

Kampf gegen Ungeziefer

Vermieter sind allein für die Beseitigung verantwortlich

WENN ES DRAUSSEN kalt und ungemütlich wird, dann ziehen sich nicht nur die Menschen ins Haus zurück. Auch Mäuse und anderes Ungeziefer suchen sich gern ein kuscheliges Plätzchen für den Winter. Ein Kammerjäger kann zwar schnell helfen – aber wer muss die Rechnung für die Schädlingsbekämpfung bezahlen?

„Grundsätzlich handelt es sich bei jedem Schädlingsbefall um einen Mangel der Mietsache“, sagt die Düsseldorfer Rechtsanwältin Annette Mertens. „Der Mieter hat die Pflicht, das schnell zu melden – und kann fordern, dass der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist etwas dagegen tut. Passiert das nicht, besteht ein Mietminderungsgrund.“ Gerichte haben Minderungen bis zu 50 Prozent für zulässig gehalten, je nach Grad der Belästigung.

In schweren Fällen, wenn etwa wegen Ratten oder Zecken eine konkrete Gesundheitsgefahr besteht, kann der Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt sein. „Außerdem kommt dann ein Anspruch auf Schadenersatz infrage, etwa Kosten für den Umzug in die neue Wohnung“, sagt Mertens. Vor einem solchen Schritt sollten Mieter aber direkte Gespräch mit dem Vermieter suchen.

Selbst wenn ein Mieter den Schädlingsbefall selber verursacht haben sollte, etwa weil er Essensreste auf dem Balkon herumliegen ließ, so ist zunächst der Vermieter in der Verantwortung, dass Abhilfe geschaffen wird. Schließlich müssen auch andere Mieter geschützt werden. Ein Schädlingsbefall kann

sich schnell ausdehnen. Lässt sich die Schuld eindeutig einem Mieter zuweisen, so würde er allerdings nicht nur sein Mietminderungsrecht einbüßen, sondern hinsichtlich der Kosten für den Kammerjäger und anderer finanziellen Folgen (zum Beispiel Mietminderungen anderer Hausbewohner) schadenersatzpflichtig werden.

Den Mieter verantwortlich zu machen gelingt aber selten. Im Zweifelsfall sollten immer die Vermieter damit rechnen, in die Pflicht genommen zu werden.

Bei den Kosten für die Schädlingsbekämpfung sind verschiedene Varianten zu unterscheiden. Laufende Kosten für Vorsorge etwa können nach überwiegender Juristenmeinung auf die normalen Betriebskosten umgelegt werden. Der Grund: In Ziffer 9 der Anlage 3 zu Paragraph 27 der II. Berechnungsverordnung sind ausdrücklich Kosten für die Ungezieferbekämpfung genannt. „Damit sind jedoch nur regelmäßig wiederkehrende Kosten etwa für das Auslegen von Mäuseködern gemeint“, sagt Rechtsanwältin Mertens. Einmalige Kosten für den Einsatz eines Kammerjägers in Notfällen dürfen nicht umgelegt werden.

Mieter müssen erst informieren

KAMMERJÄGER RUFEN

■ Bestellen Mieter selber einen Kammerjäger, können sie auf den Kosten sitzen bleiben (Urteil dazu: Amtsgericht Bremen, Aktenzeichen 25 C 0118/01). Der Vermieter muss erst gemahnt werden und sich in Verzug befinden, also über die vom Mieter gesetzte Frist hinaus untätig geblieben sein. „Deshalb ist der schnelle Kontakt mit dem Vermieter wichtig“, sagt Rechtsanwältin Mertens. „Nur in Ausnahmefällen, etwa bei einer plötzlichen Rattenplage am Wochenende, ist es dem Mieter zuzugestehen, ohne Rücksprache mit dem Vermieter den Kammerjäger selber zu rufen.“