

jeweiligen Miet- oder Wohnungseigentumsobjekten abspielen und die keinen oder keinen nennenswerten Einfluss auf das Zusammenleben bzw auf andere Mitbewohner haben können. Auch zwingende gesetzliche Bestimmungen des MRG oder des WGG, die einem Mieter bestimmte Rechte einräumen, dürfen nicht im Vorhinein im Mietvertrag oder durch eine Hausordnung abbedungen werden.¹¹⁾

Jeder Mieter bzw Wohnungseigentümer kann von jedem anderen Hausbewohner, aber auch von seinem Vermieter die Einhaltung der Hausordnung verlangen.

III. Die Hausordnung im Mietrecht

A. Geltung und Wirksamkeit einer Hausordnung aufgrund mietvertraglicher Grundlage

Die Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und im Besonderen der Umfang der Gebrauchsrechte eines Mieters bestimmen sich in erster Linie nach den mit dem Vermieter getroffenen (mietvertraglichen) Vereinbarungen, wozu auch eine Hausordnung zählt, auf die im Mietvertrag verwiesen wird.¹²⁾ Der bloße Aushang der Hausordnung am schwarzen Brett im Stiegenhaus genügt nicht. Ein Mieter hat sich somit jedenfalls dann einer bestehenden Hausordnung zu unterwerfen, wenn deren Geltung mit dem Mieter individuell und verbindlich vereinbart worden ist und nach dem Inhalt des Mietvertrags auch die Hausordnung Vertragsbestandteil ist.¹³⁾ Der Mietvertrag kann entweder selbst materielle „hausordnungsfähige“ Bestimmungen beinhalten oder die Hausordnung stellt als Beilage einen integrierten Bestandteil des Mietvertrags dar, auf welchen im Mietvertrag Bezug genommen wird. Für die Einbeziehung der Hausordnung in den Bestandvertrag ist eine Abrufbarkeit derselben im Internet auf der Homepage der Verwaltung oder des Hauseigentümers ausreichend.¹⁴⁾ Möglich wäre es auch, dass die Hausordnung bei bzw vor Vertragsabschluss mit dem Mieter erörtert wird und der Mieter so Kenntnis vom Inhalt der Hausordnung erlangt. In diesem Fall ist jedenfalls auch zu beachten, dass die mündliche Erörterung der Hausordnung – auch wenn sie bspw in serbischer Sprache erfolgt – eine typische Tätigkeit ist, die mit der Verwaltung eines Mietshauses verbunden ist, weshalb der damit verbundene Aufwand durch das in § 22 MRG geregelte Verwaltungshonorar abgegolten ist und keine Einmalzahlung bei Mietvertragsabschluss

¹¹⁾ 5 Ob 2058/96 z wobl 1998/2 (*Dirnbacher*).

¹²⁾ LGZ Graz 3 R 253/01 z MietSlg 53.153; LGZ Wien 41 R 75/01 k MietSlg 53.154; LGZ Wien 39 R 386/08 s MietSlg 60.143; LGZ Wien 41 R 102/09 t MietSlg 61.023.

¹³⁾ *Riss in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1094 Rz 1.

¹⁴⁾ 6 Ob 167/12 w RdW 2013/517.

rechtfertigt.¹⁵⁾ All das bisher Gesagte gilt auch bei genossenschaftlichen Nutzungsverträgen.¹⁶⁾ Auch bei der Vermietung durch Wohnungseigentümer oder bei Untervermietung durch einen Hauptmieter sollte zweckdienlicherweise die Hausordnung zum Mietvertragsinhalt gemacht werden.

