

## Die Hausordnung – Tücken und Risiken

Der Bundesgerichtshof entschied durch Urteil vom 22. Januar 2008 ein Ereignis vom 05. Februar 2001, Aktenzeichen VI ZR 126/07.

## Was war passiert?

Eine Mieterin stürzte gegen 9.30 Uhr im Eingangsbereich des von ihr bewohnten Hauses, weil trotz Schnee- und Eisglätte nicht hinreichend gestreut war. Hierdurch hat sie sich erhebliche Verletzungen zugezogen. Die Folge war eine Klage auf Schadensersatz.

## Wer haftet für den der Verletzten entstanden Schaden?

Zu unterscheiden sind hier verschiedene Fallkonstellationen. Beruft sich zum Beispiel ein Vermieter, der auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird, darauf, dass in der Hausordnung die Streupflicht der Mieter vereinbart sei, muss geprüft werden, ob diese Verpflichtung tatsächlich wirksam übertragen wurde.

Grundsätzlich gehört zur Gebrauchsgewährpflicht des Vermieters auch die Pflicht zur Verkehrssicherung, bezogen auf das Mietobjekt sowie die mit überlassenen Gemeinschaftseinrichtungen, -flächen und -anlagen. Weiterhin besteht eine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters auch für die Gehwege im öffentlichen Straßenraum, denn regelmäßig übertragen die Kommunen die ihnen obliegenden Räum- und Streupflichten auf die Hauseigentümer. Diese derartigen Verkehrssicherungspflichten können grundsätzlich und auch formularvertraglich auf Mieter in einer Hausordnung übertragen werden. Allerdings ist zu prüfen, ob eine solche Einbeziehung in den Mietvertrag auch wirksam ist. Fügt ein Vermieter dem Mietvertrag die Hausordnung als Anlage bei "die anliegende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages", so liegt keine wirksame Einbeziehung der Hausordnung in den Mietvertrag vor, vgl. BGH, GE 1991, 619.

Begründet wird diese Unwirksamkeit damit, dass eine solche beigefügte Hausordnung mit Verweis hierauf im Mietvertrag als Allgemeine Geschäftsbedingung einer Überprüfung gemäß §§ 305 ff. BGB nicht standhält. Dies bedeutet, dass ein Mieter bei einer derartigen Vertragsgestaltung unangemessen benachteiligt wird. Nach Ansicht des BGH handelt es sich dabei insbesondere um eine Beweislastumkehr zum Nachteil des Mieters, § 309 Nr. 12 BGB. Will sich nämlich ein Mieter auf die nicht erfolgte Vereinbarung einzelner Regelungen der Hausordnung berufen, da er diese nicht erhalten hat, wäre er angesichts der vertraglichen Klausel beweispflichtig.

Unwirksam sind aber auch Klauseln in einem Mietvertrag, wonach die jeweils bestehende Hausordnung Gegenstand des Mietvertrages sein soll und die Hausordnung mit jeweils wechselndem Inhalt durch Aushang bekanntgegeben werden, vgl. LG München I NZM 1998, 32. Nach Auffassung des Landgerichts München verstoßen solche Regelungen gegen das Transparenzgebot und beinhalten unklare Regelungen.

Bezogen auf den Ausgangsfall stellt der BGH in der Entscheidung vom 22. Januar 2008 klar, dass Verkehrssicherungspflichten mit der Folge der Entlastung für den Vermieter nur dann delegiert werden können, wenn die Übertragung klar

und eindeutig vereinbart wird. Die Umsetzung dieser ständigen Rechtsprechung erfolgt dadurch, dass der Mietvertrag die Hausordnung enthält oder aber, dass die Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag von den Mietvertragsparteien schriftlich, das heißt durch Unterschrift, vereinbart wird.

Mit der Übernahme der Verkehrssicherungspflichten durch den Mieter verkürzen sich sodann die Pflichten des Vermieters auf die Überwachung und die Kontrolle. Durch die Übernahme der Verkehrssicherungspflichten wird der Mieter seinerseits deliktisch verantwortlich. Steht es sodann fest, dass der in Anspruch genommene die von ihm übernommene Verpflichtung zur Streuung des Fußweges schuldhaft verletzt hat und ist infolgedessen die Mieterin gestürzt und sind die geltend gemachten Verletzungen hierauf zurückzuführen, ist der Anspruch auf Schadensersatz dem Grunde nach zu bejahen.

An dem Ausgangsfall ist die rechtliche Einordnung einer Hausordnung als echter Vertrag zu Gunsten Dritter gut zu erkennen. Mieter und Vermieter können gegenseitig voneinander und die Mieter auch untereinander die Einhaltung der Hausordnung verlangen. Sinn und Zweck einer Hausordnung ist es nämlich, Regeln zum reibungslosen Zusammenwirken der Mietparteien der Hausbewohner, zum Schutz des Gebäudes sowie zur Aufrechterhaltung der allgemeinen Sicherheit und Ordnung im Haus aufzustellen.

