

**Regelungsmöglichkeiten im Spannungsfeld
von Hausordnung und Mietvertrag**

RA Gerhard Frieser

- Die vereinbarte Gemeinschaftsordnung und beschlossene Gebrauchsregelungen (Hausordnung) gelten nur unter den Eigentümern.
- Durch einen Mietvertrag entsteht nur ein Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter.
- Der vermietende Eigentümer ist verpflichtet, die Regeln der Gemeinschaft einzuhalten, der Mieter nicht.

- Ein vermietender Eigentümer sollte von Anfang an dafür sorgen, dass die Erfüllung von Verpflichtungen aus **Eigentümerhausordnungen** auch Mietern zur Auflage gemacht wird.
- Es ist darauf **zu achten, dass man seinem Mieter nicht mehr Rechte einräumt, als einem selbst zustehen**. Die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft ist daher unbedingt in den Mietvertrag aufzunehmen.

Problem:

Die Eigentümerversammlung beschließt **neue Regeln** zur (möglicherweise schon bestehenden) Hausordnung. Stehen diese im Gegensatz zu den Vorgaben in einem Mietvertrag, die er zuvor auf der Grundlage der früheren Hausordnung der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen hat, muss der Eigentümer den Mehrheitsbeschluss über die neue Hausordnung **gerichtlich anfechten**, damit dieser für ungültig erklärt wird.

➡ Vertrauensschutz

Andernfalls kann die Eigentümergemeinschaft bei Regelverstößen gegen den Eigentümer oder den Mieter direkt aus der neuen Hausordnung Rechte ableiten. Dies wird letztlich zulasten des Eigentümers gehen, der die ursprünglich vereinbarten Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber seinem Mieter nicht mehr erfüllen kann.

➡ Mietminderung

Individueller Anpassungsvorbehalt:

"Der Mieter verpflichtet sich, die Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu ordnungsgemäßen Gebrauchs- und Hausordnungsregelungen einzuhalten; sie gelten als Bestandteil dieses Mietvertrags. Sofern die Gemeinschaft zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungen, über die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus usw. trifft, werden auch diese Bestandteil des Mietvertrags. Hilfsweise verpflichtet sich der Mieter, einer diesbezüglichen Änderung oder Ergänzung zuzustimmen, soweit diese zumutbar sind. Die derzeit gültige Eigentümerhausordnung und etwa sonstige verbindliche Gebrauchsregelungen sind dem Mietvertrag als Anlage beigeheftet. Änderungen werden erst wirksam, wenn sie dem Mieter bekannt gegeben wurden."

Formulamäßiger Änderungsvorbehalt (lt. Mietvertrag Haus & Grund Nürnberg):

§ 15

7. Nur für vermietete Eigentumswohnungen:

Die beigefügte(i) Hausordnung der Eigentumswohnanlage (Anlage zum Mietvertrag) ist Bestandteil des Mietvertrages und geht der auf Seite 13 u. 14 abgedruckten Hausordnung vor. Soweit die Hausordnung der Eigentumswohnanlage hinsichtlich einzelner Punkte keine Regelungen enthält, gilt die Hausordnung auf Seite 13 und 14 dieses Vertrages ergänzend.

§ 10

4. Nur für vermietete Eigentumswohnungen:

Die Wohnung befindet sich in einer Eigentumswohnanlage. Nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes können Nutzung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sowie auch des Sondereigentums durch die Eigentümergemeinschaft, soweit sie den ordnungsmäßigen Gebrauch betreffen auch durch Stimmenmehrheit, geregelt werden (§ 15 II WEG).

Die Parteien vereinbaren deshalb, dass die von der Wohnungseigentümergemeinschaft gefassten Vereinbarungen und Beschlüsse auch für das vorliegende Mietverhältnis bindend sind, soweit der Vermieter an diese gebunden ist und mietvertragliche Vereinbarungen nicht unzumutbar abgeändert werden. Der Vermieter hat Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die Auswirkung auf das Mietverhältnis haben, dem Mieter mitzuteilen.

- Ansprüche der Eigentümer gegen den vermietenden Eigentümer auf Unterlassung der Störungen?
- Wohnungseigentümer ist auch bei Hausordnungsverstößen Unterlassungsadressat!
- Kündigungspflicht des vermietenden Wohnungseigentümers?
- Ansprüche der WEG vom Vermieter gegen Mieter durchsetzbar?

- Ansprüche der WEG direkt gegen den Mieter?
 - Bei zweckwidriger Nutzungsüberlassung von Sondereigentum
 - Ansprüche der WEG bei lediglich durch Mehrheitsbeschluss aufgestellten oder geänderten Hausordnungen?

Fazit:

- Vereinbaren sie als vermietender Sondereigentümer die HO der Gemeinschaft ausdrücklich im Mietvertrag und einen **Änderungsvorbehalt**.
- Vereinbaren sie in der HO geregelte Verbote individuell im Mietvertrag – z.B. Tierhaltungsverbote.
- Vorsicht bei Änderungsbeschlüssen der HO!
 - u.U. Anfechtung
- Seien Sie als Eigentümergemeinschaft zurückhaltend mit kategorischen Verboten in HO, wenn Einheiten vermietet sind.