Ein vermietender Wohnungseigentümer hat zu beachten, dass die von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer im Rahmen der ordentlichen Verwaltung erlassenen Bestimmungen einer Hausordnung¹⁷⁾ nur dann gegenüber seinem Mieter Bindung entfalten, wenn sie wirksam in den Mietvertrag einbezogen worden und somit Vertragsinhalt zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und seinem Mieter geworden sind.¹⁸⁾

B. Änderung einer Hausordnung

Bestehende Hausordnungen dürfen nachträglich nicht einseitig zum Nachteil der Mieter geändert oder ergänzt werden;¹⁹⁾ dies im Besonderen auch deshalb, weil die Hausordnung einen Vertragsbestandteil des Mietvertrags bildet.²⁰⁾ Die nachträgliche Änderung einer Hausordnung ist nur zulässig, wenn dadurch die Ausübung des Mietrechts nicht wesentlich erschwert oder gefährdet wird.²¹⁾ Es sind somit nur geringfügige, sachlich gerechtfertigte und zumutbare einseitige Änderungen der Hausordnung zulässig. Eine Vorwegzustimmung des Mieters im Mietvertrag, dass die Hausordnung jederzeit den allgemeinen Bedürfnissen entsprechend oder nach Erfordernis des Vermieters abgeändert werden kann, ist unzulässig.²²⁾ Solche pauschale Vorabzustimmungen werden vom OGH als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und als Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 und § 6 Abs 3 KSchG qualifiziert.²³⁾ Die Frage der Zumutbarkeit einer Änderung oder Ergänzung der Hausordnung kann nur durch entsprechende Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantwortet werden. Diese Interessenabwägung wird zugunsten des Vermieters ausfallen, wenn die Änderung die einzige Möglichkeit darstellt, das Wohngebäude und dessen Bewohner vor Nachteilen zu bewahren.²⁴⁾

¹⁵⁾ LGZ Wien 41 R 286/01 i MietSlg 53.356.

¹⁶⁾ LGZ Wien 41 R 450/75 MietSlg 27.566; LGZ Wien 45 R 515/77 MietSlg 30.193.

¹⁷⁾ LGZ Wien 41 R 75/83 MietSlg 35.613.

¹⁸⁾ Riss in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1098 Rz 2.

¹⁹⁾ LGZ Wien 48 R 704/89 MietSlg 42.111; LGZ Wien 48 R 470/89 MietSlg 43.092; LGZ Wien 41 R 713/94 MietSlg 46.122.

²⁰⁾ RIS-Justiz RS0020982.

²¹⁾ LGZ Wien 41 R 713/94 MietSlg 46.122; LGZ Wien 49 R 130/94 MietSlg 46.123.

²²⁾ 7 Ob 78/06 f MietSlg 58.068.

²³⁾ 7 Ob 78/06 f MietSlg 58.068; Riss in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1098 Rz 2.

²⁴⁾ 5 Ob 196/74 MietSlg 26.107; 2 Ob 535/76 MietSlg 28.127; 3 Ob 551/79 MietSlg 31.226.

Um sicherzustellen, dass spätere von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer beschlossene zumutbare Abänderungen der Hausordnung gegenüber dem Mieter eines Wohnungseigentumsobjekts gelten und die Einhaltung der Hausordnung auch von ihm erzwungen werden kann, ist der Wohnungseigentümer den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, seinen Mieter immer unverzüglich über den Inhalt der Änderung in Kenntnis zu setzen. Nachträgliche Änderungen sind aber auch in diesem Fall nur verbindlich und wirksam, wenn die Hausordnung schon bei Mietvertragsabschluss als Vertragsinhalt in den Mietvertrag einbezogen worden ist und wenn die Änderungen – unter angemessener Berücksichtigung berechtigter Interessen des Wohnungseigentümers (und der Eigentümergemeinschaft) – die Ausübung der Gebrauchsrechte des Mieters weder wesentlich erschweren noch gefährden. Willkürliche Einschränkungen seiner Mietrechte muss sich auch der Mieter eines vermieteten Wohnungseigentumsobjekts nicht nachträglich gefallen lassen.

