

## Kosten für Ungezieferbeseitigung

27.05.2018 13:53

Preis: 40,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Jörn Blank**

**Zusammenfassung: Ob die Kosten für die Beseitigung von Ungeziefer auf den Mieter umgelegt werden können, hängt davon ab, ob es sich um regelmäßig wiederkehrende Maßnahmen handelt oder um einen konkreten Schädlingsbefall.**

**Zur Unterscheidung von Nebenkostenpauschale und Nebenkostenvorauszahlung**



Unser Mieter meldete letztes Jahr einen "Ungeziefer-Befall". Angeblich hätten sich unter dem Fußboden (im 8.OG des Mietshauses) vom Balkon aus Mäuse eingeknistet und er bat uns, einen Kammerjäger zu beauftragen. Das wurde auch gemacht. Unserer Seite wurden für den Kammerjäger-Service ca. 150 Euro berechnet, die wir (voraus)gezahlt haben. Gleichzeitig kündigten wir dem Mieter an, dass wir ihm diese Ungeziefer-Beseitigungskosten mit der NK-Hausabrechnung für 2017 weiterbelasten würden. Denn im Mietvertrag heißt es: "Die monatliche Nebenkostenpauschale ... umfasst: ... Haus- und Garagenreinigung inkl. Ungezieferbekämpfung ..." Das bedeutet unseres Erachtens, dass der Mieter generell die Kosten der Ungezieferbeseitigung zahlt, die Pauschale betrifft lediglich den Vorauszahlungsmodus.

Jedenfalls schrieb der Mieter uns daraufhin ganz empört, dass er diese Kosten keinesfalls(!) zu zahlen werde. Zwar sei, wie wir richtig bemerkt hätten, im Mietvertrag vereinbart, dass Kosten der Ungezieferbekämpfung zu den Nebenkosten gehörten. Er betrachte dies jedoch ausschließlich bezogen auf die Aktivitäten der Hausverwaltung. Direkte Maßnahmen von unserer (Vermieter-)Seite brauche er nicht zahlen. Der Mieter betonte, er habe sich in dieser Angelegenheit beim "Mieterbund" o.ä. rechtlich beraten lassen und dort sei ihm betätigt worden, dass er die von uns in Auftrag gegebenen Ungezieferbeseitigungsmaßnahmen nicht zahlen brauche.

Da jetzt aktuell auf Basis der von der Hausverwaltung vorbereiteten Nebenkostenabrechnung für 2017 auch mit dem Mieter abgerechnet werden soll, wir dabei aber unnötigen Streit vermeiden möchte, meine Frage: hat der Mieter recht - oder dürfen wir ihm im Rahmen der von uns zu erstellenden NK-Abrechnung 2017 auch die Kosten der von uns für dessen Wohnung in Auftrag gegebenen Ungezieferbeseitigungsmaßnahmen weiterbelasten?

Danke!



Antwort von  
**Rechtsanwalt Jörn Blank**

★★★★★ (25)

Braamkamp 14

22297 Hamburg

Tel: (040) 87 50 47 34

Web: <http://www.kanzlei-alsterland.de>

E-Mail:

27.05.2018 | 15:46

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrter Fragesteller,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich gern wie folgt beantworten möchte:

Ich fürchte, Ihr Mieter hat – jedenfalls im Ergebnis – Recht mit seiner Einschätzung. Die zitierte Unterscheidung zwischen „Aktivitäten der Hausverwaltung“ und „direkte Maßnahmen durch den Vermieter“ kann ich nicht richtig einordnen und deswegen weiß ich nicht genau, was er damit meinen könnte. Wörtlich genommen wäre die Unterscheidung jedenfalls falsch, denn Aktivitäten der Hausverwaltung, die letztlich auf das zwischen Vermieter und Hausverwaltung bestehende Auftragsverhältnis zurückgehen, sind letztlich immer dem Vermieter zuzuordnen. Ob der Vermieter selbst etwas macht oder durch die Hausverwaltung für ihn tätig wird, spielt aus Sicht des Mieters kaum eine Rolle.

Bezüglich der Maßnahmen zur Ungezieferbekämpfung gibt es aber trotzdem eine wichtige Unterscheidung – nämlich, ob es sich um regelmäßige Maßnahmen handelt oder ob ein konkreter Ungezieferbefall beseitigt wird. Eine

regelmäßige Maßnahme können entweder immer wiederkehrende notwendige Bekämpfungsmaßnahmen sein oder auch Vorsorgemaßnahmen, um Ungezieferbefall zu verhindern.

