



HAUSORDNUNG

Was ist wichtig?

Merkblatt #11

Rudolf-Anton PREYER

Merkblatt: Hausordnung Was sie verbieten darf – und was nicht!

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben der Mieter in einem Haus. Doch nicht alles, was der Vermieter in die Hausordnung schreibt, hat auch Gültigkeit.

Was ist eine Hausordnung?

Mit einer Hausordnung können Vermieter das Zusammenleben im Mietshaus regeln und ihren Mietern bestimmte Pflichten auferlegen. Beispielsweise wie und wann Mieter Gemeinschaftsräume nutzen können oder wann Ruhezeiten gelten. Auch bestimmte Arbeiten, wie die turnusmäßige Reinigung des Treppenhauses oder den Winterdienst, können auf den Mieter übertragen werden. Allerdings müssen Vermieter auch einige Dinge beachten, wenn sie eine Hausordnung erstellen wollen, denn nicht alle aufgestellten Regeln haben Gültigkeit.

Wo steht die Hausordnung? Wo nachlesbar?

Die Hausordnung kann Teil des Mietvertrags oder lediglich ein Aushang im Treppenhaus sein. Diese Unterscheidung spielt eine große Rolle, denn nur im ersten Fall kann der Vermieter den Mietern mittels Hausordnung auch Aufgaben und Pflichten auferlegen. In der Praxis hat sich eine Kombination aus beidem bewährt:

Will der Vermieter seinem Mieter bestimmte Arbeiten, wie Schneeschaufeln, Hofkehren oder die Stiegenhausreinigung, auferlegen, muss die Hausordnung zwingend **Bestandteil des Mietvertrags** sein. Das heißt: Die Hausordnung muss entweder ein Anhang zum Mietvertrag sein oder im Mietvertrag erwähnt werden.

Ist die Hausordnung nur ein **Aushang im Flur** oder wird sie dem Mieter getrennt vom Mietvertrag überreicht, dürfen dem Mieter darin keine Aufgaben und Pflichten auferlegt werden, die über seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten hinausgehen.

Das heißt: Alle Pflichten müssen im Mietvertrag verankert sein. Auch darf der Vermieter die Hausordnung gemäß Konsumentenschutzgesetz (§6 Absatz 2, Zusatz 3) nicht willkürlich ändern. Die Hausordnung darf nur sogenannte „**ordnende Regelungen**“ enthalten, also beispielsweise festlegen, in welchem Rhythmus sich die Wohnparteien mit der Stiegenhausreinigung abwechseln.

Die Hausordnung kann außerdem Nutzungsbestimmungen für Gemeinschaftsräume, Schließzeiten der Haustür oder Regelungen zu Ruhezeiten nennen. Natürlich dürfen die Regelungen aber den Mieter nicht in seinem Persönlichkeitsrecht einschränken oder gegen geltendes Recht verstoßen.

Was darf in der Hausordnung stehen?

Es gibt kein Gesetz, das Vermieter dazu verpflichtet, eine Hausordnung aufzustellen. Wurde keine Hausordnung vereinbart, gelten die ortsüblichen Regeln.

Ruhezeiten

Hinweise zu den gesetzlichen Ruhezeiten im Haus sind Bestandteil fast jeder Hausordnung. Nachtruhe herrscht dabei zwischen 22 und 6 Uhr. In manchen Städten und Bundesländern gibt es aber Sonderregelungen: So sind beispielsweise in Graz laut Immissionsschutzverordnung (ISVO) von 19 bis 7 Uhr sowie am Samstag von 12 bis 15 Uhr lärm erzeugende Arbeiten verboten. Generell dürfen Mieter an Sonn- und Feiertagen keine lauten Tätigkeiten wie Rasenmähen oder Bohren durchführen. Gespräche, Radio und Fernseher in Zimmerlautstärke – also Lärm, der außerhalb der Wohnungen nicht oder kaum zu hören ist – sind dagegen in der Regel auch während den Ruhezeiten gestattet.

Nutzung der Gemeinschaftsräume

Nutzen Mieter bestimmte Räume, wie die Waschküche oder den Dachboden gemeinsam, ist es ratsam, in der Hausordnung die Rechte und Pflichten der Mieter diesbezüglich zu regeln. Der Vermieter kann in der Hausordnung beispielsweise festlegen, wann die Waschmaschinen benutzt werden dürfen und wie sie zu benutzen sind. Demnach kann der Vermieter dem Mieter verbieten, große Teppiche zu waschen, da dadurch die Waschmaschine beschädigt werden könnte.

Waschmaschinen-Geräusche gehören zu den normalen Wohngeräuschen, die von den Nachbarn hingenommen werden müssen. Nichtsdestotrotz müssen sich Mieter **an die Ruhezeiten halten** und sollten ihre Waschmaschine nicht allzu oft nach 22 Uhr in den Schleudergang versetzen, wenn sie eine Verwaltungsstrafe umgehen möchten.

Regeln für den Gemeinschaftsgarten

Gehört zum Mietshaus ein Gemeinschaftsgarten, sollte in der Hausordnung geregelt werden, was im Garten erlaubt ist und was nicht. Der Vermieter darf in der Hausordnung beispielsweise bestimmte Grillgeräte wie Holzkohlegrills verbieten. Weiter könnten die Mieter dazu verpflichtet werden, dass sie ihre Liegestühle und Sonnenschirme nach dem Gebrauch wieder wegräumen.