Dabei ist zu unterscheiden, dass eine Hausordnung lediglich formal zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus Regelungen enthalten kann, während die materielle Pflichtenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter im Mietvertrag selbst geregelt wird. Bei einer Hausordnung geht es daher im Wesentlichen um ausführende Regelungen. Damit sind beispielsweise die Gebrauchs- und Nutzungsregelungen hinsichtlich gemeinschaftlicher Anlagen sowie die Konkretisierung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme gemeint. Aufgrund des Spezialitätsverhältnisses gehen jedoch die einzelvertraglichen Regelungen im Mietvertrag der Hausordnung vor. Dabei kann die Hausordnung nicht weitergehen als die im Mietvertrag festgelegten Rechte und Pflichten. Die Hausordnung regelt daher den Mietgebrauch im Einzelnen, und zwar soweit es Berührungspunkte zwischen den einzelnen Mietern gibt. In erster Linie geht es um ordnende Regelungen, die das Verhältnis der Mieter untereinander betreffen.

Fehlt eine Hausordnung oder ist die Hausordnung nicht Teil der Mietvertragsurkunde, kann ein Vermieter in diesen Fällen nur dann eine Hausordnung erstellen, wenn sie lediglich Ordnungsbestimmungen enthält. Einseitig kann ein Vermieter nicht zusätzliche Pflichten zu Lasten des Mieters nachträglich durch eine Hausordnung begründen. Auch aus diesem Grunde ist daher bei Vertragsabschluss unbedingt darauf zu achten, dass die Hausordnung mit entsprechenden Verpflichtungen des Mieters Teil der Mietvertragsurkunde ist.

In dieser Weise werden in einer Hausordnung neben der Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auch Regelungen hinsichtlich der Einhaltung von Ruhezeiten, das Waschen und Trocknen von Wäsche, das Aufstellen von Gegenständen, wie zum Beispiel Kinderwagen, die Untersagung zur Aufbewah-



rung leicht entzündlicher Gegenstände, die Schnee- und Eisbeseitigung usw. geregelt.

Empfehlenswert ist darüber hinaus eine weitere Übertragung der Verkehrssicherungspflicht, um Rutschpartien auf Gehwegen bei herabfallendem Laub und Regenfällen im Herbst zu vermeiden. In jedem Fall empfiehlt sich hier ein richtiger Versicherungsschutz. Wird das Haus vom Vermieter selbst bewohnt, kommt dessen Privathaftpflichtversicherung zum Tragen. Ist das Haus vermietet, die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.

## Schließlich ist zu fragen, was ein Vermieter bei Zuwiderhandlungen gegen die Hausordnung unternehmen kann?

Hier ist zu unterscheiden, dass ein Vermieter grundsätzlich einen Erfüllungsanspruch gegenüber dem Mieter hinsichtlich der ihm obliegenden Verpflichtungen hat. Darüber hinaus steht einem Vermieter ein entsprechender Unterlassungsanspruch dann zu, wenn der Mieter zum Beispiel Störungen der Hausordnung verursacht. Voraussetzung für eine Unterlassungsklage ist eine Abmahnung. Verstößt ein Mieter entweder in schwerem Maße oder wiederholt gegen Verpflichtungen, die sich aus der Hausordnung für ihn ergeben, kann ein Vermieter unter der grundsätzlichen Voraussetzung einer vorherigen Abmahnung auch ordentlich und ggf. sogar außerordentlich das Mietvertragsverhältnis kündigen. Nur bei äußerst schwerwiegenden Vertragsverletzungen kann eine sofortige Kündigung in Betracht kommen. Regelmäßig ist daher eine Abmahnung zunächst das mildere bzw. geeignetere Mittel, um einen Mieter zur Einhaltung der ihm obliegenden Verpflichtungen zu bewegen.

Um auf den Ausgangsfall zurückzukommen ist bei einer wirksamen Übertragung der Verkehrssicherungspflichten auf den Mieter einem Vermieter dann zur Abmahnung zu raten, wenn im Rahmen der Kontroll- und Überwachungspflichten festgestellt werden sollte, dass der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. In der Abmahnung ist dabei dem Mieter nicht nur die mögliche Kündigung anzudrohen, sondern auch, dass der Mieter sich schadensersatzpflichtig macht. Hierzu gehört auch, dass der Vermieter dem Mieter in der Abmahnung mitteilt, dass, sollte der Mieter seinen Verpflichtungen unter Fristsetzung nicht nachkommen, der Vermieter berechtigt ist, eine Firma mit der Durchführung der Arbeiten zu beauftragen und die Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen. Rechtsanwalt Nikolaus Jung