

Schon wieder Treppenreinigung?

In einem Mehrparteienhaus regelt die **Hausordnung**, was erlaubt ist. Doch die Vorschriften für das Miteinander dürfen nicht willkürlich sein

SABINE MEUTER

„Ohne Regeln geht es nicht. Wenn mehrere Parteien unter einem Dach wohnen, muss eine Hausordnung her. Sie soll das einträchtige Zusammenleben regeln. Was jedoch viele nicht wissen: Hausordnung ist nicht gleich Hausordnung. „Zu unterscheiden ist, ob es sich um einen Aushang im Hausflur handelt oder ob die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist“, sagt Silva Jörg vom Interessensverband Mieterschutz in Hamburg.

ANZEIGE

Wertermittlung?
Wir helfen!
Die Institution seit 1832



Grundigentümer-
Verband
Hamburg

Tel. 040-3096720 · www.grundeigentuemerverband.de

Eine im Flur hängende Hausordnung darf nur Hinweise oder Anordnungen enthalten, die das Zusammenleben der Mieter regeln, etwa Vorgaben für das Nutzen der Gemeinschaftsräume oder Vorgaben zu Ruhezeiten. „Eine solche Hausordnung kann jedoch dem Mieter keine über den Mietvertrag hinausgehenden Pflichten wirksam auferlegen, etwa, im Winter Schnee vor dem Haus zu schippen“, erklärt Rolf Janßen vom DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main.

Nächtliches Duschverbot ist unzulässig

Grundsätzlich bindend sind hingegen die Regeln in der Hausordnung, wenn diese im Mietvertrag einbezogen worden ist. „Dabei darf die Hausordnung nicht gegen geltendes Recht verstoßen oder die Mieter in ihrem Persönlichkeitsrecht einschränken“, betont Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin.

Die Regeln dürfen auch nicht willkürlich sein. „Sie müssen sich an den Interessen der Bewohner orientieren“, so Wagner. Im Allgemeinen sind laut Jan-



Oft verlangt die Hausordnung, dass Mieter im Wechsel das Treppenhaus putzen.

FOTO: SILVIA JANSEN / ISTOCKPHOTO

ßen unter anderem folgende Punkte häufig Bestandteil einer Hausordnung in Verbindung mit dem Mietvertrag: Lärmstörungen vermeiden und Ruhezeiten einhalten, Reinigungspflichten etwa mit Blick auf die Treppe, Schnee schippen im Winter, Sauberkeit und Ordnung einhalten, Regeln zur Sicherheit im Haus oder zum Nutzen des Gartens. „Unzulässig sind Regeln wie etwa ein generelles Dusch- oder Badeverbot nach 22 Uhr oder ein Besuchsverbot“, erläutert Jörg. Ebenfalls nicht rechtmäßig sind laut Wagner Vorschriften in der Hausordnung wie etwa ein grundsätzli-

ches Tierhalteverbot, ein grundsätzliches Musizierverbot oder ein allgemeines Rauchverbot in der Wohnung. Gleiches gilt etwa auch für das Verbot, die Wäsche in der Wohnung zu trocknen oder das Treppenhaus mit bestimmten Reinigern zu putzen.

Grundsätzlich kann der Eigentümer eine Hausordnung auch nachträglich aufstellen. Das ist im Paragraph 315 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verankert. Wird die Hausordnung nachträglich aufgestellt oder geändert, ist sie nicht bindend, wenn sie die Pflichten des Mieters neu bestimmt. Janßen

nennt dafür ein Beispiel: Im Mietvertrag war vereinbart, dass der Mieter die Treppe und die Außenanlage reinigen soll. „Würde ein Vermieter nun während des laufenden Mietverhältnisses ein Unternehmen mit dem Reinigen beauftragen und die Kosten hierfür auf den Mieter umlegen wollen, steht der Mieter nicht in der Pflicht zu zahlen“, erklärt Janßen.

Prinzipiell kann ein Mieter versuchen, beim Unterzeichnen des Mietvertrags Punkte der Hausordnung abzulehnen. „Meist lassen sich jedoch Vermieter darauf eher nicht ein“, sagt Jörg. In der

Regel ist in allen Mietverträgen einer Liegenschaft die gleiche Hausordnung enthalten, so dass alle die gleichen Regeln zu beachten haben. „Bei individuellen Hausordnungen besteht die Gefahr, dass dem einen Mieter etwas erlaubt wird, was für die anderen verboten ist.“

Hält sich ein Mieter nicht an die Hausordnung, muss er mit Konsequenzen rechnen. Ein Beispiel: Einem Mieter wurde per Hausordnung wirksam auferlegt, das Treppenhaus zu reinigen. Der Mieter hält sich nicht daran. Daraufhin fordert ihn der Vermieter auf, seiner Pflicht nachzukommen. „Wenn der Mieter sich weiterhin weigert, könnte der Vermieter ein Unternehmen mit der Reinigung beauftragen und dem Mieter die Kosten hierfür auferlegen“, so Janßen. Bei einem wiederholten Verstoß gegen dieselbe Regel kann der Vermieter dem Mieter sogar kündigen. „Bei erheblichen und wiederholten Verstößen gegen die Hausordnung, wie etwa die massive Störung der Nachtruhe, droht sogar eine fristlose Kündigung“, erklärt Jörg. Voraussetzung hierfür ist aber immer eine vorangegangene Abmahnung durch den Vermieter.

Der Vermieter steht nicht in der Pflicht, die Hausordnung zu ändern, wenn mehrere Mieter ihn darum bitten. „Eine einseitige Hausordnung durch Aushang im Hausflur kann nur der Vermieter ändern, er muss es aber nicht“, sagt Wagner. Ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages, muss der Vermieter mit der Änderung einverstanden sein und dann unter Umständen auch mit jedem einzelnen Mieter eine Vertragsänderung vereinbaren. Auf jeden Fall sollten Mieter bei Änderungswünschen das Gespräch mit dem Vermieter suchen. „Denkbar wäre etwa, dass Mieter den Vermieter bitten in der Hausordnung zu regeln, dass die Haustür früher abgeschlossen ist, weil es im Haus oder der Umgebung zu Einbrüchen gekommen ist“, erläutert Janßen. In aller Regel wird es in solchen Fällen zu einer Einigung kommen, zumal sich die Regeln in der Hausordnung generell individuell nach den Besonderheiten des Hauses und den Gepflogenheiten innerhalb des Ortes richten. Und: Die Hausordnung gilt nicht nur im Verhältnis des Mieters zum Vermieter. „Grundsätzlich kann jeder Mieter von den anderen Hausbewohnern verlangen, die Hausordnung einzuhalten“, so Janßen.