

Rechtslage bei Schädlingsbefall

Das Wichtigste in Kürze

Schädlinge interessieren sich nicht für rechtliche Vorschriften und behaften kann man sie auch nicht. Wo die Ursache für einen Schädlingsbefall liegt, lässt sich leider oft nicht eindeutig eruieren. Mit Streitereien lässt sich das Problem nicht lösen. Je schneller ein Schädlingsbefall getilgt wird, desto weniger Schaden und Missmut entsteht gewöhnlich.

Gesetze

Im Obligationenrecht (OR) wird die Rechtslage in Wohnobjekten geregelt:

Art. 256: Der Vermieter muss die Wohnung dem Mieter in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand übergeben und in demselben erhalten. Dazu gehört auch, dass die Wohnung und deren Nebenräume ohne Einschränkung, z.B. durch Schädlinge, genutzt werden können.

Art 258: Verschweigt ein Vermieter bei Vertragsabschluss das periodische Auftreten von Schädlingen wie zum Beispiel Schaben, können Mietende, die nach Einzug einen Befall feststellen, verlangen, dass der Mangel behoben wird. Bleibt der Vermieter bzw. die Verwaltung untätig, können sich die Mieter an die lokalen Gesundheitsbehörden wenden.

Art. 257f: Die Mieter müssen die gemieteten Räume sorgfältig gebrauchen und auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Art. 257g: Der Mieter hat das Recht, aber auch die Pflicht, Mängel, die er nicht selbst beheben kann, dem Vermieter zu melden. Meldet ein Mieter einen Mangel, z.B. einen Schädlingsbefall, nicht rechtzeitig, haftet er für den zusätzlichen Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

Art. 257h: Der Mieter muss Arbeiten in der Wohnung dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder von Schäden nötig sind. Mieter müssen also eine Kontrolle auf Schädlinge in ihrer Wohnung dulden, auch wenn sie in ihrer Wohnung keine Schädlinge gesehen haben. Einige Schädlingsarten, wie zum Beispiel Schaben oder Ameisen, breiten sich selbständig im ganzen Haus aus. Der Vermieter muss dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen - auch eine Schädlingsbekämpfung - rechtzeitig anmelden, mindestens 48 Stunden im Voraus. Bei der Durchführung muss auf die Interessen des Mieters Rücksicht genommen werden.

Art. 259: Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, muss der Mieter nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen, bzw. beheben.

Art. 259a: Entstehen an einer Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, kann er vom Vermieter die Beseitigung des Mangels verlangen.

Schädlinge, wer bezahlt?

Grundsätzlich zahlt die Person oder Partei, welche einer Firma den Auftrag zur Bekämpfung gegeben hat. Sprechen Sie sich also immer mit dem Vermieter bzw. der zuständigen Verwaltung ab. Haben Sie die Schädlingsplage selbst verursacht, müssen Sie in der Regel die Bekämpfung auch selbst bezahlen. Falls beispielsweise Ihre Katze Flöhe in die Wohnung bringt, müssen Sie für die Bekämpfung aufkommen. Falls Sie auf Ihrem Balkon Vögel füttern und damit Mäuse anlocken, welche dann auch in Ihre Wohnung gelangen, ist deren Bekämpfung auch Ihre Sache. Über die Ursache eines Befalls entsteht oft Streit, denn sie lässt sich oft nicht eindeutig feststellen. Wenn der Ursprung der Schädlinge nicht mit Sicherheit festgestellt werden kann, dürfen die Mieter nicht für eine Schädlingsbekämpfung zur Kasse gebeten werden. Im Zweifelsfall haftet der Vermieter. Wo mehrere oder alle Wohnungen von Schädlings- oder Pilzbefall betroffen sind, kann der Verursacher nicht mehr eruiert werden. Schaben (Kakerlaken), Pharaoameisen, grosse Mengen einheimischer Ameisen, Wespen, Mäuse und Ratten in der Wohnung bzw. im Haus sind eindeutig ein Mangel an der Mietsache und müssen vom Vermieter auf dessen Kosten beseitigt werden.

Wie bei den Mietwohnungen verhält es sich auch bei den Eigentumswohnungen. Wo der Befall gemeinsamer Bauteile nicht eindeutig von einer Eigentumseinheit ausgeht, muss die Eigentümergemeinschaft die Kosten der Bekämpfung gemeinsam tragen.