C. Zustimmungsvorbehalte in der Hausordnung

In der Praxis sind Mieter aufgrund der Hausordnung oder des Mietvertrags oftmals verpflichtet, die Zustimmung des Vermieters zu bestimmten Maßnahmen einzuholen. Dieser darf die Genehmigung aber nicht willkürlich ablehnen.²⁵⁾ Eine in der Hausordnung enthaltene Regelung, wonach für ein bestimmtes Verhalten, etwa für die Haltung von Hunden, die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters erforderlich ist, stellt im Regelfall keine schikanöse Rechtsausübung des Vermieters dar.²⁶⁾ Behält sich der Vermieter durch eine Klausel in einem Vertragsformblatt allgemein die Zustimmung zur Hundehaltung vor, so liegt darin die Zusage des Vermieters, die im Einzelfall konkreten Belange und Interessen des Mieters, aber auch die der anderen Hausbewohner und seine eigenen Interessen zu prüfen, abzuwägen und darüber zu entscheiden. Nach der jüngeren höchstgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Vermieter die Zustimmung nicht „begründungslos“ verweigern, sondern nur bei Vorliegen gewichtiger Gründe, die in der Person des Mieters oder im Verhalten des Tieres liegen.²⁷⁾ Gibt es besonders schützenswerte Interessen an der Tierhaltung, etwa weil der Mieter oder ein Familienangehöriger auf einen Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehund angewiesen ist,²⁸⁾ so kann ein Rechtsmissbrauch durch den Vermieter vorliegen, wenn dieser die Tierhaltung verbietet. Zustimmungsvorbehalte können nicht nur die Tierhaltung, sondern auch andere Kernbereiche des

²⁵⁾ 6 Ob 129/06 a EWf I/8/119.

²⁶⁾ LGZ Wien 41 R 15/88 MietSlg 40.142

²⁷⁾ 6 Ob 129/08 a immoLex 2009/3 (*Pfiel; Maier-Hülle*) = wobl 2009/170 (*T. Hausmann*); aA LGZ Wien 39 R 116/01 z MietSlg 53.155 (nach dieser E steht es im freien Ermessen des Vermieters, ohne nähere Begründung die Tierhaltung abzulehnen).

²⁸⁾ BGH 20. 3. 2013, VIII ZR 168/12 immoLex 2013/44 (*Prader*).

Gebrauchsrechts, die in Hausordnungen geregelt werden, betreffen.²⁹⁾ Auch für diese gelten das Willkürverbot und das Gebot der Interessenabwägung bei der nachträglichen Entscheidung des Vermieters.

D. Ansprüche des Vermieters bei Übertretung der Hausordnung

Eine verbindlich erklärte Hausordnung legt – ebenso wie der Mietvertrag – die wechselseitigen Rechte und Pflichten fest. Ein Verstoß gegen die Hausordnung durch den Mieter stellt eine unmittelbare Vertragsverletzung dar. Verhält sich der Mieter aufgrund der Übertretung der Hausordnung vertragswidrig, ist aber die Interessenbeeinträchtigung nicht „erheblich“, so steht dem Vermieter ein Unterlassungsanspruch zu. Verstößt ein Mieter gegen ein in der Hausordnung aufscheinendes Verbot, missachtet er eine Hausordnungsregelung (zB Beißkorbzwang für Hunde) oder unterlässt er die Einholung der ausdrücklich vorgesehenen Genehmigung des Vermieters, so kann dieser also auf Unterlassung klagen.³⁰⁾

Unterlassungsansprüche des Vermieters wegen Verletzung der Hausordnung können nicht selbständig abgesondert – etwa an Bewohner des Hauses – abgetreten und übertragen werden.³¹⁾ Die Abtretung eines solchen Rechts ist wirkungslos.

Ein Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 MRG wird erst dann verwirklicht, wenn die Mitbewohner durch den Verstoß gegen die Hausordnungsbestimmung in arger Weise belästigt werden und ihnen dadurch das Zusammenleben verleidet wird.³²⁾ Um die Kündigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen, muss das Verhalten des Mieters, der gegen die Hausordnung verstößt, so gravierend sein, dass dieses die Aufrechterhaltung des Hausfriedens nachhaltig gefährdet und dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.³³⁾

Einem mietvertraglich vereinbarten Kündigungsgrund „grober Verstoß gegen die Hausordnung“ mangelt es an der erforderlichen Bestimmtheit, sodass dieser Kündigungsgrund nicht wirksam vereinbart ist.³⁴⁾ Auch auf eine Klausel, die den Vermieter berechtigt, das „Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung zu

²⁹⁾ So auch *Maier-Hülle*, Glosse zu 6 Ob 129/08 a immolex 2009/3.

