

DER



INFORMIERT

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Leipzig e. V.

Hans-Poeche-Straße 9
04103 Leipzig
Telefon: (0341) 21 31 - 277, -278
e-mail: info@mieterverein-leipzig.de
www.mieterverein-leipzig.de

Geschäftszeiten
Mo bis Do 08.00 - 19.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr

Hausordnung – Was man hierzu wissen sollte!

Wer kennt es nicht, dass es Unstimmigkeiten im Haus gibt, weil Ruhezeiten nicht eingehalten werden, ein Mitmieter die Hausreinigung nicht durchführt, die Haustür nicht abgeschlossen wird, im Hausflur Fahrräder abgestellt werden oder im gemeinsamen Fahrradkeller Sachen gelagert werden, die dort nicht hingehören.

Um das einträchtige Zusammenleben der Mieter in einem Haus zu gewährleisten, gibt es in den meisten Mietshäusern eine Hausordnung.

Jeder Mieter kann von den anderen Hausbewohnern verlangen, dass die Hausordnung eingehalten wird (OLG München WuM 92, 238).

Üblicherweise findet man in der Hausordnung Regelungen zur Vermeidung von Lärm und anderen Belästigungen, zur Benutzung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, zu den Reinigungspflichten, zur Einhaltung der Sauberkeit und Ordnung sowie zur Sicherheit im Haus und der pfleglichen Behandlung der Gemeinschaftsräume.

Eine einheitliche Hausordnung für das gesamte Bundesgebiet gibt es nicht. Vielmehr richtet sich die Hausordnung nach den individuellen Besonderheiten des Hauses und den Gepflogenheiten im Ort.

Die Hausordnung hat nur eine ordnende und regelnde Funktion. Hier können nur solche Pflichten des Mieters festgeschrieben werden, die er ohnehin erfüllen muss.

Sollen dem Mieter über den Mietvertrag hinausgehende Pflichten, z.B. die Reinigung des Treppenhauses oder der Winterdienst auferlegt werden, ist dies nur zulässig, wenn die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist.

In diesem Fall muss der Mietvertrag einen entsprechenden Hinweis zur Hausordnung enthalten und diese muss dem Vertrag auch beigelegt sein.

Allerdings sind Bestimmungen im Mietvertrag, wie „Die anliegende Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.“ unwirksam (BGH WuM 91, 381), da dem Mieter in unzulässiger Weise die Beweislast auferlegt wird, dass die Hausordnung beim Abschluss des Mietvertrages tatsächlich beigelegt war.

Ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages, kann sie von keiner Vertragspartei einseitig geändert werden.

So ist der Mieter z.B. nur dann zur Treppenhausreinigung verpflichtet, wenn hierüber eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag oder in der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages sein muss, getroffen wurde.

Aus der vertraglichen Pflicht folgt aber auch, dass der Mieter auch ein entsprechendes Recht hat, die Treppenhausreinigung selbst auszuführen.

Besteht eine entsprechende Vereinbarung zur Treppenhausreinigung, kann der Vermieter dem Mieter diese Aufgabe ohne dessen Zustimmung nicht einseitig entziehen (AG Magdeburg ZMR 2003, 45; AG Frankfurt/Oder WuM 97, 432; AG Kerpten WuM 97,471; AG Düsseldorf WuM 86, 306).

Kommt jedoch der Mieter seinen Verpflichtungen zur Treppenhausreinigung nicht oder nur ungenügend nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Mahnung eine Firma oder Putzkraft mit der Reinigung beauftragen und dem Mieter die Kosten als Schadenersatz in Rechnung stellen.

Besteht keine Hausordnung, kann der Vermieter nachträglich eine Hausordnung erstellen. Diese darf aber nur ordnende Regelungen enthalten.

Dem Mieter können also nicht nachträglich Pflichten, wie Schneeberäumung oder Treppenhausreinigung, auferlegt werden.

Eine einseitige Änderung der Hausordnung ist auch hier nur zulässig, wenn dies aus Gründen der ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und nicht willkürlich ist. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn der Vermieter die Anordnung trifft, dass die Haustür abends (früher) abzuschließen ist, wenn es im Haus oder in der Umgebung zu Einbrüchen gekommen ist.

Nicht immer sind auch alle Regelungen in der Hausordnung wirksam. Anordnungen, die den Mieter in der Benutzung seiner Wohnung beschränken oder ihm sonstige Verpflichtungen auferlegen, wie z.B. das Verbot von Besuch nach 22.00 Uhr, sind unzulässig. So kann auch das nächtliche Baden oder Duschen durch die Hausordnung nicht verboten werden. Ebenso kann auch die nächtliche Benutzung der Toilette nicht eingeschränkt werden.

Ein im Formularmietvertrag enthaltenes Abstellverbot von Kinderwagen, Rollstühlen oder Rollatoren im Hausflur ist ebenfalls unwirksam, wenn ausreichend Platz vorhanden ist.

Anders ist es bei Fahrrädern. Diese dürfen grundsätzlich nicht im Hausflur abgestellt werden. Ein entsprechendes Verbot in der Hausordnung ist zu beachten.