



# Mieter und Immobilien vor Schädlingen schützen.

Ganzheitliche Schädlingsabwehr in der  
Haus- und Wohnungswirtschaft.

 **Rentokil**  
Die Schädlingsexperten



# Unerwünschte Mitbewohner.

## Schädlingsbefall und die Folgen

Für Haus- und Wohnungsverwalter gewerblicher und privater Immobilien gilt es, Rentabilität, Substanzerhalt und Wohnwert betreuter Objekte sicherzustellen und dabei als Bindeglied zwischen Eigentümern und Mietern für einen größtmöglichen Interessenausgleich zu sorgen.

Tritt nun ein Ratten- oder Mäuseproblem auf, oder stören Motten, Flöhe, Wanzen, Käfer oder Wespen den Hausfrieden, so wird dieses Verhältnis u. U. auf eine harte Probe gestellt, da Mieter ein schädlingsfreies Arbeits- und Wohnumfeld erwarten. Oft sind Mietminderungen die Folge, da die Rechtssprechung einen Schädlingsbefall als ernsthaften Wohnungsmangel betrachtet und es zudem nicht gestattet, die Kosten einmaliger, akuter Bekämpfungsaktionen auf Mieter umzulegen.

Vermieter/ Verwalter sind im Falle des Auftretens von Schädlingsproblemen gut beraten, schnell zu handeln, um eine Ausbreitung auf Eigentum und Nachbarschaft zu verhindern. Einzelne Ratten- oder Mausepaare potenzieren ihre Nachkommenschaft innerhalb kürzester Zeit, die räumliche Expansion geschieht dabei ebenso explosionsartig wie z. B. bei Schaben, die über Lüftungs-, Rohr- und Kabelschächte in Windeseile ganze Immobilienobjekte befallen. Schädlinge werden so zur Gefahr für Gesundheit und Sicherheit, da Lebensmittel kontaminiert, Krankheitserreger übertragen und jährlich Millionenschäden

an Anlagen und Gebäuden verursacht werden. Schädnerfraß führt z. B. regelmäßig zu Kurzschlüssen elektrischer Systeme oder hochgradig ätzender Taubenkot zerstört wertvolle Gebäudesubstanz.

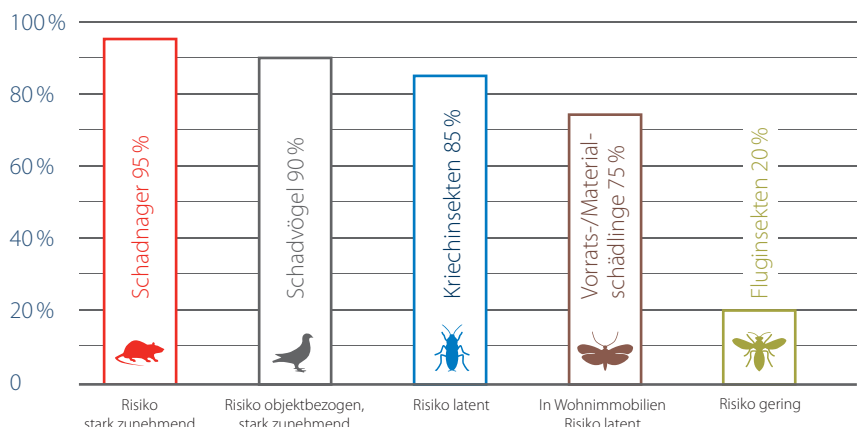
Hauptgrund der Anfälligkeit von Immobilien gegenüber Schädlingen liegt in einer ausgesprochenen großen Vielzahl möglicher Einschleppungsherde, oftmals begünstigt durch bauliche Mängel sowie eine fehlende Sensibilisierung der Mieterschaft im Hinblick auf aktive Schädlingsvorbeugung.

