



# Die Hausordnung bei der Vermietung von Monteurzimmern oder Ferienimmobilien – das Zusammenwohnen wird normiert

Wenn der Gast die Ferienwohnung oder das Monteurzimmer bezieht, dann wird ihm zumeist das eine oder andere Dokument ausgehändigt. Natürlich befindet sich der Mietvertrag darunter. Ebenso im Regelfall die Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Etwas unbeachtet bleibt dabei die Hausordnung. Sie gibt dem Vermieter jedoch klar Anweisungen, wie er sich in der Immobilie zu verhalten hat. Schriftlich fixiert sind somit die allgemeinen Regelungen des Zusammenwohnens, sofern diese nicht bereits im Vertrag verankert sind. Die Bedeutung – auch in rechtlicher Hinsicht – einer solchen Hausordnung wird aber nach wie vor unterschätzt. Wichtig ist es daher, sich diesem Schriftstück mit aller Sorgfalt zu widmen.

## Allgemeines zur Hausordnung



Jedem Vermieter stehen mehrere Möglichkeiten zu, seine eigenen Rechte zu wahren. Etwa dann, wenn er die in den Zimmern vorhandenen Gegenstände vor Schäden schützen möchte. Oder wenn er das angenehme Zusammenwohnen aller Gäste gewährleisten will. Über den Mietvertrag und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann er Ge- und Verbote sowie die dafür einschlägigen Sanktionen schriftlich erfassen. Ähnliches ist im Rahmen der Hausordnung zulässig. Sie stellt ein privatrechtliches Dokument dar, das den Mietern ein bestimmtes Verhalten anrät. Welche Inhalte aber konkret fixiert werden, obliegt dem Eigentümer der Immobilie. Er ist in der Ausgestaltung keinen Vorgaben unterworfen, kann also seine Wünsche normieren.

Etwas umstritten ist jedoch, welche Konsequenzen sich aus einer Hausordnung ergeben können. Denn sie wird im Regelfall durch den Gast nicht unterzeichnet und somit auch nicht anerkannt. Ihr Vorliegen wird vielmehr beidseitig stillschweigend zur Kenntnis genommen. Dennoch stellt die Hausordnung eine starke Säule zur Sicherheit des Vermieters dar. Wird sie sachgemäß formuliert und ist dem Besucher eine Einsichtnahme möglich, so stärkt sie die Rechte des Gastgebers. Entsprechend lohnt es sich, die nachfolgenden Hinweise zum Erstellen eines solchen Dokumentes zu beherzigen. Denn erfahrungsgemäß spielen Hausordnungen in den rechtlichen Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern häufig eine bedeutsame Rolle.

## Ist die Hausordnung erforderlich?

Jeder Vermieter kennt die bürokratischen Anforderungen, die zum Bereitstellen einer Ferienwohnung oder eines Monteurzimmers notwendig sind. Er formuliert Mietverträge und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen – da kann es natürlich vorkommen, dass der Hausordnung nicht die erforderliche Aufmerksamkeit gewidmet wird. Doch darin besteht ein Fehler, der tatsächliche und juristische Konsequenzen beinhalten kann. Denn die darin getroffenen Regelungen gelten rechtsverbindlich. Sie werden einseitig durch den Gastgeber auf den Gast übertragen, sind insofern also nicht verhandelbar. Der Vermieter besitzt durch die Hausordnung ein wichtiges Instrument, um eigene Rechte zu wahren, gleichzeitig aber auch das Zusammenwohnen aller Mieter in einem angenehmen Rahmen zu ermöglichen.

Darüber hinaus gilt der juristische Grundsatz, dass eine Hausordnung in Ferienwohnungen zwar nicht vorliegen muss, aber doch vorhanden sein sollte. Aufgrund fehlender Regelungen wird analog der Paragraf 21 Absatz 5 des Wohnungseigentumsgesetzes herangezogen, der den Mietern einen Anspruch auf das Bestehen einer Hausordnung gibt. Zwar handelt es sich bei Monteurzimmern und Touristenunterkünften um keine Eigentumswohnung – dennoch argumentieren immer mehr Rechtswissenschaftler, dass auch in solchen Fällen ein Recht darauf besteht, die Regelungen des Zusammenwohnens in einer Hausordnung niederzuschreiben. Jeder Vermieter tut also gut daran, ein derartiges Dokument zu erstellen. Neben dem Mietvertrag und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen dient auch dieses Schriftstück der eigenen sowie der allgemeinen Sicherheit.

