

So setzen Sie Ihre Hausordnung erfolgreich durch

Eine Hausordnung hat die Aufgabe, das geregelte und friedliche Miteinander in der Wohnanlage unter Wahrung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Hausbewohner zu gewährleisten.

Trotz der wichtigen Funktion dieser Gebrauchsregelung werden Sie im Wohnungseigentumsgesetz nicht viel zum Thema Hausordnung finden. Kein Wunder, dass dieses Thema in vielen Eigentümergeinschaften immer wieder zu Streitigkeiten führt.

Die Aufstellung einer Hausordnung zählt zu den Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Daher kann die Eigentümergeinschaft durch den Verwalter oder einen mehrheitlichen Beschluss eine Hausordnung aufstellen oder eine bereits bestehende ändern.

Hausordnung: Zulässig sind Benutzungs- und Verhaltensregelungen

In der Hausordnung sind vor allem Benutzungs- und Verhaltensregeln zulässig.

Beispielsweise kann Ihre Hausordnung z.B. folgendes beinhalten,

- wann oder wie gemeinschaftliche Flächen oder Anlagen wie Aufzug, Hausflur, Trocken-, Dach- und Kellerräume benutzt werden dürfen.
- wie der Garten genutzt werden darf, etwa, dass Liegestühle oder Kinderspielzeug nach der Benutzung wieder weggeräumt werden müssen.
- dass Grillen auf den Balkonen verboten oder nur nach Ankündigung in einer bestimmten Häufigkeit erlaubt ist.
- welche Ruhezeiten einzuhalten sind.
- dass Hunde in der Wohnanlage an der Leine zu führen sind.
- dass das Musizieren und andere lärmintensive Tätigkeiten zu bestimmten Zeiten verboten sind.
- dass die Fenster im Flur geschlossen bleiben müssen bzw. wann sie zu verschließen sind.

Nicht zulässig: Handlungspflichten, Ungleichbehandlung, Gefährdendes

Eine gute Hausordnung dient dem störungsfreien Zusammenleben der Hausbewohner. Um das zu erreichen, müssen die Regelungen klar und bestimmt gefasst sein, sodass jeder weiß, was gemeint ist. Eine Regelung in der Hausordnung, die den Hausbewohnern aufgibt, „störende Geräusche zu unterlassen“, ist zu unbestimmt, da sie nicht deutlich macht, welche Geräusche gemeint sind und ab wann sie stören. Außerdem müssen Sie für die Regelungen der Hausordnung, die Sie beschließen wollen, über eine Beschlusskompetenz verfügen. Beispielsweise gibt das Wohnungseigentumsgesetz der Eigentümergeinschaft keine Beschlusskompetenz, den einzelnen Eigentümern Handlungspflichten aufzuerlegen (BGH, Urteil v. 09.03.12, Az. V ZR 161/11). Daher ist ein Mehrheitsbeschluss über eine Regelung, nach der die Eigentümer die Hausflurreinigung oder den Winterdienst in Eigenarbeit vorzunehmen haben, nichtig.

Die Vorschriften der Hausordnung dürfen auch nicht zu einer Ungleichbehandlung der Hausbewohner führen. Daher widerspricht eine Regelung, die lediglich das Musizieren, nicht aber sonstige lärmintensive Verhaltensweisen einschränkt, ordnungsgemäßer Verwaltung (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 04.10.17, Az. 2-13 S131/16).

Das Gleiche gilt für eine Regelung, nach der die Hunde- und Katzenhaltung mit Ausnahme der bereits vorhandenen Tiere in der Wohnanlage generell verboten werden soll (OLG Frankfurt/Main, Beschluss v. 17.01.11, Az. 20 W 500/08).

Wenn eine Hausordnung mit einem solchen Inhalt mehrheitlich beschlossen wird, ist der Beschluss anfechtbar.

Selbstverständlich dürfen auch keine Regelungen in die Hausordnung aufgenommen werden, die zu einer Gefährdung der Hausbewohner führen kann. So widerspricht eine Vorschrift, die den Hausbewohnern vorschreibt, nachts ab einer bestimmten Uhrzeit die Hauseingangstür abzuschließen, ordnungsgemäßer Verwaltung (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 12.05.15, Az. 2-13 S 127/12). Das nächtliche Abschließen der Hauseingangstür gefährdet nämlich die Hausbewohner und ihre Besucher erheblich, da es die Fluchtmöglichkeiten im Brandfall oder in einer anderen Notsituation stark einschränkt.