## Negative Folgen eines Schädlingsbefalls

- Beschwerden und Mietminderungen
- Vertragskündigungen und Leerstände
- Umsatzverluste und Schadenersatzforderungen
- Hohe Kosten bei verspäteter Schädlingsbekämpfung
- Instandsetzungs- und Reparaturkosten
- Imageverlust von Eigentümer und Verwalter

Quelle: Rentokil Schädlingsbekämpfung

## Risiko eines Schädlingsbefalls in der Immobilienwirtschaft



Quelle: Rentokil Schädlingsbekämpfung

# Recht & Gesetz.

## Wer trägt die Kosten: Mieter oder Vermieter?



### Gerichtsurteile zur Schädlingsbekämpfung

**1.)** Die Kosten, die dem Vermieter für die akute Schädlingsbekämpfung entstehen, darf er nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. In diesem Fall sind sie als Instandhaltungs- bzw. Mängelbeseitigungskosten von ihm selbst zu tragen. Schädlingsbekämpfungskosten können als Betriebskosten nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie für regelmäßige prophylaktische Maßnahmen entstehen. **AZ: 45 C 35/01**



Rentokil bietet Ihnen maßgeschneiderte Verträge zur Schädlingsvorbeugung. Im Zuge einer strategischen Ringbeköderung der Immobilie werden Schädlinge bereits im Außenbereich beseitigt, bevor sie in die Objekte eindringen, sich vermehren und eine umfangreichere Bekämpfung nötig machen. Die Kosten dieser regelmäßigen Überwachung sind als Betriebskosten voll auf die Mieter umlegbar.

**2.)** Befallen Mäuse oder Ratten die Wohnung, ist der Mieter wegen Gesundheitsgefährdung zur fristlosen Kündigung berechtigt, befand das Amtsgericht Berlin Tiergarten. **AZ: 6 C 177/97**



Lassen Sie es nicht soweit kommen! Der Befall einer Wohnung setzt einen hohen Populationsdruck der Schadnager voraus, der sich über Monate hinweg gesteigert haben dürfte. Sensibilisieren Sie Ihre Mieter, erste Anzeichen eines Befalls richtig zu deuten und im Fall der Fälle unverzüglich Alarm zu schlagen. Rentokil bietet Ihnen hier qualifizierte Informationsmaterialien und Merkblätter zur Schädlingsvermeidung.

**3.)** Dem Mieter wurde eine Mietminderung von 30% zuerkannt, weil er wegen einer ständiger Taubenplage seinen Balkon nicht mehr nutzen konnte. **AZ: 2C 160/98**  
Treten im Hof eines Hauses Ratten auf, ist der Mieter berechtigt, die Miete um 10% zu mindern. **AZ: 5C 5/00 WM 2000**



**Achtung! Selbst in Außenbereichen führen Schädlingsbefälle sehr häufig zu Mietminderungen. Lassen Sie es durch regelmäßige und vorbeugende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen erst gar nicht so weit kommen. Wir bieten Ihnen passgenau auf Ihren Bedarf hin abgestimmte Lösungen, egal ob es sich um Ratten im Hof oder Tauben auf dem Balkon handelt.**

**4.)** Schon bei den Renovierungsarbeiten stellte ein Mieter fest, dass sich in seiner neuen Wohnung Flöhe befanden. Ein Schädlingsbekämpfer gab nach zwei Einsätzen unverrichteter Dinge auf, der Mieter kündigte daraufhin fristlos und forderte die Rückzahlung der entrichteten Miete und die Kosten für die Renovierung sowie den Umzug. Das Gericht gab ihm Recht, weil die Flohplage die Tauglichkeit der Mietwohnung zu ihrem vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt. **AZ: 25 C 180/97**



Schädlingsbekämpfung ist unsere Profession. Wir sind die Schädlingsexperten und lösen Ihre Schädlingsprobleme – mit einem kompetenten Team von deutschlandweit über 360 Fachberatern, Servicetechnikern und Biologen. Wir lassen Sie nicht im Stich und finden eine Lösung, egal wie schwierig sich der Einzelfall auch darstellen mag. Unser Wort darauf.

**5.)** Ein Mieter kann seine Wohnung fristlos kündigen, wenn sie nach einer Schädlingsbekämpfung mit Giftstoffen verseucht ist. Die Tatsache, dass der Schädlingsbekämpfer und nicht der Vermieter daran schuld sei, spiele für das Kündigungsrecht der Mieterin keine Rolle, so das Amtsgericht Trier. **AZ: 6 C 549/00**



Rentokil garantiert Ihnen die Anwendung umweltfreundlicher Präparate und Verfahren, die der sensiblen Wohn- und Arbeitsumgebung Ihrer Mieter optimal angepasst sind und strengsten Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien entsprechen. Zudem ist Rentokil durch ein Haftpflichtversicherungsprogramm mit einer Deckungssumme von jährlich ca. 44 Mio. Euro für Personen-, Sach- und sich hieraus ergebenden Vermögensschäden abgesichert.