³⁰⁾ 7 Ob 505/82 MietSlg XXXIV/6; LGZ Wien 39 R 664/98 f MietSlg L/56: Klage auf Unterlassung der Hundehaltung, da die Zustimmung des Vermieters nicht eingeholt wurde und die Hausordnung (Beißkorbzwang) missachtet wurde.

³¹⁾ 2 Ob 1/16 k immolex 2017/32.

³²⁾ LGZ Wien 39 R 116/01 z MietSlg 53.155; LGZ Wien 31 R 38/03 x MietSlg 55.359.

³³⁾ 1 Ob 52/97 MietSlg XLIX/21: Kündigung wegen Störung der Hausordnung durch Besuch von Prostituierten und Gefährdung der Sicherheit, des Lebens und des Eigentums anderer Hausbewohner.

³⁴⁾ LGZ Wien 41 R 334/81 MietSlg 33.400; LGZ Graz 3 R 10/83 MietSlg 35.576.

kündigen, wenn sich der Mieter schwerer Verstöße gegen die Hausordnung trotz vorheriger schriftlicher Abmahnung schuldig macht³⁵⁾ kann sich der Vermieter nicht wirksam berufen. Diese Regelung verstößt nämlich gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG, da dadurch der Eindruck erweckt wird, dass der Vermieter bei jedem Verstoß des Mieters gegen die Hausordnung – und nicht nur bei den wichtigen Kündigungsgründen iSd § 30 MRG – zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt wäre, wodurch über die wirkliche Rechtslage getäuscht wird. Bei Verschulden kann der Mieter (auch) auf Schadenersatz geklagt werden.

E. Konsumentenschutzrechtliche Aspekte

Bei Hausordnungen handelt es sich üblicherweise um vorformulierte Vertragsformblätter, die ein Vermieter bei Mietvertragsabschluss nicht separat aushandelt. Regelungen in Hausordnungen unterliegen daher der Inhaltskontrolle und dürfen insb nicht gegen die Bestimmung des § 879 Abs 3 ABGB oder die Bestimmungen des KSchG (zB Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG) verstoßen. Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung ist nach § 6 Abs 3 KSchG unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst wurde. Das Transparenzgebot iSd § 6 Abs 3 KSchG verlangt nicht nur eine formale Verständlichkeit im Sinne von Lesbarkeit, sondern auch, dass Inhalt und Tragweite für den Verbraucher durchschaubar sind und dem Verbraucher die (wirtschaftliche) Tragweite der Bestimmung nicht verschleiert wird. In den letzten Jahren standen etliche Klauseln im Zusammenhang mit der Hausordnung auf dem Prüfstand des Verbraucherrechts und wurden von Verbraucherschutzorganisationen beanstandet. Hinsichtlich folgender Bestimmungen betreffend die Hausordnung wurden von Vermietern Unterlassungserklärungen abgegeben, diese Klauseln (und sinnliche Klauseln) nicht zu verwenden und sich nicht auf diese Klauseln oder sinnliche Klauseln zu berufen: „Der Mieter unterwirft sich der jeweiligen Hausordnung“;³⁶⁾ „Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung“;³⁷⁾ oder „Der Mieter ist verpflichtet, die Hausordnung einzuhalten“. Auf der Homepage des Vereins für Konsumenteninformation (VKI) www.verbraucherrecht.at ist zu erfahren, dass in weiteren Abmahnungen oder Verbandsklageverfahren in den letzten Jahren zB folgende Klauseln vom VKI als gesetzwidrig beanstandet wurden: „Der Mieter haftet für die Befolgung der Hausordnung und sämtliche in seiner Wohnung verkehrenden Personen“; „Die Tierhaltung ist der Hausverwaltung anzuzeigen. Diesbezüglich wird die

³⁵⁾ 1 Ob 96/17 z VbR 2017/110.