Sonderfall Grillen:

Grundsätzlich ist Grillen auf Balkon, Terrasse oder im Garten erlaubt, sofern die anderen Mieter nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Allerdings können Vermieter das Grillen im Mietvertrag und dann auch in der Hausordnung verbieten oder einschränken.

Verhaltenshinweise für das Stiegenhaus

Die Mieter gelangen in der Regel über das Stiegenhaus zu ihren Wohnungen und müssen an anderen Wohnungen vorbei – dementsprechend benutzen es alle. Der Vermieter sollte also in der Hausordnung den Gebrauch des Stiegenhauses und der Gänge regeln.

Haussicherheit

In der Hausordnung sollten unbedingt auch Sicherheitsaspekte geregelt werden. So können Vermieter beispielsweise festlegen, wann das Eingangstor versperrt werden soll, dass Fluchtwege immer frei zu halten sind und dass keine brandgefährlichen Gegenstände gelagert werden dürfen.

Reinigungsaufgaben, Laub kehren und Schnee räumen

Vermieter dürfen in der Hausordnung auch auf die allgemeine Einhaltung von Ordnung im Haus eingehen. So kann er seinen Mietern beispielsweise untersagen, Müll vor der Wohnungstür zu deponieren oder Staubtücher auf dem Balkon auszubeuteln.

Mittels der Hausordnung können Vermieter ihren Mietern aber auch Arbeiten im und am Haus auferlegen. Dazu zählen Schneeschaufeln, Laubkehren oder die wöchentliche Reinigung des Stiegenhauses. Will der Vermieter, dass seine Mieter diese Aufgaben erledigen, muss die Hausordnung aber zwingend Bestandteil des Mietvertrags sein. Andernfalls ist der Mieter zu diesen Arbeiten nicht verpflichtet.

Der Vermieter darf seinen Mietern keine Arbeiten auferlegen, die unverhältnismäßig sind. So kann der Vermieter zum Beispiel nicht vom Mieter verlangen, einmal im Jahr die Hausfassade zu streichen oder die Fliesen im Hausflur zu erneuern. Auch Arbeiten, die gegen geltendes Recht verstoßen, müssen Mieter nicht ausführen.

Was passiert, wenn der Mieter die Hausordnung nicht befolgt?

Wenn ein Mieter dauerhaft die Hausordnung nicht einhält, hat der Vermieter das Recht ihn abzumahnen.

Voraussetzung: Die Hausordnung ist Teil des Mietvertrags.

Ist diese Voraussetzung erfüllt, sollte der Vermieter dem Mieter genau auflisten, welche Verstöße vorliegen und was in Zukunft getan beziehungsweise unterlassen werden muss. Dafür kann der Vermieter auch eine Frist setzen.

Kommt der Mieter auch nach Abmahnung seinen in der Hausordnung niedergeschriebenen Pflichten nicht nach oder verstößt er weiterhin gegen dort festgehaltene Regeln, kann der Vermieter ihm ordentlich kündigen.

Eine fristlose Kündigung ist wegen Verstöße gegen die Hausordnung nur in Ausnahmefällen möglich. Zum Beispiel, wenn der Mieter für ständigen Lärm und Ruhestörung verantwortlich ist oder Müll im Treppenhaus lagert.

Was darf nicht in der Hausordnung stehen?

Generell gilt: Die Hausordnung darf nicht gegen geltendes Recht verstoßen oder den Mieter in seinem Persönlichkeitsrecht einschränken. So darf der Vermieter seinen Mietern beispielsweise nicht grundsätzlich verbieten, in der Wohnung zu musizieren.

Auch **Tierhaltung darf nicht grundsätzlich verboten werden** – Käfigtiere wie Meerschweinchen oder Hamster sind in jedem Fall erlaubt.

Ist der Vermieter gegen die Haltung anderer Haustiere, muss er dies eindeutig im Vertrag begründen. Bellt der Hund jedoch ohne Unterlass und benutzt die Katze den Türstock als Kratzbaum, kann der Vermieter die Haltung verbieten.

Auch folgende Regelungen und Verbote dürfen kein Bestandteil der Hausordnung sein:

- Besuchsverbot
- Untersagen von Kinderlärm
- Generelles Bade- und Duschverbot nach 22 Uhr
- Kinderwagenverbot im Hausflur
- Übernachtungsverbot für Besucher des Mieters
- Regelung der Zimmertemperatur in der Wohnung

Darf der Vermieter die Hausordnung ändern?

Auch bei der Frage, ob der Vermieter die Hausordnung ändern darf, ist die Frage entscheidend, ob die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags ist oder nicht:

Ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags, kann sie nicht so einfach vom Vermieter geändert werden. Der Mieter muss erst seine Zustimmung geben.

Ist die Hausordnung hingegen kein Bestandteil des Mietvertrags, darf der Vermieter einseitige Änderungen vornehmen. Allerdings dürfen auch diese Änderungen wieder nur ordnenden Charakter haben – wenn zum Beispiel im Haus nachträglich ein Waschraum oder Fahrradkeller eingerichtet wird, darf der Vermieter auch nachträglich Regelungen für diese Räume in der Hausordnung erlassen.