### Mit Rentokil auf der sicheren Seite

- Maßgeschneiderte, betriebskostenoptimierte Verträge
- Professionelle Produkt-, Service- und Dokumentationslösungen
- Umweltfreundliche Präparate und Verfahren
- Information und Sensibilisierung Ihrer Mieterschaft
- Versicherungsschutz durch branchenweit höchste Deckungssumme

# Rentokil Schädlingsexperten. Alles aus einer Hand.



## Abwehr von Schadnagern.

Ratten und Mäuse spüren auf der Suche nach Essbarem immer wieder bauliche Schwachstellen auf und dringen durch Mauerwerksöffnungen, offenstehende Kellerfenster und sogar vertikal verlaufene Regenrinnen in das Gebäudeinnere ein. Hier gilt es zum einen, die Zuwanderung bereits durch eine systematische Außenbeköderung zu verhindern und zum anderen, durch geeignete Monitoring-Lösungen die Früherkennung eines Schadnagerbefalls in bestimmten Problembereichen wie Keller, Dachboden, Zwischendecken, Elektronikräumen etc.

sicherzustellen. Konkrete Bekämpfungsaktionen sind so nur noch bei akutem Befall nötig. Rentokil bedient sich dazu einer breiten Palette diskreter und zugriffsgeschützter Köder- und Detektionsboxen sowie im Hinblick auf die Einsatzumgebung optimal abgestimmter Präparate und Wirkstoffe.

Zum Schutz gepflegter Gärten, Parks und Grünanlagen vor der Zerstörung durch Wühlmäuse bietet Ihnen Rentokil ein innovatives Begasungsverfahren mit sofortigem Anwendungserfolg.



**RKS Stahlblech, RADAR und RKS-Hochsicherheitsbox:**  
Außenbeköderung und Monitoring



## Abwehr von kriechenden Insekten.

Immobilienobjekte werden von verschiedensten kriechenden Insekten heimgesucht. Insbesondere Schaben suchen Wärme, Wasser und Nahrungsreste und finden in vielen Heizungskellern, Privat- und Großküchen sowie in lebensmittel-nahen Bereichen den idealen Lebensraum zur unkontrollierten Massenvermehrung. Diese Gefahr besteht ebenso bei Pharaoameisen oder Parasiten wie Flöhen, Taubenzecken und Bettwanzen. Hier ist es wichtig, einen Befall so frühzeitig wie möglich zu erkennen, um eine Übertragung krankheitsregender Keime auf Mieter und Haustiere zu verhindern.

Liegt ein Befall vor, bedienen sich die Rentokil Schädlingsexperten je nach Biologie des zu bekämpfenden Schädlings und der Sensibilität der Einsatzumgebung einer konkurrenzlos breiten Palette modernster Bekämpfungsmethoden. Neben „Attract-and-Kill-Fraßködern“, Kontaktinsektiziden oder dem Imprägniersprühverfahren kommen dabei auch speziell entwickelte Lösungen zum Einsatz. In Garten- und Grünanlagen wird z. B. die aufgrund ihrer Gift Haare gefürchtete Eichenprozessions-spinner-Raupe mittels einer speziellen Absaugmethode von befallenen Eichenbäumen entfernt.



**Insect Detector:**  
Modernstes Monitoring gegen Schaben & Co

Daneben beseitigen wir selbstverständlich auch eher harmlose Spezies wie Kellerasseln, Silberfischchen oder auch Ameisen, die von süßen Lebensmitteln angelockt werden und sich gerne an der Statik von Gehwegplatten zu schaffen machen.



## Abwehr von Vorrats- und Materialschädlingen.

Lebensmittelvorräte in privaten Haushalten und gewerblichen Küchen, in Lager-, Kellerräumen oder Kantinen ziehen Vorratsschädlinge wie Dörrobst- oder Mehlmotten, Essigfliegen und diverse Käferarten wie u. a. Brot-, Speck- oder Reismehlkäfer an. Das Hauptproblem besteht in der Gefahr einer rasanten Befallsausbreitung auf den gesamten Gebäudekomplex. Dasselbe gilt bei einem Befall mit Materialschädlingen wie der Textilmotte, Pelz-, Kugel- und Teppichkäfer oder dem

Holzwanne oder Hausbock, die sich über wertvolles Interieur genauso hermachen wie über Dach-, Decken- und Fußbodenkonstruktionen – bis hin zur vollständigen Zerstörung tragender Bauteile.

