

Die Hausordnung

Darf der Vermieter die Hausordnung festlegen ?

Die Hausordnung soll das einträchtige Zusammenleben der Mietparteien in einem Haus gewährleisten. In der Hausordnung sind vor allem die Hausreinigung und die Benutzung der gemeinsam zur Verfügung stehenden Einrichtungen (Waschküche, Trockenboden, Speicher, Garten) geregelt. Die Hausordnung enthält aber auch Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor gegenseitigen Belästigungen (Hausmusik, Teppichklopfen nur zu bestimmten Zeiten). Stärkere Einschränkungen als in der Hausordnung vorgesehen muss der Mieter aber nicht hinnehmen (OLG München WuM 92, 238).

Meistens ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages. Ist sie es nicht, kann der Vermieter einseitig eine Hausordnung aufstellen. Die in einer solchen einseitig erlassenen Hausordnung getroffenen Anordnungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für ein gedeihliches Zusammenleben der Mietparteien erforderlich sind (Regelung der Benutzungszeiten für Waschküche – AG Friedberg WuM 80, 85 – und Speicher, Einteilung der Treppenhausreinigung, Festsetzung von Ruhestunden). Anordnungen, die den Mieter in der Benutzung seiner Wohnung beschränken oder ihm sonstige Verpflichtungen auferlegen (z. B. Verbot von Besuch nach 22:00 Uhr), sind unzulässig (LG Darmstadt WuM 71, 135).

Ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages, kann sie von keiner Vertragspartei einseitig abgeändert werden (LG Düsseldorf ZMR 58, 10; LG Duisburg ZMR 57, 343; LG Bonn NJW 58, 146; AG Köln WuM 80, 255; AG Hamburg WuM 72, 89; AG Siegen WuM 71,40; AG Hattingen WuM 56, 104). Wegen der regional unterschiedlichen Lebensgewohnheiten gibt es keine einheitliche Hausordnung für das gesamte Bundesgebiet.

Inhalte der Hausordnung

Eine Hausordnung kann viele Bereiche des häuslichen Zusammenlebens regeln. Klassische Vorschriften in der Hausordnung sind beispielsweise die Räum- und Streupflicht, der Putzdienst für das Treppenhaus, die Benutzung von Gemeinschaftsräumen, Schließzeiten für die Haustür und die Anordnung von bestimmten Ruhezeiten. Inhalte, die regelmäßig in einem Mietvertrag zu vereinbaren sind, dürfen nicht in der Hausordnung geregelt sein, beispielsweise Vorschriften zu Betriebskosten und Schönheitsreparaturen.

Allerdings darf der Vermieter keine Willkür walten lassen und muss auch im Rahmen der Hausordnung die berechtigten Interessen des Mieters beachten. Schließlich steht in einem Mietverhältnis dem Eigentumsinteresse des Vermieters das Besitz- und Nutzungsrecht des Mieters gleichrangig gegenüber. Hierzu einige Beispiele für unzulässige Verbote:

a) Generelles Besuchsverbot

Der Vermieter darf kein generelles Besuchsverbot anordnen. Hinweis: Dies gilt auch für Dauerbesuche, soweit es sich dabei nicht um eine Untervermietung handelt. Bei der Untervermietung bzw. Gebrauchsüberlassung an Dritte oder der Weitervermietung ist gemäß § 540 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

b) Nächtliches Badeverbot

Der Vermieter darf auch kein generelles Badeverbot nach 24 Uhr mittels der Hausordnung anordnen. Ein solches Badeverbot wird den Mieterinteressen nicht gerecht. Denn Baden und Duschen gehört zu dem hygienischen Mindeststandard und fällt unter eine normale Lebensführung. Enthält die Hausordnung ein Badeverbot, wird der Mieter dadurch erheblich in seinem Gebrauchsrecht an der Mietsache eingeschränkt (Landgericht Köln, Az.: 1 S 304/96).

c) Verbot von Rollstuhl/Kinderwagen im Hausflur

Auch Regelungen, die das Abstellen von Kinderwagen oder Rollstühlen im Hausflur verbieten, sind unzulässig. Denn der Mieter ist aufgrund des Mietverhältnisses berechtigt, neben seinen Mieträumen auch die Gemeinschaftsflächen zu benutzen. Dies gilt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs jedenfalls, wenn der Mieter auf den Rollstuhl oder Kinderwagen angewiesen und auch der Hausflur groß genug ist (Az.: V ZR 46/06).

Folgen von Verstößen

Auch wenn die Hausordnung zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wird, hat sie dennoch ebenso Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis zu den anderen Hausbewohnern. Verstößt ein Mieter gegen die Hausordnung, so kann sich der gestörte Mieter direkt an seinen Mitbewohner wenden und muss nicht erst zuvor den Vermieter einschalten. Der Vermieter ist bei einem Verstoß dazu berechtigt, dem Mieter eine Abmahnung zu erteilen. Handelt es sich um einen besonders schweren Verstoß, kann er dem Mieter kündigen und ihm sogar ein Hausverbot erteilen.