



Nr. 39 vom 23.09.2020

Münchner Wochenanzeiger
www.muenchenweit.de

in Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Ungeziefer in der Wohnung!

Der Mieter der Erdgeschosswohnung meines Mietshauses rief mich an und teilte mit, dass er in letzter Zeit vermehrt Ameisen in seiner Wohnung gesichtet hat. Er fordert von mir nun, dass ich etwas dagegen unternehme. Muss ich tätig werden, fragt Frau S. aus Sendling.



RAin Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Ganz allgemein gilt Folgendes: Zeigt der Mieter an, dass er Ungeziefer in der Wohnung gesichtet hat, gilt es zunächst dieses zu identifizieren. Hierzu ist die Einschaltung eines Fachmanns geboten, der dann bei Bestätigung eines Befalls auch gleichzeitig Beseitigungsmaßnahmen durchführt bzw. Empfehlungen aussprechen kann. Neben der Identifizierung der „Tierchen“ ist es auch wichtig, die Ursache des Befalls zu klären. Hiervon hängt nicht nur die Art der Bekämpfung, sondern auch die weitere rechtliche Vorgehensweise ab. Ein Mangel an der Mietsache kann auch darin bestehen, dass Ungeziefer auftritt. Der Vermieter ist dann grundsätzlich zum Tätigwerden verpflichtet und hat im Rahmen der Mangelbeseitigung auch für die Schädlingsbekämpfung Sorge zu tragen. Ist ein Mangel an der Mietsache aufgetreten, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch **erheblich** beeinträchtigt, kann der Mieter neben der Mangelbeseitigung auch eine Minderung der Miete geltend machen, § 536 Abs.1 BGB. **Aber:** Nicht jedes Insekt ist ein Ungeziefer oder Schädling! So gelten beispielsweise Bienen und Wespen nicht als Ungeziefer, sie stehen sogar unter Naturschutz. Ebenso werden **Silberfischchen** grstzl. nicht als Schädlinge betrachtet, da sich diese meist durch entsprechende Hausmittel, auch ohne Chemie, leicht beseitigen lassen. **Ameisen** gelten ebenfalls nicht als Ungeziefer, deshalb ist in einer Erdgeschosswohnung das Auftreten von Ameisen in einem normalen Umfang üblich und hinzunehmen (LG Berlin v. 27.10.2000, 63 S 2/00; AG Köln v. 6.4.1998, 213 C 548/ 97). Wenn also Ameisen nur vereinzelt gesichtet werden, liegt eine Mangel an der Mietsache nicht vor, Frau S. muss daher nicht tätig werden, auch kann der Mieter die Miete nicht mindern.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