Neben speziellen Holzschutz-Verfahren zur Bekämpfung holzzerstörender Insekten bietet Ihnen Rentokil praxisbewährte Abwehrsysteme, mit denen Populationsentwicklungen z. B. durch artspezifische Pheromonfallen wirkungsvoll kontrolliert

**Pheromonfalle:**  
Sexuallockstoffe gegen Motten & Co



werden, um im Bedarfsfall gezielte Bekämpfungsaktionen rechtzeitig vor dem Erreichen ökonomischer Schadensschwellen einzuleiten.



Speicher

Badezimmer

Wohn-/Schlafraum

Garten

Büroküche

Büro

Abfall-  
Container

Restaurantküche

Restaurant

Waschkeller

Mieterkeller



Parkanlage

Server/IT



Außengastronomie



Tiefgaragenzufahrt

Mülltonnen

Tiefgarage



Wanderratten, Hausratten, Hausmäuse, Wühlmäuse etc.



Verwilderte Stadttauben, andere Vögel wie z. B. Krähen, Möwen etc.



Schaben, Ameisen, Parasiten (Flöhe, Taubenzecken, Vogelmilben, Bettwanzen etc.), Eichenprozessionsspinner, Kellerasseln, Silberfischchen etc.



Dörrobst- und Mehlmotten, Brot-, Speck- und Reismehlkäfer, Textilmotten, Kugel-, Pelz- und Teppichkäfer, Holzwurm, Hausbock etc.



Wespen, Stuben- und Schmeißfliegen, Frucht- und Essigfliegen, Motten, Mücken etc.



## Abwehr von Fluginsekten.

Probleme mit Fluginsekten wie Stuben- und Schmeißfliegen, Motten, Mücken etc. in Mieträumen fallen in der Regel in die Zuständigkeit des Mieters. Ausnahmen bilden Wespennester, die meist an der Gebäudefassade, in Rollladenkästen oder im Bereich des Dachstuhls vorzufinden sind und sofort entfernt werden sollten.

Lästiges Fliegentreiben entsteht oftmals auch durch die Lagerung von Müll, entweder innerhalb des Gebäudes im Bereich der Kellerräume oder aber in hausnahen

Außenbereichen wie bei Müllcontainerstellplätzen, Kompostierungsanlagen und Biotonnen. In diesen Fällen können Fenster durch geeignete Fliegengitter abgesichert und so der Gebäudeeinflug und eine Massenvermehrung der Fluginsekten wirkungsvoll verhindert werden.

Sollten sich die Ursachen eines Fluginsektenproblems nicht dauerhaft beseitigen lassen, weil sich z.B. Tierstallungen, Mülldeponien oder Feuchtgebiete in der Nachbarschaft befinden, bietet Ihnen Rentokil



**Luminos**  
Fluginsektenabwehrgeräte

eine breite Palette effizienter Fliegenfänger zum Einsatz in Innenräumen wie z.B. Müllkeller, Empfangsräume, Treppenhäuser, Büros und Küchenbereiche etc.



## Abwehr von Schadvögeln.

Schadvögel und damit vor allem Tauben stellen ein großes Problem der Immobilienwirtschaft dar, verursachen sie doch jährlich Millionenschäden an vorhandener Bausubstanz: Hochgradig ätzender Vogelkot zerstört Hausfassaden und korrodiert Dächer, Nistmaterialien verstopfen Regentinnen und Abflüsse. Hinzu kommt die Belästigung der Mieter durch überblühenden Vogelkot auf Fensterbänken und Balkonen sowie das lästige, andauernde An- und Abfliegen, Gurren und Flügel schlagen. Doch damit nicht genug: Schadvögel übertragen humanpathogene

bakterielle und virale Krankheitserreger wie z.B. Salmonellose und Paratyphus, aber auch diverse Parasitenarten wie Taubenzecken, Vogelmilben und Wanzen, die in Ermangelung ihrer Wirtstiere auch Menschen befallen können.

Um dieser Gesundheitsgefahr wirkungsvoll zu begegnen, bietet Ihnen Rentokil nicht nur eine professionelle Reinigung und Vogelkotbeseitigung mit anschließender Desinfektion der ehemaligen Befallsbereiche, sondern ebenso eine Inspektion auf etablierte Parasiten. Um einen zukünftigen



**Jetzt kostenlos anfordern**  
**0800 1718000 (0 ct./min.)**

Rufen Sie uns an oder nutzen Sie beiliegendes Faxformular und fordern Sie noch heute unsere kostenlose Informationsbroschüre an!

