

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Reparaturfirma stellt dir eine Rechnung: Erst klären, wer den Auftrag erteilt hat

Rechnungsadresse, Werkauftrag und mietvertragliche Kostentragung sind unterschiedliche Fragen. Den tatsächlichen Ablauf und mögliche Zusatzbestellungen vor einer Zahlungsentscheidung prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Bin ich nach einem von der Hausverwaltung organisierten Reparaturbesuch allein wegen der an mich adressierten Rechnung Besteller der Arbeit?

Die Hausverwaltung hat einen Reparaturtermin in deiner deutschen Wohnung organisiert. Du hast den Handwerker hineingelassen und später eine Rechnung auf deinen Namen erhalten. Bevor du daraus eine eigene Zahlungspflicht ableitest, sind drei Dinge zu trennen: der Werkauftrag, die Rechnungsadressierung und eine mögliche Kostentragung im Mietverhältnis.

Den Ablauf bis zur Beauftragung rekonstruieren

Sammle Mängelmeldung, Terminbestätigung, Auftragsunterlagen und vorhandene Nachrichten der Verwaltung. Wer hat welche Arbeit bei welcher Firma bestellt? Hast du selbst nur den Zugang abgestimmt oder zusätzlich eine bestimmte Leistung angefragt? Halte fest, welche Angaben sicher belegt und welche nur erinnert werden.

Eine Unterschrift auf einem Besuchsbericht wird anhand ihres tatsächlichen Texts geprüft. Die Bestätigung einer Anwesenheit, die Erklärung einer Abnahme und eine neue kostenpflichtige Bestellung sind nicht einfach austauschbare Begriffe. Bewahre die vollständige unterschriebene Fassung auf.

Die direkte Werkvertragsforderung bestimmen

§ 631 BGB ordnet die vereinbarte Vergütung dem Besteller des Werks zu. [\[BGB631\]](#) Eine auf dich gedruckte Rechnung beantwortet daher nicht allein, ob gerade du diese vertragliche Stellung hast. Bitte die Firma um die konkrete Grundlage ihrer Forderung und den dazugehörigen Auftrag.

Bei Handeln für andere kommt es auch auf Vertretung an. § 164 BGB betrifft Erklärungen im Namen der vertretenen Person innerhalb bestehender Vertretungsmacht. [\[BGB164\]](#) Lass deshalb prüfen, für wen eine beteiligte Person erkennbar auftrat. Eine selbst angenommene Befugnis und eine tatsächlich vorhandene Vertretungsmacht werden nicht gleichgesetzt.

Eigene Zusatzwünsche getrennt betrachten

Vielleicht hat die Firma den ursprünglich beauftragten Defekt behoben und du hast daneben eine zusätzliche private Arbeit bestellt. Dann können unterschiedliche Leistungs- und Vertragsgrundlagen im Raum stehen. Markiere, wann ein Zusatzwunsch geäußert wurde, welcher Preis besprochen war und welche Position die Rechnung dazu enthält.

Im erfundenen Fall wurde die Hauptreparatur nachweisbar von der Verwaltung bestellt. Die Mietpartei bat vor Ort außerdem um einen davon unabhängigen privaten Einbau. Sie lässt beide Teile getrennt zuordnen. Das Beispiel bestätigt weder eine konkrete Forderung noch eine wirksame zusätzliche Bestellung.

Die mietrechtliche Kostenfrage gesondert prüfen

§ 535 BGB regelt unter anderem die vermierterseitige Erhaltungspflicht. [\[BGB535\]](#) Ob daneben im Einzelfall eine wirksame Kostenklausel oder ein Schadenersatzanspruch besteht, ist eine andere Frage als die direkte Werkvertragsforderung der Firma.

Wird eine solche Grundlage behauptet, lass sie mit dem tatsächlichen Defekt und vollständigen Vertrag prüfen. Der Artikel beurteilt keine einzelne Kleinreparaturklausel und weist keine Kosten automatisch einer Partei zu. Ein ungeklärter Auftrag wird nicht durch eine pauschale Aussage „Mieter zahlt Reparaturen“ ersetzt.

Mit einer bestimmten Rückfrage statt bloßer Nichtzahlung reagieren

Nenne Rechnungsnummer und den genauen ungeklärten Punkt. Teile die vorhandenen Auftragsbelege mit und beachte erhaltene Zahlungs- oder Gerichtsschreiben. Ist die Sache strittig, gehört das vollständige Paket rechtzeitig zur Beratung.

Der Vorgang endet mit einer nachvollziehbaren Zuordnung oder einer konkret verbleibenden Streitfrage. Eine berichtigte Rechnung, eine fachliche Leistungsprüfung und eine bestätigte Kostentragung sind jeweils eigene Ergebnisse.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Rechnung vom

Trag Rechnungsnummer, Datum, Firma und Betrag der an dich adressierten Rechnung ein.

02 / Mängelmeldung vom

Notiere, wann und an wen du den Defekt gemeldet hast und wo die Meldung dokumentiert ist.

03 / Wer hat beauftragt?

Halte fest, welche Belege zeigen, wer die Firma beauftragt hat, etwa eine Terminbestätigung der Verwaltung.

04 / Deine Rolle beim Termin

Beschreibe, ob du nur den Zugang ermöglicht oder selbst eine Leistung angefragt hast.

05 / Unterschriebenes Dokument

Notiere, was du vor Ort unterschrieben hast, mit dem genauen Wortlaut und wo die Kopie liegt.

06 / Eigene Zusatzwünsche

Trag ein, ob du zusätzliche Arbeiten bestellt hast, wann und zu welchem besprochenen Preis.

07 / Rückfrage an die Firma

Notiere, wann du die Firma nach dem Auftrag gefragt hast und welche Antwort kam.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, ob du die Rechnung zur Beratung gibst oder eine berichtigte Rechnung abwartest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB631\] BGB § 631](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB164\] BGB § 164](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB535\] BGB § 535](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0130-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.