³⁶⁾ OLG Wien 1 R 52/06 h KRES 1 d/84: Die Klausel wurde wegen eines Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG beanstandet.

³⁷⁾ OLG Wien 1 R 52/06 h KRES 1 d/84: Die Klausel wurde wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot und gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG beanstandet.

Schriftform empfohlen. Hinsichtlich der Haltung der Tiere wird auf die Hausordnung verwiesen“; „Dem Mieter sind die gültige Hausordnung sowie die für Anlagen besonders getroffenen Bestimmungen bekannt“; „Der Untermieter anerkennt die beiliegende Hausordnung als Vertragsbestandteil und verpflichtet sich zu deren genauen Einhaltung“; „Grobe Verstöße gegen die Hausordnung führen zur sofortigen Vertragsauflösung, ebenso jegliche Art von ungebührlichem Verhalten (Lärm-, Schmutzbelastungen, Drogenkonsum, Drohungen [?])“. Weiters hat der OGH die Klausel, dass eine Hausordnung bestehe und diese jederzeit den allgemeinen Bedürfnissen entsprechend angepasst werden könne, für gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB angesehen und auch einen Verstoß gegen das Transparenzgebot erblickt.³⁸⁾

IV. Mittelbare Diskriminierung durch eine Hausordnung

Nach den Gesetzesmaterialien zum BGStG³⁹⁾ zählen auch Hausordnungen oder allgemeine Geschäftsbedingungen zu den „dem Anschein nach“ neutralen Vorschriften iSd § 5 Abs 2 BGStG, da sie an einen anderen Tatbestand als jenen der Behinderung anknüpfen. Nach § 5 Abs 2 BGStG liegt eine mittelbare Diskriminierung durch eine Hausordnungsbestimmung vor, wenn diese dem Anschein nach neutrale Vorschrift in ihrer Anwendung, dh bei einem konkreten Anlassfall, auf den diese Vorschrift angewendet wird, Menschen mit Behinderungen gegenüber anderen Personen in besonderer Weise benachteiligen kann, es sei denn, die betreffende Vorschrift ist durch ein rechtmäßiges Ziel sachlich gerechtfertigt und die Mittel sind zur Erreichung dieses Zieles angemessen und erforderlich. Nach § 5 Abs 2 BGStG mittelbar diskriminierende Hausordnungsbestimmungen sind ohne sachliche Rechtfertigung gesetzwidrig und somit unzulässig.

Ein in einem Vertragsformblatt enthaltenes generelles Verbot der Hundehaltung ist nicht nur gem § 879 Abs 3 ABGB gröblich benachteiligend,⁴⁰⁾ sondern ohne sachliche Rechtfertigung uE mittelbar diskriminierend. Diese „dem Anschein nach“ neutrale Vorschrift hat nachteilige Auswirkungen für Menschen mit Behinderung, da sie die Hunde- und Katzenhaltung in jeder erdenklichen Fallkonstellation verbietet und die Tierhaltung auch in besonderen Härtefällen, in denen der Mieter oder sein Familienangehöriger auf einen Assistenzhund

³⁸⁾ 7 Ob 78/06f MietSlg 58.068.

³⁹⁾ ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 7.

⁴⁰⁾ Nach *Pletzer*, wobl 2013, 249 sowie *Prader*, immolex 2012, 137 und Glosse zu immolex 2013/44, verhindern diese Klauseln die notwendige Interessenabwägung und führen zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters, weil dadurch die Hunde- und Katzenhaltung generell ohne Rücksicht auf besondere einzelfallspezifische Umstände verweigert wird.

(Blinden-, Behindertenbegleit-, Demenz-, Autismus- oder Therapiehund) angewiesen ist, untersagt.