Gebäudeanflug und -aufenthalt sowie das Nisten der Schadvögel am Gebäude zu verhindern, setzt Rentokil praxisbewährte Abwehrsysteme ein, die je nach Gebäude- und Fassadencharakteristik unterschiedliche Elektro-, Spanndraht- und Vernetzungs-lösungen umfassen.

## Entwesung und Desinfektion von Wohnräumen

Ein großes Problem der Wohnungswirtschaft besteht in einem stark wachsenden Gesellschaftsphänomen, dem sog. Messie-Syndrom\*, bei dem Betroffene aufgrund einer psychischen Störung nicht in der Lage sind, Dinge wegzuworfen und Ordnung in der eigenen Wohnung zu halten. Die Folgen: Regelrechte Vermüllung von Mietwohnungen mit entsprechend negativen Begleiterscheinungen wie Gestank, Schimmel und vor allem Schädlingsbefall, der sich zumeist epidemieartig aus der befallenen Wohnung heraus im gesamten Gebäude ausbreitet. Neben den Kosten für Entrümpelung, Desinfektion und Schädlingsbekämpfung führen oftmals lange Leerstandszeiten zu empfindlichen Mietausfällen. Es gilt folglich, betroffene Wohnungen so schnell wie möglich wieder bewohnbar und damit vermietbar zu machen.

Wir bieten Ihnen die bequeme Komplettlösung aus einer Hand: Entrümpelung, Generalreinigung, Schädlingsbekämpfung und Desinfizierung durch die fachkundigen Experten von Rentokil. Dasselbe gilt für die versierte Reinigung und Entwesung von Tat-, Unfallbereichs- und Leichenfundorten mit entsprechender Geruchsneutralisation und Dekontamination des Areals durch staatlich anerkannte Desinfektoren.

\* Der Berufsverband deutscher Psychologen schätzt die Anzahl von Menschen mit Messie-Syndrom in Deutschland auf 1,8 Millionen. Tendenz deutlich steigend.

Rentokil macht Wohnungen wieder verfügbar – durch fachgerechte Generalreinigung und Desinfektion



# Vorteile. Auf einen Blick.



**Kompetenz in der Immobilienwirtschaft** – Rentokil betreut seit Jahrzehnten weltweit tausende Haus- und Wohnungsverwalter, Immobilienverwaltungsgesellschaften und Vermieter. Als Branchenexperten wissen wir genau, worauf es ankommt und wie wir Ihre Immobilien und damit Ihr Geschäft wirkungsvoll vor Schädlingen schützen.



**Perfekter Rundumschutz** – Rentokil bietet Ihnen ganzheitliche Lösungen zum Schutz Ihrer Gebäude und Grundstücke vor Schädlingen aller Art, maßgeschneidert und auf den Punkt gebracht.



**Diskretion & Flexibilität** – Wir wissen um die Sensibilität eines Schädlingsbefalls sowie die Dringlichkeit einer sofortigen Problemlösung und verrichten unseren Service daher absolut diskret und reaktionsschnell.



**Full-Service** – Ganz gleich ob Notfallbereitschaft, Schädlingserkennungsdienst, Sachverständigeninspektionen oder Merkblätter zur Schädlingsvermeidung für Ihre Mieter – Sie erhalten alles aus einer Hand.



**Bestens versorgt** – Durch unser bundesweit flächendeckendes Filialnetz von 14 Niederlassungen sind unsere Experten immer in der Nähe Ihrer Objekte – ganz egal wo sich diese in Deutschland befinden.



**Rechtssicherheit** – Wir kennen uns aus und stellen für Ihre Mieter die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zum Arbeitsschutz oder zu HACCP sicher.



**Zentrale Kontaktstelle** – Sollten Sie über mehrere Immobilienobjekte an unterschiedlichen Standorten verfügen, erhalten Sie auf Wunsch einen zentralen Ansprechpartner für alle Anliegen, gerne auf Basis eines nationalen oder internationalen Rahmenabkommens.



**Neuester Wissensstand** – Unsere wissenschaftlichen Labors und weltweiten Forschungseinrichtungen garantieren Ihnen stets den Erhalt der neuesten Technologien, um den Schädlingen stets einen Schritt voraus zu sein.

