

# WP10 Hauswirtschaft berg

27.04.2020-01.05.2020

Aufgabe:

1. Lies die Doppelseite.
2. Bearbeite die Aufgaben 1, 2, 3, 4 schriftlich.

## Mietvertrag und Hausordnung



1 Andrea und Maik beim Umzug

Andrea und Maik sind glücklich, dass sie nach der Unterzeichnung des Mietvertrags und der Überweisung der Mietkaution den Umzug erfolgreich gemeistert haben. „Alles sieht super aus. Und mittlerweile habe wir auch in allen Räumen die Lampen montiert!“, teilt Andrea ihren Eltern telefonisch mit. „Nun kann ich erst einmal eine Woche Urlaub in unserer neuen Wohnung genießen.“ Am meisten freuen sich Andrea und Maik über die unbefristete Mietzeit. Da muss schon viel passieren, damit ihnen die Wohnung gekündigt werden kann.

### Inhalte von Mietverträgen

Neben dem Namen und den Adressen der Mieterin oder des Mieters und der Vermieterin oder des Vermieters enthalten alle Mietverträge folgende Vereinbarungen:

- Größe der Wohnung sowie Anzahl und Art der Räume,
- Mietzeit (befristet oder unbefristet) und **Kündigungsfrist**,
- Angaben zu zusätzlichen Räumen wie Garage, Kellerraum und Dachboden,
- Höhe von Miete, Nebenkosten und Mietkaution,
- Vereinbarungen über die Instandhaltung (z. B. Ausführung von kleineren Reparaturen),
- Regelungen zur Benutzung von Gemeinschaftsräumen wie Fahrradkeller und Waschküche sowie
- Bestimmungen zur Hausordnung.

### Konflikte im Haus

Schon bald nach ihrem Einzug beginnen die ersten Konflikte: Andrea und Maik möchten sich einen Hund anschaffen. Das missfällt dem Vermieter. Er lehnt ihren Wunsch ab. Die Tierhaltung sei doch im Mietvertrag ausdrücklich verboten. Andrea und Maik fühlen sich von einer Nachbarin gestört. Abends gegen 22:30 Uhr spielt sie immer wieder Klavier. Und auch, dass auf dem Nachbarbalkon an den ersten warmen Tagen die Nachbarn fast jeden Abend grillen, missfällt den beiden sehr. Über das immer wieder verdreckte Treppenhaus regen sie sich ebenso wie einige andere Mietparteien auf. Wegen des Lärms, des störenden Geruchs und des dreckigen Treppenhauses wenden sich Andrea und Maik an den Vermieter. Dieser teilt ihnen mit, dass sie doch einfach mal mit den Nachbarn sprechen sollten. „Alle Punkte des häuslichen Zusammenlebens sind doch in der **Hausordnung** eindeutig beschrieben. Und daran haben sich alle Mietparteien zu halten!“, lautet die Antwort des Vermieters. „Bitte klären Sie die Punkte doch zusammen mit den anderen Mietparteien.“

#### §1, Abschnitt 3:

„In der Mittagszeit von 13.00 bis 15.00 Uhr und nach 22.00 Uhr sollte besondere Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner genommen werden.“

#### §1, Abschnitt 5:

„Das Grillen auf Balkonen, Loggien etc. ist untersagt.“

#### §5, Abschnitt 1:

„Die Reinigung der gemeinschaftlich benutzten Räume und Plätze, z. B. Hausflur (und Eingangstüren), Treppenhaus (und Treppenhausfenster), Abstellboden, Trockenboden, Waschküche, Vorkeller, Fahrrad- und Zählerkeller, Kellerausgang und Mülltonnenbox, ist Angelegenheit der Mieter.“

2 Auszug aus einer Hausordnung

- ✗ Die Beachtung von Mietverträgen und Hausordnungen fördert das friedliche Zusammenleben im Haus.
- ✗ Verstöße gegen Mietverträge und Hausordnung führen zu Konflikten und möglicherweise zur Kündigung.
- ✗ Bei Konflikten im Haus sollte man zuerst das Gespräch mit anderen Mietparteien suchen.



3 Wichtige Dokumente



4 MieterInnen und Mieter unter sich

### Verstöße gegen die Regeln

Die Nichteinhaltung des Mietvertrages oder der Hausordnung durch die Mieterinnen und Mieter kann zu einer Abmahnung seitens der Vermieterin und des Vermieters führen. Eine Abmahnung stellt häufig die Vorstufe einer fristgemäßen oder fristlosen Kündigung dar. Ratsam ist, dass beide Mietparteien versuchen, die Situation in einem persönlichen Gespräch zu klären. Das gemeinsame Unterschreiben eines Gesprächsprotokolls kann das Ende einer Streitigkeit dokumentieren.

Auch Probleme zwischen einzelnen Mietern sollten in persönlichen Gesprächen angesprochen und geklärt werden.

- ständige Verstöße gegen die Hausordnung
- ständig unpünktliche Zahlungsweise
- Zahlungsverzug
- Überlassung des Wohnungsgebrauchs an Dritte ohne Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters
- Verstoß gegen wirksames Haustierhaltungsverbot
- häufige Störung des Hausfriedens
- Vorsätzliche Beschädigung der Mietsache
- Unterlassung von Schönheitsreparaturen
- nachhaltige Unterlassung der Gartenpflege
- vertragswidrige Überbelegung der Wohnung
- rechtsirrtümliche (teilweise) Zurückbehaltung der Miete aufgrund angeblicher Minderungsansprüche

5 Kündigungsgründe

- 1 a) Maik und Andrea bemängeln den Lärm, den Geruch und das verdreckte Treppenhaus. Prüfe mithilfe der Hausordnung 2, ob ihre Anliegen gerechtfertigt sind.  
 b) Nenne Tipps, wie sich sie verhalten sollte.  
 c) 2: Vergleiche und ergänze eure Ergebnisse.

2 2: Beurteile, ob die genannten Kündigungsgründe 3 mit Verstößen gegen Mietverträge oder Hausordnungen zu tun haben.

3 Überprüfe, welche Hausordnung es in deinem Wohnhaus gibt. Präsentiere dein Ergebnis dem Kurs.

4 Recherchiere die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist beim Bewohnen einer Wohnung.

5 In Konfliktfällen mit den Vermieterinnen und Vermietern können sich Mieterinnen und Mieter an den Mieterbund wenden.

- a) Recherchiere die Aufgaben eines Mieterbundes.  
 b) Finde heraus, wo es in der Umgebung deines Wohnorts eine Vertretung des Mieterbundes gibt. Notiere die Adresse und die Kontaktdaten.

6 Dündar sagt: „Wenn ich Probleme mit meiner Vermieterin habe, dann gehe ich sofort zum Rechtsanwalt.“ Beurteile die Haltung von Dündar.