

Die Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags

Dr. sc. REINHARD NISSEL,

Sektion Straf-, Zivil-, Arbeits- und Agrarrecht der Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR

Ein wesentliches Element für die Entwicklung sozialistischer Wohnverhältnisse ist die Gestaltung der Beziehungen der Bürger untereinander in den Wohnbereichen, zwischen Betrieben und Bürgern bzw. der Bürger untereinander in ihrer Stellung als Vermieter und Mieter.¹ Dabei ist der Mietvertrag das wichtigste rechtliche Gestaltungsmittel. Die Leistungen aus dem Mietvertrag dienen unmittelbar der Befriedigung der Wohnbedürfnisse.

Die Wohnbedürfnisse sind jedoch nicht auf die Wohnung eingegrenzt, sondern erstrecken sich — abgesehen von gesellschaftlichen Bereichen außerhalb des Wohngrundstücks — auch auf die allen Mietern gemeinsam zur Nutzung zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Einrichtungen. Die Beziehungen bei der Nutzung dieser Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Trockenboden bzw. -raum, Waschhaus, Abstellraum, Hof u. ä.) sowie allgemeine Fragen der Organisation, Ordnung und Sicherheit im Wohngrundstück können im Mietvertrag nur grundsätzlich vereinbart werden. Biese Fragen sind aber mit der Gestaltung der Beziehungen der Mieter untereinander untrennbar verbunden, so daß der Mietvertrag als individuelle Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter objektiv keine ausreichende Reg'elungsbasis darstellt. Er kann auch nicht alle Beziehungen erfassen, die dm unmittelbaren Wohnbereich in Betracht kommen. Deshalb sieht § 106 ZGB vor, daß in Ergänzung und als Bestandteil des Mietvertrags diese gemeinschaftlichen Beziehungen aller Mieter und des Vermieters in der Hausordnung zu bestimmen sind. Folgerichtig ist auch vorgesehen, daß die Hausordnung gemeinsam durch Mieter und Vermieter auszuarbeiten ist; sie kann nicht von einer Seite festgelegt und „in Kraft gesetzt“ werden.^{2 3} Das schließt nicht aus, daß z. B. der Vermieter eine Hausordnung erarbeitet und — am besten in einer Hausversammlung — den Mietern zur Beratung vorlegt, um sie dann gemeinsam (mit oder auch ohne Änderungen) für die Mieter und den Vermieter als geltend zu bestimmen.

Der Zusammenhang zwischen Hausordnung und Mietermitwirkung

Die zwar individuell verbindliche, aber im Unterschied zum Mietvertrag kollektive mietrechtliche Vereinbarung, die die Hausordnung darstellt, hat für das Gemeinschaftsleben im Wohnhaus maßgebliche Bedeutung. In der Praxis zeigt sich, daß zwischen Wahrnehmung der Rechte und Erfüllung der Pflichten aus der Hausordnung und dem Niveau des allgemeinen Wohnklimas sowie der nachbarschaftlichen Beziehungen der Mieter untereinander im jeweiligen Wohnhaus maßgebliche wechselseitige Wirkungen bestehen. Die Bereitschaft aller Mieter, das Zusammenleben in ihrem Haus zu einem Miteinander zu gestalten, ist wohl die wesentlichste Grundlage für eine konfliktfreie Durchsetzung der Hausordnung.

Aus der Tatsache, daß es in einem Wohnhaus kaum Verstöße gegen die Hausordnung gibt, kann keineswegs zwingend auf ein gutes Gemeinschaftsleben geschlossen werden. Denn auf Verhaltensweisen im Sinne der Hausordnung wirken zum einen allgemeine sozialistische Moralauffassungen, und zum anderen spielen auch solche Faktoren eine Rolle, wie das Respektieren des Nachbarn schlechthin oder das Motiv, „sich nichts nachsagen lassen zu wollen“.

Untersuchungen beweisen jedoch, daß dort, wo die Hausordnung ohne Konflikte durchgesetzt wird, meist auch ein reges Gemeinschaftsleben besteht. Dieses drückt sich auch in Mietermitwirkungsverträgen aus, die mit Leben erfüllt sind. Es ist hier üblich, die gemeinsame, zeitlich abgestimmte Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung mit deren gemeinsamer Pflege und Wartung zu verbinden. Wenn auch Hausordnung und Mietermitwirkungsvertrag unterschiedliche juristische Bedeutung und unterschiedliche inhaltliche Aufgaben haben, basieren sie doch beide auf der gemeinsamen Verantwortung von Vermieter und Mietern für gute Wohnbedingungen.

