

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Eigentümergeinschaft beschließt eine neue Hausordnung: Den bestehenden Mietvertrag daneben prüfen

Ein Eigentümerbeschluss und eine mietvertragliche Nutzungszusage verlangen unterschiedliche Prüfungen. Der Vermieter braucht den genauen Regelungsunterschied, bevor er neue Vorgaben weitergibt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im fiktiven Mietvertrag einer Eigentumswohnung ist die Mitbenutzung einer gemeinschaftlichen Terrasse ausdrücklich beschrieben. Später beschließt die Eigentümergeinschaft eine neue Hausordnung mit engeren Nutzungszeiten. Der vermietende Eigentümer möchte die neue Datei sofort als verbindliche Vertragsänderung versenden. Vorher muss er zwei rechtliche Beziehungen zusammenführen, die bisher nur nebeneinander in seiner Ablage lagen.

Den Beschluss und die eigene Zusage vollständig lesen

§ 19 WEG sieht im dort genannten Rahmen Beschlüsse über Verwaltung und Benutzung vor und nennt die Hausordnung ausdrücklich. [\[W19\]](#) Auf dieser Ebene wird geprüft, was die Gemeinschaft tatsächlich beschlossen hat und ob die konkrete Regelung wirksam ist.

Daneben steht der vorhandene Mietvertrag. § 535 BGB verpflichtet zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs. [\[B535\]](#) Der Eigentümer legt daher die tatsächlich vereinbarte Terrassennutzung samt Anlagen und späteren Änderungen vor. Ein allgemeiner Hinweis, die Wohnung liege eben in einer Gemeinschaft, beantwortet den konkreten Inhalt seiner Zusage nicht.

Im Beispiel bleibt zunächst offen, ob der alte Vertrag bereits bestimmte gemeinschaftliche Änderungen berücksichtigt und welche Bedeutung das hätte. Diese Frage wird nicht durch Auswahl des jeweils bequemeren Dokuments entschieden.

Die Abweichung an einer konkreten Nutzung zeigen

Unsere redaktionelle Empfehlung ist ein Vergleich mit einem wirklichen Alltagsvorgang. Wann durfte die Mietpartei nach der bisherigen Vereinbarung die Terrasse nutzen? Was würde die neue Vorgabe daran ändern? Welche genaue Textstelle ist jeweils die Grundlage?

Der Eigentümer beschreibt im fiktiven Fall eine gewöhnliche Nutzung nach Feierabend. Er verwendet keine ausgedachte allgemeine Definition einer zulässigen Ruhezeit. Das Problem ist nicht die bloße Existenz zweier Dateien, sondern eine mögliche Einschränkung genau dieser vereinbarten Nutzung.

Falls sich bei der Lektüre zeigt, dass tatsächlich gar keine Abweichung besteht, wird auch dieses Ergebnis dokumentiert. Ein umfangreicher Konflikt sollte nicht allein aus verschiedenen Formulierungen konstruiert werden.

Die beiden rechtlichen Prüfaufträge miteinander verbinden

Für eine rechtsgeschäftliche Änderung eines Schuldverhältnisses verlangt § 311 Absatz 1 grundsätzlich einen Vertrag, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. [\[B311\]](#) Daraus ergibt sich für die Vorbereitung: Der Gemeinschaftsbeschluss und die behauptete Änderung des Mietvertrags benötigen jeweils eine passende Einordnung. Dieser Beitrag behauptet nicht, jede Gemeinschaftsregel sei gegenüber Mietern wirkungslos.

Die Beratung erhält deshalb beide Dokumente und die konkret beschriebene Kollision. Sie soll erklären, welche Pflichten den Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft treffen, welcher Gebrauch mietvertraglich geschuldet ist und welcher rechtlich zulässige Weg beide Seiten zusammenbringen kann. Gegebenenfalls erforderliche Fristen und weitere Schritte werden dabei zeitnah geprüft.

Eine mündliche Aussage aus der Versammlung wird nicht als vollständige Antwort auf diese Vertragsfrage verwendet. Ebenso wenig löst der Eigentümer das Problem, indem er eine Ebene seiner rechtlichen Beziehungen bei der anderen einfach verschweigt.

Die Mietpartei über den richtigen Stand informieren

Der Eigentümer unterscheidet in seiner Kommunikation die neue gemeinschaftliche Regelung, die festgestellte Vertragsfrage und das geprüfte weitere Vorgehen. Er verlangt nicht vorschnell eine Unterschrift, die als bloße Empfangsbestätigung angekündigt wird, tatsächlich aber eine inhaltliche Änderung enthalten soll.

Im fiktiven Fall entsteht zunächst ein klarer Prüfstand zur Terrassennutzung. Danach wird entschieden, ob eine Erläuterung, eine zulässige Vereinbarung oder ein anderer rechtlicher Schritt nötig ist. Das Ergebnis ist eine nachvollziehbare Bearbeitung der tatsächlichen Kollision. Eine neu datierte Hausordnungsdatei allein kann sie nicht ersetzen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Beschlossene Hausordnung

Datum des Beschlusses und betroffene Regelung, etwa Nutzungszeiten der Terrasse.

02 / Vereinbarung im Mietvertrag

Was sagt dein Mietvertrag samt Anlagen zur betroffenen Nutzung? Fundstelle notieren.

03 / Konkreter Alltagsvorgang

Beschreibe eine gewöhnliche Nutzung: Was war bisher erlaubt, was würde sich ändern?

04 / Festgestellte Abweichung

Gibt es tatsächlich einen Widerspruch zwischen beiden Regelungen? Ja oder nein, mit Begründung.

05 / Spätere Vertragsänderungen

Gab es Nachträge oder Vorbehalte zu Regeln der Gemeinschaft? Datum und Inhalt.

06 / Rechtliche Beratung

Wer prüft Beschluss und Mietvertrag gemeinsam? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

07 / Information der Mietpartei

Welche Information geht an die Mietpartei, und wann? Inhalt kurz festhalten.

08 / Nächster Schritt

Erläuterung, Vereinbarung oder anderer Schritt? Was wurde gewählt, und wer erledigt es?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[W19] WEG § 19 – Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

. Abruf am 17.10.2026.

[B535] BGB § 535 – Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

. Abruf am 17.10.2026.

[B311] BGB § 311 – Rechtsgeschäftliche Schuldverhältnisse

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0088-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.