## Die Rechtskraft der Hausordnung



Immer wieder stellt sich in Streit- und Schadensfällen die Frage, welche juristische Bedeutung einer solchen Hausordnung eigentlich zukommt. Grob formuliert lässt sich sagen: Sie stellt das im Haus gängige Recht im kleinen Format dar. Jedenfalls in solchen Bereichen, in denen die einschlägigen Gesetze und Normen nicht konkret genug formuliert sind. Es ist somit zulässig, auf Basis der Regelungen sowie einem Verstoß dagegen eine Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Gast auszusprechen oder ihn wegen eines entstandenen Schadens zu verklagen. Selbst dann, wenn der Mieter die Hausordnung nicht ausdrücklich akzeptiert hat.

Allerdings bedeutet das Vorgesagte im Umkehrschluss, dass die Hausordnung selbst keinem gültigen Recht widersprechen darf. Auch die Bestimmungen zum Brandschutz oder zur Ruhestörung, die unter den Kommunen inhaltlich voneinander abweichen können, müssen stets gewahrt bleiben. Bricht der Vermieter mit der Ausformulierung der Hausordnung das Gesetz, so wird die jeweilige Regelung als nichtig angesehen. Hausordnungen mit mehrfachen Rechtsbrüchen gelten zudem insgesamt als unwirksam, werden also keine juristische Aussagekraft entwickeln. Im Zweifelsfall sollte sich der Eigentümer der Immobilie beim Erstellen des Schriftstückes durch einen

Anwalt beraten lassen. Die pauschale Übernahme von im Internet bereitgestellten Hausordnungen ist zudem nicht empfehlenswert, sofern das Dokument nicht an die konkreten Bedingungen vor Ort angepasst wird.

## Die Einsicht in die Hausordnung

Darüber hinaus kann die Regelung immer erst dann eine Rechtskraft – mithin also eine auf andere Personen gerichtete Außenwirkung – entfalten, wenn sie durch den Gast eingesehen werden darf. Wie das zu geschehen hat, war in den letzten Jahren immer wieder Gegenstand rechtlicher Streitfälle. Die beste Option besteht jedoch weiterhin darin, die Hausordnung gut sichtbar in jedem Ferienhaus oder jedem Monteurzimmer anzubringen. In Immobilien mit mehreren Appartements kann das Dokument aber auch auf jedem Flur sowie in der Lobby aushängen. Die Sicht der Mieter darauf sollte ohne weiteres Zutun möglich sein, darf also nicht getrübt werden.

Ebenso ist es möglich, dem Gast die Hausordnung auszuhändigen. Das geschieht im Regelfall bei der Übergabe des Mietvertrages sowie der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ob der Besucher die Regelungen dann auch liest und sie als solche akzeptiert, ist juristisch nicht relevant. Entscheidend ist einzig, dass ihm das Dokument überreicht wurde, er eine Einsichtnahme also jederzeit hätte vornehmen können. Anders sieht die Rechtslage dagegen immer dann aus, wenn die Hausordnung lediglich in Katalogen oder auf der Webseite des Vermieters veröffentlicht wird. Hier waren Gerichte bislang der Ansicht, dass eine Sichtung nicht für jedermann möglich ist, eine Rechtskraft also nur schwerlich entfaltet werden kann.

## Die Hausordnung wird missachtet

Insgesamt gesehen richtet die Hausordnung ihren Inhalt an den Gast. Sie sagt ihm, wie er sich zu verhalten hat. Handelt er nicht entsprechend, so drohen Sanktionen. Wie diese aussehen können, lässt sich jedoch nicht pauschal sagen. Einerseits, da das Dokument selbst keine Aussagen zu möglichen Strafen und Konsequenzen umfasst – und auch gar nicht beinhalten soll. Andererseits, weil stets im Einzelfall zu beurteilen wäre, wie etwa eine Ruhestörung, eine Sachbeschädigung oder ähnliche Regelbrüche zu ahnden sind. Dem Vermieter kommt somit die nicht immer leichte Aufgabe zu, selbst einen Maßstab des anwendbaren Rechts zu erstellen.

