

Fristlose Kündigung bei Verstoß möglich

Die Hausordnung regelt Fragen zur Hausreinigung, zur Benutzung von Einrichtungen wie der Waschküche, dem Dachboden und Garten sowie die Ruhezeiten im Haus. Meistens ist sie Bestandteil des Mietvertrags. Wenn nicht, kann der Vermieter sie einseitig aufstellen. Die Regelungen in einer einseitig erlassenen Hausordnung können aber keine eigenständigen Rechte und Pflichten der Mieter begründen. Verstößt ein Mieter gegen die Hausordnung, kann er schriftlich abgemahnt werden, wobei der Vermieter bei mehreren fruchtlosen Abmahnungen auch zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags berechtigt ist.

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben der Bewohner wie beispielsweise die Einhaltung von Ruhezeiten. Maßgeblich sind die gesetzlichen Ruhezeiten ab 22 Uhr (Immissionsverordnungen der Länder) und die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, wonach ruhestörende Arbeiten zur Nachtzeit verboten sind. Hierzu gehören das Rasenmähen, Hecken schneiden, Schreddern etc. Geräte zur Verrichtung dieser Arbeiten dürfen in Wohngebieten an Sonn- und Feiertagen überhaupt nicht und an Werktagen nicht in der Zeit von 20 bis 7 Uhr betrieben werden.

Nicht mehr in Kraft ist die „Verordnung zur Bekämpfung von gesundheitsgefährdenden Lärm“, die in Hamburg bis Ende 2003 galt. Seitdem liegt es in der Hand der Vermieter, ob sie eine Klausel zur Mittagsruhe in die Hausordnung aufnehmen.

Immer wieder strittig ist auch das Thema Grillen. Gesetzliche Regelungen hierzu gibt es nicht. Grundsätzlich gilt das Immissionsschutzgesetz. Danach sind „schädliche Umwelteinwirkungen“ auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Hierzu gehören Qualm, Wärme und Gerüche ei-



Ralf Michels,
Autor der
Serie, ist Präsi-
diumsmitglied
im Dachver-
band Deut-
scher Immo-
bilienverwalter,
www.ddiv.de

nes Grills. Vermieter können in der Hausordnung bestimmen, dass das Grillen auf Balkonen und Terrassen untersagt ist.

Die Benutzung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsflächen führt ebenfalls immer wieder zu Streitigkeiten. Das Abstellen von Gegenständen in Treppenhäusern sowie Dachböden- oder Kellergängen ist aus Sicherheitsgründen untersagt, weil Fluchtwege frei bleiben müssen. Ausnahmen gelten für Gehhilfen, Rollstühle und Kinderwagen, soweit Mitbewohner in der Nutzung des Hausflurs nicht unangemessen eingeschränkt werden (BGH V ZR 46/06). Ein weiteres Thema ist die Haltung von Haustieren. Grundsätzlich kann die Hausordnung vorgeben, dass Hunde an der Leine zu führen sind. Ebenso müssen die Mitbewohner „frei laufende Katzen“ nicht akzeptieren, wenn dies die Hausordnung so vorsieht.

Bei Eigentümergemeinschaften gibt es drei Varianten, eine Hausordnung aufzustellen. Entweder ist sie bereits Bestandteil der Teilungserklärung, oder sie wird durch Mehrheitsbeschluss von den Eigentümern verabschiedet. Die Teilungserklärung kann auch den Verwalter bevollmächtigen, eine Hausordnung aufzustellen. Jeder Eigentümer kann verlangen, dass ein Regelungswerk aufgestellt wird.

■ Letzter Teil: Tipps für Käufer, alle Folgen unter www.abendblatt.de/ratgeber/wohnen