Regelmäßig wiederkehrende Maßnahmen können als Nebenkosten auf den Mieter umgewälzt werden. Diese Maßnahmen dürften auch mit dem von Ihnen zitierten Passus des Mietvertrages gemeint sein. Ich gehe dabei davon aus, dass es sich um einen vorformulierten Muster-Mietvertrag handelt, den Sie da verwendet haben.

Soweit es sich aber um Maßnahmen handelt, die hinsichtlich eines ganz konkreten Ungezieferbefalls getroffen werden, sind diese Maßnahmen vom Vermieter allein zu tragen. Hierzu gibt es zahlreiche Gerichtsurteile, wie beispielsweise LG Siegen, Urteil vom 23. April 1992 – 3 S 43/92; AG Oberhausen, Urteil vom 13. September 1996 – 32 C 358/98; LG München, Urteil vom 5. Dezember 2000; 20 S 19147/00. Wenn sich Ihr Mieter in dieser Frage bereits hat beraten lassen, dürfte ihm diese Rechtsprechung bekannt sein.

Eine rechtliche Auseinandersetzung sollte daher vermieden werden – auch vor dem Hintergrund, weil Sie den Mietvertrag damit zitieren, dass Sie eine Nebenkosten**pauschale** vereinbart haben, aber offenbar auch jährlich über Nebenkosten abrechnen. Wenn mit dem Mieter eine „Pauschale“ vereinbart wird, dann schließt das eigentlich aus, dass über die Nebenkosten noch abgerechnet wird. Nur, wenn statt einer Pauschale monatliche Nebenkosten**vorauszahlungen** vereinbart sind, muss über die Vorauszahlungen eine Abrechnung erstellt werden.

Wenn also tatsächlich eine Nebenkostenpauschale vereinbart wurde, mit der die Kosten für die Ungezieferbekämpfung abgegolten sein sollen, dann würde bereits diese vertragliche Vereinbarung dazu führen, dass der Mieter nicht mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Ungeziefer belastet werden kann – unabhängig davon, ob es sich um eine einmalige oder eine regelmäßige Maßnahme handelt.

Ich hoffe, dass Sie mit meiner Antwort in dieser Frage jetzt klarer sehen und ich Ihnen zumindest einen Überblick über die Rechtslage geben konnte. Von einer kostenintensiven rechtliche Auseinandersetzung mit Ihrem Mieter rate ich ab.

Freundliche Grüße

### Nachfrage vom Fragesteller

Danke, Herr RA, für Ihre Ausführungen. Bei den mtl. Nebenkosten handelt es sich um "Vorauszahlungen" des Mieters. Ändert sich dadurch etwas? Und bei dem Mietvertrag handelt es sich NICHT um einen Standard-Vordruck, sondern um eine individuell formulierte Vereinbarung.

Danke!  
Gruß

### Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Fragesteller,

nein, anhand der von Ihnen zur Verfügung gestellten Informationen ändert sich die Einschätzung auch nicht, wenn es sich trotz des eindeutigen Wortlauts um eine Vorauszahlung handelt und die Vereinbarung auch tatsächlich individuell von den Parteien ausgehandelt wurde.

Wie gesagt: Die Kosten für einen konkreten nicht regelmäßig auftretenden Ungezieferbefall sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Wenn konkrete Maßnahmen ebenfalls auf den Mieter umgelegt werden sollen, so müsste dies auch eindeutig aus der Klausel hervorgehen. Ist lediglich allgemein von Ungezieferbeseitigung die Rede, werden nach der Rechtsprechung lediglich regelmäßig auftretende Kosten erfasst. Nicht ein einmalig auftretender Schädlingsbefall.

Das Ergebnis würde sich ansonsten nur dann ändern, wenn dem Mieter nachgewiesen werden kann, dass der Ungezieferbefall auf sein Verhalten zurückzuführen ist. Dann wären die Kosten von ihm zu erstatten, aber nicht über die Nebenkostenabrechnung, sondern als Schadensersatz.



## Mietvertrag Wohnung

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net erstellen Sie Ihren Mietvertrag ganz einfach selbst. Beantworten Sie die

einfachen Fragen und drucken Sie den unterschriftsreifen Vertrag aus.

Jetzt Mietvertrag erstellen

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

