

Hausordnung im Mietrecht

Überblick

In die Hausordnung dürfen diejenigen Regelungen aufgenommen werden, die im Interesse eines reibungslosen Zusammenlebens der Hausbewohner, zum Schutz des Gebäudes und zur allgemeinen Ordnung und Sicherheit notwendig sind. Dabei wird im Allgemeinen unterschieden zwischen der einseitig erlassenen Hausordnung und der vertraglich vereinbarten Hausordnung.

1 Einseitig erlassene Hausordnung

Die einseitig vom Vermieter erlassene Hausordnung darf die vertraglichen Rechte der Mieter nicht beschränken. Daraus folgt zum einen, dass die dort enthaltenen Regelungen nur Ordnungsbestimmungen enthalten dürfen und zum anderen, dass sich der Regelungsgehalt als Deklaration dessen erweist, was ohnehin nach der gesetzlichen Regelung unter Berücksichtigung der hierzu ergangenen Rechtsprechung gilt.

Hinweis

Keine weiteren Pflichten

Die Begründung besonderer Vertragspflichten oder die Einschränkung gesetzlicher Gebrauchsrechte ist durch eine einseitig erlassene Hausordnung nicht möglich. Soweit die in der Hausordnung enthaltenen Ordnungsbestimmungen von der gesetzlichen Regelung abweichen, sind sie unwirksam.

1.1 Benutzung der gemeinschaftlichen Hausteile

1.1.1 Hof

Die Hausordnung kann klarstellen, in welchem Umfang die Mieter den Hof des Hauses benutzen dürfen. Im Allgemeinen haben die Mieter insoweit keine Mitbenutzungsrechte.

Hinweis

Kfz im Hof

Deshalb dürfen im Hof weder Fahrzeuge abgestellt noch gewaschen werden.

Ob der Hof von den Kindern der Mieter zum Spielen benutzt werden darf, hängt von den Besonderheiten des Einzelfalls ab. Die Frage ist dann zu bejahen, wenn der Hof mit entsprechenden Einrichtungen ausgestattet ist; sie ist zu verneinen, wenn sich das Gelände als zum Spielen objektiv ungeeignet erweist. Ein Recht zur Benutzung des Hofes zum Trocknen der Wäsche wird man heute im Gegensatz zur früheren Auffassung nicht mehr bejahen können, weil sich die Gepflogenheiten insoweit verändert haben.

1.1.2 Türschließzeiten

Regelungen über das Schließen der Haustür sind rechtlich unbedenklich, wenn der in der Hausordnung bestimmte Termin den ortsüblichen Gepflogenheiten entspricht (etwa 22.00 Uhr) oder wenn aufgrund besonderer Vorkommnisse frühere Schließungszeiten erforderlich sind. Eine an Treu und Glauben orientierte Vertragsauslegung führt hier zum Ergebnis, dass der Mieter das Erforderliche tun muss, um Gefahren von dem Haus und den Mitbewohnern abzuwenden. Die so genannten "Haustürregelungen" fügen deshalb der kraft Gesetzes bestehenden Rechtslage nichts hinzu.

1.2 Reinigung der gemeinschaftlichen Hausteile

Siehe " [Formularmietvertrag](#) ".

1.3 Tierhaltung

Bezüglich der **Tierhaltung** ist in Rechtsprechung und Literatur noch umstritten, ob das Halten von Haustieren zum gesetzlichen Mietgebrauch gehört. Bejaht man diese Frage, so kann die Tierhaltung durch eine einseitig erlassene Hausordnung nicht verboten werden; nach der Gegenansicht kann auch in der Hausordnung ein Tierhaltungsverbot postuliert werden.

1.4 Verbot von Lärm

Bestimmungen, nach denen ganz allgemein Ruhestörungen zu vermeiden sind und ähnliche Regelungen, fügen der bestehenden Rechtslage nichts hinzu, sondern bekräftigen lediglich, was ohnehin selbstverständlich ist.

Einzelne Tätigkeiten, durch die Geräusche verursacht werden, insbesondere die Musikausübung, können durch eine einseitige Hausordnung nicht untersagt werden. Das Musizieren des Mieters innerhalb seiner Wohnung wird allgemein als zum vertragsgemäßen Gebrauch gehörend angesehen. Lediglich während der üblichen Ruhezeiten muss das Musizieren unterbleiben.

Hinweis

Übliche Ruhezeiten

Zur Ruhezeit zählt die Zeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr und die Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr.

