaffenheitsvereinbarungen. Eine bei Vertragsschluss vorhandene ruhige Umgebung bedeutet nicht allein, dass die Vermietung den unveränderten Zustand für die gesamte Mietdauer zugesagt hat. [\[BGH3118\]](#)

Lege daher tatsächlich vorhandene konkrete Zusagen und den vollständigen Vertrag vor. Die eigene Erwartung wird von einer nachweisbaren Vereinbarung getrennt. Das beseitigt die wahrgenommene Belastung nicht, beeinflusst aber die rechtliche Einordnung eines Mangels.

Die Rolle der Vermietung nicht überspringen

Bei fehlender abweichender Vereinbarung können deren Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten gegenüber dem Verursacher eine Rolle spielen. Muss auch die Vermietung die Einwirkungen ohne solche Möglichkeiten hinnehmen, begründen sie nach den erläuterten Maßstäben grundsätzlich keinen entsprechenden Mangel. Das Urteil verteilt Darlegungs- und Beweisfragen nach Verantwortungsbereichen. [\[BGH3118\]](#)

Die Mietpartei muss deshalb nicht sämtliche internen Verhältnisse zwischen Grundstückseigentümer und Bauherrn selbst ermitteln. Sie schildert die eigenen Beeinträchtigungen konkret und lässt die rechtliche Prüfung samt tatsächlich vorliegender Antwort der Vermietung ergänzen.

Fiktiver Ablauf und nächster Schritt

Eine Bewohnerin beschreibt im erfundenen Fall getrennt die laute Abrissphase und spätere kürzere Arbeiten. Sie nennt betroffene Räume und ungefähre Zeitfenster. Die Vermietung erhält eine konkrete Mangelanzeige; §536c ist dabei zu beachten. [\[BGB536c\]](#)

Die Beratung prüft anschließend Vertrag, Intensität, Zeitabschnitte und die rechtlichen Möglichkeiten im Drittverhältnis. Eine Quote aus einem anderen Fall wird nicht vorab übernommen. Auch das BGH-Urteil verwies zur weiteren Tatsachenprüfung zurück. [\[BGH3118\]](#) Erst ein geklärter konkreter Anspruch bietet eine tragfähige Grundlage für die weitere Zahlungsbehandlung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Baustelle nebenan

Seit wann wird auf dem Nachbargrundstück gebaut, und welche Bauphase läuft gerade?

02 / Betroffene Räume

In welchen Räumen kommt Lärm oder Schmutz an, und welche Nutzung wird dadurch erschwert?

03 / Beobachtungen je Bauphase

Art, ungefähre Tageszeiten, Dauer und Häufigkeit der Belastung. Ungefähres als ungefähr kennzeichnen.

04 / Zusagen beim Vertragsschluss

Gab es eine konkrete Zusage zur ruhigen Lage? Wortlaut, Fundstelle oder Nachricht.

05 / Mängelanzeige

Wann hast du die Beeinträchtigung der Vermietung gemeldet? Weg und Zugangsnachweis.

06 / Antwort der Vermietung

Was hat die Vermietung geantwortet, etwa zu Kontakt mit dem Bauherrn? Datum und Inhalt.

07 / Weitere Hinweise

Welche Fotos oder Berichte anderer Haushalte ergänzen deine eigenen Angaben?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Mietberatung lässt du eine mögliche Minderung prüfen, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH3118] BGH VIII ZR 31/18 – Urteil vom 29. April 2020

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[BGB536c] BGB § 536c

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0120-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.