Unstrittig ist jedoch, dass gravierende oder wiederholte Verstöße gegen die Hausordnung direkt über diese oder sogar über den Mietvertrag sanktioniert werden können. Denn in dem letztgenannten Kontrakt sollten sich Aussagen darüber finden lassen, wie im Falle eines Fehlverhaltens zu verfahren ist. Denkbar wäre neben einer Ermahnung somit auch ein Ersatz entstandener Schäden sowie die Beendigung des Mietverhältnisses. Grundsätzlich gilt jedoch, dass

diese harten Strafen erst dann greifen können, wenn sie unabdingbar sind. Das klärende Gespräch im ruhigen Rahmen ist daher zu bevorzugen. Denn sowohl der Gast als auch der Gastgeber werden im Regelfall daran interessiert sein, den beiderseitigen Vertrag einzuhalten.

## Die formale Struktur der Hausordnung



Hausordnungen sollten einen kurzen und leicht verständlichen Überblick über die in der Wohnung gebräuchlichen Regelungen geben. Sie sind daher im Normalfall in simplen Sätzen geschrieben, weisen klar verständliche Gebote auf und sollten somit keinen komplizierten Eindruck beim Gast hinterlassen.

Fraglich ist, ob das Schriftstück bebildert werden kann. Hier empfiehlt es sich, Worten den Vorzug zu geben und grafische Darstellungen erst dann zu verwenden, wenn diese tatsächlich unabdingbar sind. Vermieter, die häufiger Besucher aus allen Teilen der Welt erwarten, können die Hausordnung auch in die englische Sprache übersetzen lassen. Dieser Service wird jedoch freiwillig offeriert, einen Anspruch haben fremdsprachige Gäste darauf nicht.

Inhaltlich ist darauf abzuzielen, dass die Hausordnung etwa zehn bis 15 Punkte umfassen sollte. Es wird kaum möglich sein, den Inhalt in weniger Aussagen zusammenzufassen – eine Ausdehnung auf mehr Punkte empfiehlt sich aber lediglich in Ausnahmefällen. Jeder einzelne Absatz beleuchtet die für ihn wesentliche Thematik in einer geringen Anzahl an Sätzen. Die Regelung muss somit auch nicht attraktiv formuliert werden – sie soll lediglich einen Überblick über verbotene und zulässige Handlungen geben. Zu verzichten ist allerdings auf einen allzu strengen Tonfall. Wie eine solche beispielhafte Hausordnung aussehen kann, soll nachfolgend erläutert werden.

## Ein Muster der Hausordnung

Trotz der vorgenannten Hinweise lassen sich Hausordnungen in allen nur denkbaren Ausformungen finden. Hierbei ist es wichtig, dass der Eigentümer der Immobilie das Schriftstück konkret an die Gegebenheiten seiner Ferienhäuser oder der Monteurzimmer anpasst. Zu denken ist ebenso daran, dass alle Vorgaben möglichst zeitlos gestaltet werden, somit also keiner regelmäßigen Änderung bedürfen. Eine solche Hausordnung kann bei optimaler Konzeption durchaus einige Jahre überdauern und zahlreichen Gästen ein angenehmes Miteinander gewähren. Nachfolgend soll daher einmal beispielhaft aufgezeigt werden, welche Punkte im Rahmen der Hausordnung thematisiert, welche Verbote aufgestellt und welche Gebote angeraten werden können.

### **Die An- und Abreise:**

In den meisten Hausordnungen nehmen die Regelungen der Reisetage den ersten Stellenplatz ein. Hier wäre die Frage zu erörtern, bis wann ein Zimmer bezogen oder bis wann dieses verlassen

werden muss. Hilfreich dabei ist es, dass sich der Vermieter an einen festen Zeitrahmen gewöhnt. So kann etwa für die Anreise eine Frist von 10 Uhr morgens bis 18 Uhr abends vorgegeben werden, während der Auszug bis zur Mittagsstunde zu absolvieren ist. Die Wünsche und Bedürfnisse der Gäste sollten darin also ebenso ihren Ausdruck finden wie jene der Gastgeber. Zudem können weitere Verhaltensregeln für die An- und Abreise notiert werden.