Je nach Ortsgepflogenheit kann die Ruhezeit auch länger sein. Daraus folgt, dass der Vermieter in einer einseitig erlassenen Hausordnung lediglich die Ruhezeit näher regeln darf.

Derartige Regelungen wirken auch zugunsten der übrigen Mieter mit der Folge, dass jeder Mieter die jeweils andere Mietpartei auf Einhaltung der Ruhezeiten in Anspruch nehmen kann (OLG München, ZMR 1992, 246).

2 Vereinbarte Hausordnung

Wird eine Hausordnung vertraglich vereinbart, so ergeben sich zahlreiche Beschränkungen aus den Vorschriften der §§ 305-310 BGB. Insoweit ist zu beachten, dass in nahezu allen Fällen beim Abschluss eines Mietvertrags vordruckte Hausordnungen verwendet werden. Eine individual vertraglich vereinbarte Hausordnung ist auch kaum denkbar: Es gehört zum Wesen einer Hausordnung, dass sie für alle Mieter eines Hauses gleichermaßen gilt und deshalb bei allen Mietverhältnissen gleichlautend sein muss. Ein Aushandeln einzelner Hausordnungsbedingungen scheidet aus diesem Grunde ebenfalls aus.

Nach **§ 305 Abs. 2 BGB** wird ein Hausordnungsformular nur dann Vertragsbestandteil, wenn der Mieter hiervon Kenntnis erlangen kann. Dies ist unproblematisch, wenn die Hausordnung im Mietvertragsformular abgedruckt ist und der Mieter das Formular unterhalb der Hausordnung unterschreibt. Ist die Hausordnung nach der Unterschrift abgedruckt, so kann fraglich sein, ob der Mieter mit seiner Unterschrift auch die

Hausordnung gebilligt hat. Dies ist nur dann zweifelsfrei, wenn die Hausordnung gesondert unterschrieben wird.

Befindet sich die Hausordnung auf einem gesonderten Formular, so kommt es darauf an, ob der Mieter die Möglichkeit hatte, hiervon vor Vertragsabschluss Kenntnis zu nehmen. Dies ist der Fall, wenn das betreffende Formular dem Mieter vor Vertragsabschluss übergeben worden ist. Im Streitfall muss dies der Vermieter beweisen.

Hinweis

Ungültige Klausel

Die in verschiedenen Mietvertragsformularen enthaltene Klausel, wonach "die anliegende Hausordnung" Vertragsbestandteil sein soll, ist unwirksam (BGH, Urteil v. 15.5.1991, VIII ZR 38/90, NJW 1991, 1750 = WuM 1991, 381), weil dadurch die Beweislast zulasten des Mieters verändert wird (§ 309 Nr. 9 BGB).

Eine am "schwarzen Brett" ausgehängte Hausordnung wird nur Vertragsbestandteil, wenn der Vermieter darauf hinweist, dass der Mieter Gelegenheit erhält, hiervon Kenntnis zu nehmen, und wenn zwischen den Vertragsparteien Einigkeit über die Einbeziehung der Hausordnung in den Mietvertrag besteht.

2.1 Verbot überraschender Klauseln

Nach § 305c Abs. 2 BGB werden überraschende Klauseln nicht Vertragsbestandteil. Da der Mieter in der Hausordnung nur allgemeine Verhaltensregeln erwartet, müssen Gebote oder Verbote, durch die gesetzliche Rechte tangiert werden, als überraschende Klauseln angesehen werden (Beispiele: Verbot des Aufstellens von Waschmaschinen in der Wohnung; Verpflichtung des Erdgeschossmieters zu Streudiensten im Winter; vollständiges Verbot der Musikausübung).

2.2 Vorrang von Individualabreden

Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor Formularklauseln. Ist beispielsweise im Mietvertrag individualrechtlich geregelt, dass der Mieter berechtigt sein soll, sein Fahrzeug im Hof des Hauses abzustellen oder ein Haustier zu halten, so wird ein in der Hausordnung enthaltenes Verbot für diesen Mieter gegenstandslos.

3 Änderungen der Hausordnung

Die einseitige Änderung einer Hausordnung ist möglich, wenn sich die Sachlage verändert hat.

Beispiele:

- Änderung der Haustürschließzeiten, wenn wegen der zunehmenden Gefahr des Einbruchs und des Eindringens hausfremder Personen ein früherer Türschluss angebracht ist;
- Verbot des Fütterns von Tauben, wenn anderenfalls eine Beschädigung der Hausfassade durch Taubenkot zu befürchten ist.