Aber auch Hausordnungsregelungen, die das Aufstellen und Lagern jeglicher Gegenstände außerhalb der Wohnung auf den Gängen und im Stiegenhaus uneingeschränkt verbieten, können ohne sachliche Rechtfertigung (etwa aus feuerpolizeilichen Gründen zur Sicherung des Fluchtwegs der Hausbewohner und des Rettungswegs für Einsatzkräfte der Feuerwehr oder der Rettung im Brandfall oder aufgrund von Brandschutzbestimmungen) gegen § 5 Abs 2 BGStG verstoßen, da dieses generelle und uneingeschränkte Verbot Personen, die das BGStG vor einer Diskriminierung aufgrund ihrer Behinderung⁴¹⁾ schützen möchte, unangemessen benachteiligt und ihnen die Möglichkeit verwehrt, den Rollator oder Rollstuhl im Stiegenhaus abzustellen. Darüber hinaus könnte diese Klausel auch als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB beurteilt werden, weil bei einem generellen und uneingeschränkten Verbot die gebotene Interessenabwägung fehlt. Im Rahmen dieser Interessenabwägung wäre ein Vermieter verpflichtet, zu prüfen, ob die anderen Bewohner durch das Abstellen im Stiegenhaus überhaupt beeinträchtigt werden, ob feuerpolizeiliche Bestimmungen dagegenstehen und ob der Mieter eine andere Möglichkeit hätte, den Rollator oder Rollstuhl, auf den er oder Familienangehörige angewiesen sind, abzustellen.

V. Checkliste Hausordnung

A. Allgemeines zur Hausordnung

In der nachfolgenden Checkliste wird die Judikatur zum Thema Hausordnung überblicksartig zusammengefasst.

STICHWORT	JUDIKATUR	FUNDSTELLE
HAUSORDNUNG IM MIETRECHT		
SINN UND ZWECK EINER HAUSORDNUNG		
Die Hausordnung trifft Regelungen über die Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft durch die Bewohner und das Verhalten derselben in den ihnen zur allei-	5 Ob 73/89	MietSlg 42.442/10

⁴¹⁾ Gemäß § 3 BGStG ist eine Behinderung iSd BGStG die Auswirkung einer nicht nur vorübergehenden körperlichen, geistigen oder psychischen Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen, die geeignet ist, die Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu erschweren.

STICHWORT	JUDIKATUR	FUNDSTELLE
nigen Benützung überlassenen Teilen des Hauses, soweit dadurch andere Bewohner beeinträchtigt werden könnten.		
Die Hausordnung kann nicht zwingende Bestimmungen des MRG abbedingen.	5 Ob 2058/96 z	MietSlg 48.225
WIRKSAMKEIT UND VERBINDLICHKEIT EINER HAUSORDNUNG		
Bestimmungen einer Hausordnung sind Bestandteil des Mietvertrags, sofern sie wirksam vereinbart bzw in den Vertrag einbezogen worden sind (wie sonstige AGB).	7 Ob 78/06 f (Klausel 27)	MietSlg 58.197/22
Der Umfang des Gebrauchsrechts des Mieters bestimmt sich zunächst nach dem Inhalt des Vertrags; dazu gehört auch eine bestehende Hausordnung, welche den Mietvertrag konkretisiert.	5 Ob 353/66	MietSlg 18.172
	7 Ob 78/06 f (Klausel 27)	MietSlg 58.197/22
	LGZ Wien 39 R 386/08 s	MietSlg 60.143
Tritt einem Mietvertrag ein Mitmieter bei, so unterwirft sich dieser durch den Beitritt auch den zu diesem Zeitpunkt geltenden Bestimmungen der Hausordnung.	6 Ob 121/64	MietSlg 16.118
EINSEITIGE ÄNDERUNGEN		
Eine pauschale mietvertragliche Zustimmung zu einseitigen Abänderungen einer Hausordnung durch den Vermieter ist nach § 879 Abs 3 ABGB gröblich benachteiligend und widerspricht § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.	7 Ob 78/06 f (Klausel 27)	MietSlg 58.197/22
Nachträgliche einseitige Änderungen des Vermieters zum Nachteil des Mieters sind unzulässig.	7 Ob 78/06 f (Klausel 27)	MietSlg 58.197/22
Einseitige Änderungen sind nach Vertragsabschluss durch den Vermieter nicht zulässig; es sei denn, es handelt sich um Änderungen, welche sich auf berechnigte Bestandgeberinteressen stützen und die Aus-	LG Wien 45 R 297/65	MietSlg 17.155
	7 Ob 78/06 f (Klausel 27)	MietSlg 58.197/22