### **Die Benutzung des Inventars:**

Nach der Ankunft wird sich der Mieter in seiner neuen Bleibe erst einmal einrichten wollen. So bestückt er den Schrank mit seiner Kleidung, benutzt die Toilette, richtet sich das Bett her, testet eventuell die Hausbar und überprüft die Verfügbarkeit der Fernsender. Sämtliche Ge- und Verbote, die die Einrichtung der Räumlichkeiten betreffen, sollten daher möglichst exakt in der Hausordnung niedergeschrieben sein. Kommt es zu einem Fehlverhalten des Gastes, aus dem ein Schadensfall resultiert, würde sich anderenfalls durchaus die Frage der Haftung stellen. Ratsam ist es daher, stets einen sachgemäßen Gebrauch des Inventars zu erlauben.

### **Bettwäsche und Hygieneartikel:**

Darüber hinaus stellen einige Ferienwohnungen ihren Mietern eine bestimmte Menge an Bettbezügen, Bademänteln, Waschlappen, Handtüchern, Seifen, Shampoos oder sogar Duschgelen zur Verfügung. Auch für sie sollte in der Hausordnung normiert sein, in welchen zeitlichen Abständen ein Wechsel durch den Vermieter erfolgt. Gleichfalls ist darauf hinzuwirken, den Gebrauch solcher Artikel abermals in einem üblichen Rahmen durchzuführen. Sollte es dennoch einmal zu Verunreinigungen kommen, so können beschädigte oder defekte Produkte dem Gast in Rechnung gestellt werden – wovon insbesondere größere Herbergen aber absehen, da mit diesem Schritt stets auch ein Imageverlust verbunden sein kann.

### **Die Mitnahme von Speisen:**

Wo der Gast wohnt, da möchte er sich wohlfühlen. Nicht selten gehört eine Tasse Kaffee neben einer leckeren Mahlzeit dazu. Ob ihm dieser Luxus gewährt wird, bestimmt die Hausordnung. Meist ist es dabei üblich, die Mitnahme und den Verzehr von Lebensmitteln in allen zugänglichen Teilen des Hauses und der Wohnung zu erlauben. Einschränkungen der Regel können jedoch für den Sanitärbereich, etwaige Fahrstühle oder in besonderem Maße eingerichtete Räumlichkeiten vorliegen. Zudem darf das Mitführen bestimmter Produkte – wie etwa fettige Gerichte, unverschlossene Behälter für Flüssigkeiten, tropfende Eistüten – gänzlich untersagt sein. Ebenso kann die Einnahme von Speisen aber auch auf die Kantine oder einen ähnlichen Bereich beschränkt werden.

### **Der Konsum von Tabak und Alkohol:**

Neben den Speisen gehören die Genussmittel wie Zigaretten und alkoholische Getränke zu den häufigsten Auslösern eines Verstoßes gegen die Hausordnung. Für derartige Konsumgüter muss vorab konkret bestimmt werden, in welchen Arealen der Immobilie ein Gebrauch möglich ist. In der Regel wird es sich bei Tabakwaren um einen sogenannten Raucherplatz handeln, der gut belüftet wird und der somit eine Belästigung anderer Mieter vermeidet. Alkoholische Flüssigkeiten sollten dagegen nicht zentral eingenommen, sondern auf den Zimmern, im Speisesaal oder der Kantine verzehrt werden. Leere Flaschen sind über den Hausmüll zu entsorgen oder der Pfandverwertung zuzuführen.

### **Die Mitnahme von Haustieren:**

Verunreinigungen und üble Gerüche können allerdings auch immer dann auftreten, wenn ein Gast seinen Hund, die Katze, den Vogel oder ein anderes Tier mit in sein Zimmer nehmen möchte. Ob ihm dieser Wunsch erfüllt wird, sollte allgemein in der Hausordnung fixiert sein. Üblicherweise wird die Mitnahme an sich gestattet, kann aber mit einigen Voraussetzungen verknüpft sein. Insbesondere die Ruhestörung sollte dabei unterbleiben. Kommt es zu Verstößen, so kann dem Mieter sowohl auf der Basis der Hausordnung als auch über den Mietvertrag das Wohnrecht in dem Ferienzimmer entzogen werden. Dieses Recht sollte jedoch nur in schwerwiegenden Fällen zur Anwendung kommen.