Es erweist sich als vorteilhaft, wenn die Vermieter, insbesondere die VEBs Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV)/Gebäudewirtschaft (GW), unter dieser Sicht aktiv sind. Es gibt schon gute Beispiele, daß Betriebe der Wohnungswirtschaft die gesetzliche Verpflichtung zur gemeinsamen Ausarbeitung der Hausordnung als ein Element der demo-

kratischen Mitwirkung der Mieter verstehen und hierauf bezogene Beratungen mit der Hausgemeinschaft mit Gesprächen und letztlich vertraglichen Vereinbarungen über die Mietermitwirkung verbinden. Diese vor allem in Neubaugebieten beim Erstbezug von Wohnungen praktizierte Methode ist durchaus auch in schon älteren Wohngebieten anwendbar. Denn oft entsprechen die dort bestehenden Hausordnungen noch nicht den Anforderungen bzw. werden Gespräche über den beabsichtigten Abschluß eines Mietermitwirkungsvertrags noch nicht mit der Erörterung von Fragen der Hausordnung verbunden.

Den engen Zusammenhang von Hausordnung und Mietermitwirkung mag folgendes Beispiel verdeutlichen:

In einem Haus mit einer sehr aktiven Hausgemeinschaft galt als Hausordnung — wie in den meisten der vom VEB GW verwalteten Wohnhäuser in der Bezirksstadt — der im Mietvertragsvordruck auf der Rückseite befindliche Text Da nach Meinung der Hausgemeinschaft dieser Vordruck nicht geeignet war, die konkreten Bedingungen im Haus zu regeln, was sich in zunehmenden Spannungen vor allem in Fragen der Nutzung von Waschküche und Trockenplatz bzw. Boden widerspiegelte, hatten die Mieter eine Hausordnung entworfen, die nach ihren Vorstellungen bei der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen Klarheit gebracht hätte und den Interessen aller Mieter gerecht geworden wäre. Der VEB GW lehnte es mit Hinweis auf die mit dem Mietvertrag übergebene Hausordnung ab, nochmals eine Hausordnung festzulegen, zumal auch in anderen Häusern die auf den Mietvertragsformularen befindliche Hausordnung gelte.

Wenige Monate später wurde im Zusammenhang mit einer Eingabe eines Mieters wegen unterlassener Instandhaltung bekannt, daß durch Unklarheiten über die Pflichten aus der Hausordnung sich das Klima im Haus verschlechtert hatte. Dies und das damalige ablehnende Verhalten des VEB GW bewog die Mehrheit der aktiven Mieter, ihre Erklärung, im Rahmen der Mietergemeinschaft mitzuarbeiten, zurückzunehmen. Die Differenzen konnten kurz darauf unter Mitwirkung des zuständigen örtlichen Rates wieder bereinigt werden: Es gibt jetzt eine gemeinsam ausgearbeitete neue Hausordnung und eine nach wie vor sehr aktive Mietergemeinschaft.

Die in diesem Beispiel anschaulich werdende Wechselwirkung von Hausordnung und Mietermitwirkung wohnt auch der Orientierung des Obersten Gerichts inne, daß die im Rahmen der Hausordnung obliegenden Mieterpflichten im Falle objektiver Hinderungsgründe (z. B. Krankheit, längere Abwesenheit) möglichst durch Hilfe der Mietergemeinschaft erledigt werden sollten.²

Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit mit Hilfe der Hausordnung

Die Hausordnung soll nicht nur das Regime innerhalb des Wohnhauses festlegen, sondern auch generell Fragen der Einhaltung von Ordnung und Sicherheit klären helfen. Dabei gibt es zu den Stadt- und Gemeindeordnungen oft unmittelbare Bezugspunkte. So wird z. B. in den Stadtordnungen von Berlin, Potsdam und anderen Städten auf die Zulässigkeit musischer Betätigung in der Wohnung verwiesen, wobei zu Einzelheiten durch die Hausgemeinschaft entsprechende Übereinkünfte in den Hausordnungen herbeigeführt werden sollen.

Neben dieser verbalen Verknüpfung von Stadtordnung und Hausordnung besteht für verschiedene Komplexe auch eine inhaltliche Verbindung. Das betrifft vor allem solche in

1 Vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, Berlin 1981, S. 272.

2 Insofern ist es in sich widersprüchlich, wenn zwischen dem Inkraftsetzen und der gemeinsamen Ausarbeitung einer Hausordnung ein direkter Zusammenhang hergestellt wird (vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 279). Beides sind unterschiedliche Rechtsakte. Das gemeinsame Ausarbeiten einer Hausordnung i. S. des § 106 ZGB kann m. E. nicht so ausgelegt werden, daß die Ausarbeitung noch keine Verbindlichkeit mit sich bringt. Vielmehr impliziert sie, daß die ausgearbeitete Hausordnung als vereinbart gilt. Insofern bedarf es keines gesonderten Inkraftsetzens, abgesehen davon, daß dann unklar wäre, wer das vornehmen dürfte bzw. tun sollte.

3 Vgl. Ab sehn. II ziff. 2 des Berichts des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 343 ff.