STICHWORT	JUDIKATUR	FUNDSTELLE
übung des Mietrechts nicht wesentlich erschweren oder gefährden.	LGZ Wien 39 R 386/08 s	MietSlg 60.143
Die Entziehung des Trockenplatzes stellt eine unzulässige nachträgliche einseitige Änderung der Hausordnung dar.	LGZ Graz 3 R 253/01 z	MietSlg 53.153
ÜBERWACHUNG DER HAUSORDNUNG		
Die Überwachung der Befolgung der Hausordnung durch die Mieter zählt zum eigentlichen Pflichtenkreis des Hausbesorgers und steht mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang. Diese Leistung ist daher der Hausbetreuung (§ 23 MRG) zuzurechnen und kann an die Mieter weiterverrechnet werden.	LGZ Wien 38 R79/11 s	MietSlg 63.328
	LGZ Wien 39 R 327/12 w	MietSlg 65.352
HAUSORDNUNG UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT		
MAßNAHME DER ORDENTLICHEN VERWALTUNG		
Hausordnungen können gem § 28 Abs 1 Z 7 WEG 2002 als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung von der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen und abgeändert werden.	LGZ Graz 3 R 81/09 t	MietSlg 61.494
Im Gegensatz zu den sonstigen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, welche der Verwalter auch autonom setzen kann, kann eine Hausordnung nur mit Beschluss der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer erlassen und geändert werden.	LGZ Wien 41 R 75/83	MietSlg 35.613
Unter Hausordnung ist nicht die Kostenaufteilung zwischen den Miteigentümern zu verstehen, sondern die Regelung über die Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft durch die Bewohner und das Verhalten derselben in den ihnen zur allei-	5 Ob 73/89	MietSlg 42.442

STICHWORT	JUDIKATUR	FUNDSTELLE
nigen Benützung überlassenen Teilen des Hauses, soweit dadurch andere Bewohner beeinträchtigt werden könnten.		
Eine Hausordnung regelt das Zusammenleben der Hausbewohner und so auch die Benützung der Gemeinschaftsanlagen. Die Benützungsregelung unterscheidet sich von der Hausordnung dadurch, dass sie die Zuweisung verfügbarer allgemeiner Teile zur ausschließlichen (oder gemeinschaftlichen) Benützung der Miteigentümer regelt.	LGZ Graz 3 R 81/09 t	MietSlg 61.494
Der Begriff der Hausordnung ist von jenem der Gemeinschaftsordnung zu unterscheiden. Die Hausordnung umfasst Regeln zur Ordnung des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Liegenschaft (wie zB Reinhaltungs- und gegebenenfalls Reinigungspflichten, Waschordnung, Feuer- und Kälteschutz, Behandlung von PKWs, diverse Sorgfaltspflichten der Hausbewohner).	LGZ Wien 45 R 449/81	MietSlg 33.472
Eine in der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung enthaltene Bestimmung über Reparaturen oder sonstige Maßnahmen an allgemeinen Teilen ist an sich nicht „hausordnungsfähig“, da für eine diesbezügliche Regelung gem § 828 ABGB Einstimmigkeit erforderlich ist.	LGZ Wien 45 R 449/81	MietSlg 33.472
Weder die Widmung gemeinsamer Teile der Liegenschaft noch deren Änderung, wie zB die Umgestaltung einer Grünanlage, können durch eine Hausordnung geregelt werden.	5 Ob 1049/93	wobl 1994/1 = MietSlg 45.544
ÄNDERUNG DER HAUSORDNUNG		
Gemäß § 30 Abs 1 Z 7 WEG 2002 steht jedem Wohnungseigentümer das Recht zu, bei Gericht die Aufhebung oder Abänderung jener Bestimmungen der Hausordnung, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen	LGZ Graz 3 R 81/09 t	MietSlg 61.494