### **Hinweise zu den Ruhestunden:**

Wie in der Unterkunft die Ruhephasen definiert werden, ergibt sich ebenfalls aus der Hausordnung. Häufig wird dort eine zeitliche Spanne von etwa 22 Uhr am Abend bis 6 Uhr des nächsten Morgens angegeben. In dieser Phase ist auf das Auslösen aller lauten – mithin also die Wände des eigenen Zimmers durchdringenden – Geräusche zu verzichten. Hörbare Gespräche im Haus haben ebenso zu unterbleiben wie das starke Auftreten auf dem Flur und auf den Treppen. Der Gast sollte sich entsprechend so verhalten, dass er die Ruhe und den Schlaf der übrigen Mieter nicht gefährden kann.

### **Die Anwendung von Gebrauchs- und Produktionsgütern:**

Geregelt werden sollte zudem, wie sich der Gebrauch von Wasser oder Strom gestaltet. Meist wird der Umgang mit solchen Gütern zwar bereits im Mietvertrag geklärt, darf ebenfalls aber zum festen Inhalt einer Hausordnung zählen. Gleiches gilt für die Verwendung des Internets, möglicher Computer, das Telefon und den Fernseher sowie kleinerer Gegenstände. Hier muss in der Regelung enthalten sein, ob eine freie Nutzung für jedermann gestattet ist. Falls ja, ob diese einer bestimmten zeitlichen oder tatsächlichen Einschränkung unterliegt. Üblich ist es darüber hinaus, den Gast auf das Vorhandensein etwaiger Bedienungsanleitungen hinzuweisen.

## **Die Endreinigung:**

Eine sich immer wieder stellende Frage behandelt das Thema der Reinigung des Zimmers, nachdem der Gast dieses verlassen hat. Ist er für die Säuberung selbst verantwortlich oder übernimmt diesen Service der Vermieter? Daran anknüpfend: Sind für den Mieter damit zusätzliche Kosten verbunden? Ob und in welchem Maße eine Endreinigung angeboten wird, sollte sich in der Hausordnung erkennen lassen. Hier kann auch die konkrete Ausformung einer solchen Maßnahme genannt sein. In Monteurzimmern mit dauerhafter Belegung ist es gleichermaßen zulässig, einen wöchentlichen Putzplan an die Regelung anzufügen, ihn damit also ebenfalls zum festen Bestandteil der Hausordnung werden zu lassen.

## **Die Nutzung des Parkplatzes und des Gartens:**

Darüber hinaus sollten sich die Regelungen der Hausordnung jedoch nicht alleine nur auf das Haus an sich beziehen. Auch die im Außenbereich gelegenen Areal bedürfen einer Konkretisierung hinsichtlich aller Ge- und Verbote. Darf etwa der Parkplatz kostenlos genutzt werden? Ist das Grillen im Garten erlaubt? Üblich dabei ist es, eine allgemeine Zulässigkeit auszusprechen, die jedoch von der vorherigen Einwilligung des Gastgebers abhängt – vor dem Abstellen des Wagens oder dem Aufbau des Grills müsste dieser also um seine Zustimmung gebeten werden, die er im Einzelfall geben oder verweigern kann.

## **Die Haftung:**

Als abschließender Passus sollte sich in der Hausordnung immer die Aussage finden lassen, dass der Vermieter nicht für Schäden an den Gütern des Mieters haftet, die im Haus oder in dessen dazugehörigen Bereichen aufgetreten sind – sofern diese nicht bewusst oder fahrlässig durch den Gastgeber ausgelöst wurden. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Besucher für vergessene oder verlorene Wertgegenstände selbst haftet, er also den Eigentümer der Immobilie nicht auf einen Ersatz des Schadens verklagen kann. Gleichzeitig sollte aber angeboten werden, etwaige kostbare Güter im Safe des Hauses sicher zu verwahren, sodass ein Verlust oder ein Schaden bereits im Vorfeld durch alle Beteiligten vermieden wird, ein rechtlicher Streitfall also möglichst selten eintritt.

## **Kostenloser Download einer Hausordnung in verschiedenen Sprachen:**

- [Downloads für Vermieter](#)

---

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.