

Hausordnung: Was Mieter und Vermieter dürfen

Eine Hausordnung ist in der Regel eine Sammlung privatrechtlicher Vorschriften, die für die Benutzung von privaten Gebäuden erlassen werden kann. Sie darf keine Bestimmungen enthalten, die den allgemein gültigen Gesetzen widersprechen, kann gesetzliche Bestimmungen also nicht aufheben. Es gibt in Deutschland für Vermieter grundsätzlich keine Pflicht, für die von ihnen vermieteten Wohnungen eine Hausordnung aufzustellen. Anders sieht es nur aus, wenn es sich um Wohnungseigentum handelt: Hier gehört das Aufstellen einer Hausordnung gemäß § 21 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur ordnungsgemäßen Verwaltung und kann von den Eigentümern verlangt werden. Was Vermieter bei der Einführung oder Änderung einer Hausordnung in einem Mehrfamilienhaus zu beachten haben, erläutern ARAG Experten in Teil 1 einer Serie zum Thema.

ARAG Experten zur Erstellung neuer und Änderung bestehender Hausordnungen

Eine Hausordnung ist in der Regel eine Sammlung privatrechtlicher Vorschriften, die für die Benutzung von privaten Gebäuden erlassen werden kann. Sie darf keine Bestimmungen enthalten, die den allgemein gültigen Gesetzen widersprechen, kann gesetzliche Bestimmungen also nicht aufheben. Es gibt in Deutschland für Vermieter grundsätzlich keine Pflicht, für die von ihnen vermieteten Wohnungen eine Hausordnung aufzustellen. Anders sieht es nur aus, wenn es sich um Wohnungseigentum handelt: Hier gehört das Aufstellen einer Hausordnung gemäß § 21 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur ordnungsgemäßen Verwaltung und kann von den Eigentümern verlangt werden. Was Vermieter bei der Einführung oder Änderung einer Hausordnung in einem Mehrfamilienhaus zu beachten haben, erläutern ARAG Experten in Teil 1 einer Serie zum Thema.

Schaffung einer Hausordnung im Mietshaus

Zur Schaffung einer Hausordnung ist der Vermieter zu jeder Zeit berechtigt. Auch, wenn es jahrelang keine Hausordnung gab. Rechtsgrundlage ist § 315 des BGB. Die Bestimmungen der Hausordnung sind nach "billigem Ermessen" zu treffen, d.h. sachgerecht, ausgewogen, mit Augenmaß und gesundem Menschenverstand. Was billigem Ermessen entspricht, ist unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien und des in vergleichbaren Fällen Üblichen festzustellen. Wichtig: Rechte und Pflichten der Mieter können ausgestaltet, jedoch nicht erweitert oder beschränkt werden. Zu beachten ist auch der Gleichheitsgrundsatz. Danach darf keinem Mieter untersagt werden, was einem anderen Mieter gestattet ist.

Hausordnung sollte Teil des Mietvertrages werden

Bei einer Hausordnung handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Geltung entfaltet sie für die Mieter daher nur, wenn sie ihnen vor oder bei Abschluss des Mietvertrages zur Kenntnis gebracht wurde. Sinnvollerweise machen Vermieter die Hausordnung deshalb zum Bestandteil des Mietvertrages. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: Die Bestimmungen der Hausordnung werden im Text des Mietvertrages vollständig wiedergegeben oder sie werden dem Vertrag als Anlage beigelegt. Letzteres hat den Vorteil, dass eine einseitige Änderung der Hausordnung durch den Vermieter möglich ist, wenn er sich dies im Vertrag vorbehalten hat. Ist der Text der Hausordnung dagegen Teil der vertraglichen Klauseln, ist eine Änderung nur mit Zustimmung des Mieters möglich.

Änderung einer bestehenden Hausordnung

Auch wenn der Vermieter die bestehende Hausordnung einseitig ändern darf, muss er beachten, dass nicht jede Änderung auch zulässig und wirksam ist. Denn eine Hausordnung kann die

Pflichten und Rechte des Mieters zwar konkretisieren, aber niemals erweitern oder beschränken. Wurde beispielsweise bei Unterzeichnung eines Mietvertrags eine Hausordnung akzeptiert, die alle Mieter verpflichtet, im regelmäßigen Turnus die Treppenhausreinigung zu übernehmen, kann der Vermieter dies nicht eigenmächtig ändern. Selbst wenn sich zeigt, dass einzelne Mieter der Reinigungspflicht nicht nachkommen und das Treppenhaus deshalb ungepflegt erscheint. Will der Vermieter das ändern, indem er einen Reinigungsdienst beauftragt und die Kosten auf die Mietparteien umlegt, ist das nicht rechtens. Eine solche Änderung wäre unwirksam, eine Kostenübernahme durch den Mieter scheidet laut ARAG Experten aus. Eine einseitige Änderung der Hausordnung wird allerdings unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB für zulässig gehalten, sofern eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses dies erfordert. Zulässig ist die einseitige Änderung zum Beispiel in dem Fall, dass der Vermieter nachträglich einen Fahrradkeller einrichtet und die Hausordnung dahingehend ändert, dass für die Mieter ein Benutzungszwang gegeben ist.

Praxistipps:

Bei einer Untervermietung sollten Mieter ihren Untermietern die Hausordnung zur Kenntnis vorlegen oder dem Untermietvertrag als Anlage beifügen und auf die Einhaltung achten, denn bei Verstößen wird sich der Vermieter in der Regel an den Hauptmieter wenden. Außerdem hört man oft, dass Mieter bei entsprechender Mehrheit im Haus den Vermieter zwingen können, eine Hausordnung zu ändern oder eine beabsichtigte Hausordnung sogar ganz verhindern. Das ist laut ARAG Experten aber ein Rechtsirrtum und gehört zum Wunschdenken der Mieter.

Pressekontakt:

Brigitta Mehring
- Konzernkommunikation -
Fachpresse / Kunden PR
Telefon: 0211 / 963 - 2560
Fax: 0211 / 963 - 2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de

Unternehmen:

ARAG SE
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Internet: www.arag.de
Twitter: www.twitter.com/ARAG

Über ARAG SE

Der ARAG Konzern ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz. Die ARAG versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft bietet sie ihren Kunden bedarfsorientierte Produkte und Services aus einer Hand auch über die leistungsstarken Tochterunternehmen im deutschen Komposit-, Kranken- und Lebensversicherungsgeschäft sowie die internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in 13 weiteren europäischen Ländern und den USA – viele davon auf führenden Positionen in ihrem jeweiligen Rechtsschutzmarkt. Mit 3.600 Mitarbeitern erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von mehr als 1,5 Milliarden €.



MACHT STARK