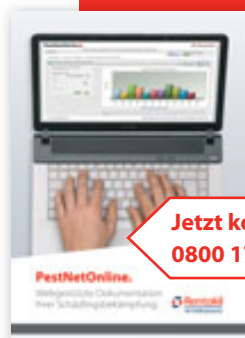


**Webgestützte Dokumentation** – Neben der klassischen Papierdokumentation bieten wir Ihnen mit **PestNetOnline** das führende internetgestützte Dokumentationssystem.

## PestNetOnline

Als webbasiertes Überwachungssystem ermöglicht PestNetOnline die Kontrolle sämtlicher Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung in Ihren verwalteten Objekten und markiert damit einen Meilenstein auf dem Gebiet der Dokumentation. Sie erhalten standortunabhängig und rund um die Uhr einen Überblick über aktuelle und historische Befalls-situationen sowie durchgeführte Wartungs- und Inspektionsservices. Darüber hinaus sind Sie jederzeit

im Bilde über Aktionspläne, Hygienevorschriften und vieles mehr. Umfangreiche Auswertungsmöglichkeiten erlauben eine exzellente Transparenz und Kontrolle – auf Wunsch deutschland- oder gar weltweit, je nachdem, wo sich Ihre Immobilien befinden und Rentokil seinen Service für Sie leistet.



**Jetzt kostenlos anfordern**  
**0800 1718000 (0 ct./min.)**

Informationsbroschüre  
direkt anfordern!  
Rufen Sie uns an oder  
nutzen Sie beiliegendes  
Faxformular!

# Kostenlos faxen an: 0800 1718001 (0 ct./min.)

Ja! Ich möchte mehr erfahren über die Leistungen der Rentokil Schädlingsbekämpfung in der Immobilienbranche.

Ich wünsche eine kostenlose Hygieneinspektion und/oder eine bauliche Schwachstellenanalyse meiner Objekte.

Ich wünsche detaillierte Informationen zu dem/den Themengebiet/en:

- Abwehr von Schadvögeln
- Abwehr von Schadnagern
- Abwehr von Vorratsschädlingen
- Entrümpelung und Desinfektion
- Dokumentationssystem PestNetOnline
- Informationsmaterial zur Schädlingsvermeidung und -früherkennung für Mieter
- Holzschutz

## Absender

---

Firma

---

Abteilung

---

Ansprechpartner

---

Straße

---

PLZ/Ort

---

Telefon

---

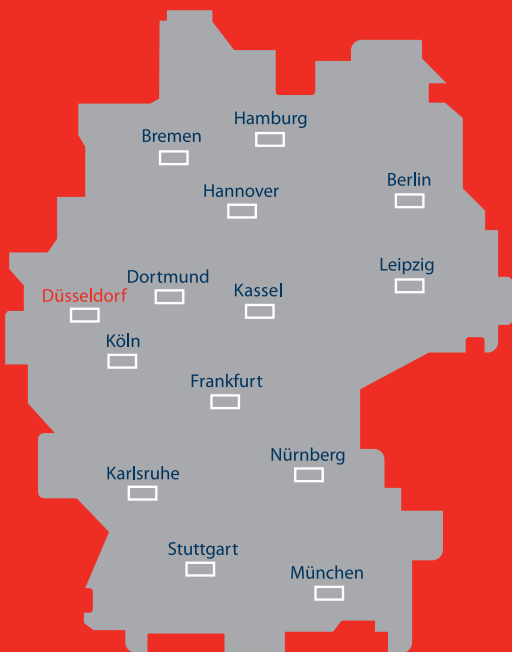
Telefax

---

E-Mail

---

Datum, Unterschrift



**Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.  
Sie finden uns im gesamten Bundesgebiet!**

### **Rentokil Schädlingsbekämpfung**

Deutschland-Zentrale

Besuchsadresse: Vogelsanger Weg 80, 40470 Düsseldorf

Postadresse: Postfach 33 04 28, 40437 Düsseldorf

**Telefon** +49 (0) 211 96586-14

**Fax** +49 (0) 211 96586-790

**E-Mail** [info-pc@rentokil.de](mailto:info-pc@rentokil.de)

Kontakt gebührenfrei unter:

**Tel. 0800 1718000** (0 ct./min.)

**Fax 0800 1718001** (0 ct./min.)

**[info-pc@rentokil.de](mailto:info-pc@rentokil.de)**



ISO 9001:2000 zertifiziert

[www.rentokil.de](http://www.rentokil.de)

© 2008 Rentokil Schädlingsbekämpfung. Alle Rechte vorbehalten.