Bei vermieteter Eigentumswohnung ist Vorsicht geboten

Haben Sie Ihre Eigentumswohnung oder Ihre Teileigentumseinheit vermietet, müssen Sie die Regelungen Ihrer Hausordnung vor der Beschlussfassung besonders genau kontrollieren. Die Regelungen Ihrer Eigentümergemeinschaft sind für Ihren Mieter nämlich nicht ohne Weiteres bindend. Weichen die Regelungen der Hausordnung von den mietvertraglichen Regelungen ab, führt das unweigerlich zu Konflikten.

Beispiel:

Sie haben Ihrem Mieter mietvertraglich die Haltung seines kleinen Hundes erlaubt. Die Hausordnung Ihrer Gemeinschaft enthält aber ein Verbot der Hundehaltung. Zwar ist eine solche Regelung eigentlich nicht zulässig, da aber der Beschluss nicht angefochten wurde, ist er nach Verstreichen der Anfechtungsfrist rechtswirksam und damit für alle Eigentümer verbindlich geworden. Für Ihren Mieter ist diese Regelung aber nicht verbindlich, sodass Sie von ihm nicht verlangen können, den Hund abzuschaffen, auch wenn das zu Ärger mit Ihrer Gemeinschaft führt.

Nehmen Sie eine dynamische Klausel in den Mietvertrag auf

Um Konflikte wegen unterschiedlicher gemeinschaftlicher und mietvertraglicher Regelungen zu verhindern, machen Sie die gemeinschaftliche Hausordnung zum Bestandteil Ihres Mietvertrags. Zusätzlich vereinbaren Sie eine dynamische Klausel, nach der Ihr Mieter auch an Änderungen der gemeinschaftlichen Hausordnung gebunden ist. Dann sind für ihn alle, auch künftige Regelungen der Hausordnung, verbindlich, sofern diese Änderungen zulässig sind und ordnungsgemäß von Ihrer Gemeinschaft beschlossen werden (BGH, Urteil v. 29.11.06, Az. XII ZR 121/04).

Verstöße gegen die Hausordnung ahndet Ihre Gemeinschaft

Die Kontrolle der Einhaltung der Hausverwaltung ist Aufgabe Ihres Hausverwalters. Hierzu muss er die Wohnanlage regelmäßig stichprobenhaft begehen. Konkreten Beschwerden von Hausbewohnern oder Eigentümern muss er nachgehen. Stellt Ihr Hausverwalter einen Verstoß gegen die Hausordnung fest, muss er gegen die Störung vorgehen. Er muss den Störer abmahnen, ihm also seinen Verstoß gegen die Hausordnung konkret vor Augen halten und ihn zu ordnungsgemäßigem Verhalten auffordern.

Kommt der Störer dieser Aufforderung nicht nach, ist eine Klage geboten. Soll er ein störendes Verhalten unterlassen, beispielsweise nicht mehr abends nach 22 Uhr Klavierspielen, muss eine Unterlassungsklage erhoben werden. Geht es darum, dass ein störender Zustand beseitigt werden soll, beispielsweise die Entfernung der im Hausflur aufgestellten Möbel, muss eine Leistungsklage erhoben werden.

Wichtig ist, dass Sie als einzelner Eigentümer solche Klagen nicht mehr erheben können. Sofern das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, ist allein Ihre Gemeinschaft befugt, dagegen im Klageweg vorzugehen.

Das bedeutet, Ihre Gemeinschaft muss durch einen mehrheitlichen Beschluss festlegen, ob gegen den Störer Klage erhoben werden soll. Als einzelner Eigentümer sind Sie lediglich befugt, eine solche Klage zu erheben, wenn Ihr Sondereigentum von der Störung betroffen ist, wie es zum Beispiel bei einer Lärmbelästigung der Fall ist.

Die Gemeinschaft kann Mieter verklagen

Wenn der Mieter einer Eigentumswohnung stört, hat Ihre Eigentümergeinschaft 2 Möglichkeiten: Sie kann sich an den vermietenden Wohnungseigentümer wenden und von ihm verlangen, die Störung zu unterbinden.

Dann muss der vermietende Eigentümer seinen Mieter auffordern, die Störung zu unterlassen. Kommt der Mieter der Aufforderung nicht nach, muss er ihn abmahnen und auf Unterlassen klagen, wenn der Mieter das pflichtwidrige Verhalten fortsetzt. Bei schweren Pflichtverstößen kann Ihre Gemeinschaft sogar von dem vermietenden Eigentümer verlangen, das Mietverhältnis zu kündigen. Ihre Gemeinschaft kann sich aber auch direkt gegen den störenden Mieter richten und nach erfolgter Abmahnung Unterlassungsklage gegen ihn erheben (BGH, Urteil v. 25.10.19, Az. V ZR 271/18).

Deshalb:

Eine Hausordnung mit klaren Regelungen dient dem Frieden in Ihrer Wohnanlage. Achten Sie auf die Einhaltung dieser Regelungen