

Die Hausordnung

Sehr verehrte Kunden,

im Zusammenhang mit der Hausordnung bestehen in der Praxis häufig Missverständnisse über die Handhabung. Mit dieser Zusammenstellung informieren wir Sie über die Fakten zum Thema Hausordnung.

Bindungswirkung

Ein unter Wohnungseigentümern weit verbreiteter Irrtum ist, dass auch Mieter oder sonstige Dritte, denen Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zum sonstigen Gebrauch überlassen wurde, an die Regelungen der Hausordnung gebunden wären. Grundsätzlich gelten die Regelungen der Hausordnung nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.¹ So stehen vermietende Eigentümer stets vor dem Problem, die beschlossene oder vereinbarte Hausordnung als Grundlage des Mietverhältnisses zu fixieren. Dies insbesondere dann, wenn nach der Begründung des Mietverhältnisses beschlussweise die Hausordnung ergänzt wird.

Durchsetzung

Die Hausordnung regelt den Gebrauch und die Nutzung des Wohneigentums im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Hieraus ergeben sich individuelle Beseitigungsansprüche von Wohnungseigentümer zu Wohnungseigentümer.

Hiervon unberührt bleiben gesetzliche Ansprüche auf Störungsbeseitigung (§ 1004 BGB). Aus diesen ergeben sich entsprechende Ansprüche des Eigentümers/Mieters gegen Dritte.

Die Stellung der Hausverwaltung

Im Gegensatz zur verbreiteten Auffassung ist der Verwalter nicht berechtigt, Verstöße gegen die Regelungen der Hausordnung aus eigener Kompetenz zu ahnden. Der Verwalter kann zwar im Rahmen der Organisation der Hausordnung gegen Störer (wenn Wohnungseigentümer) eine Abmahnung aussprechen – in den wenigsten Fällen beseitigen diese die Störung. Auch entfaltet eine solche Abmahnung keinen Rechtsnachteil für den Störer – sie kann im eigentlichen Sinne nur als Appell verstanden werden.

Die Vornahme von Sanktionshandlungen oder die gerichtliche Durchsetzung von Unterlassungs- bzw. Störungsbeseitigungsansprüchen hingegen obliegt ausschließlich dem einzelnen Wohnungseigentümer selbst. Der Verwalter besitzt keine Weisungs-, Abmahnungs- oder sonstige Befugnisse gegenüber Mietern oder sonstigen Dritten. Entsprechend setzt die Handlung des Verwalters voraus, dass die Eigentümergemeinschaft rechtskräftige Ermächtigungsbeschlüsse (hier mit einfacher Mehrheit) fasst. Deren Umsetzung obliegt der Verwaltung.¹

Die Aufgabe der Verwaltung im Fall eines Verstoßes gegen die Hausordnung

In der Praxis ergeben sich folgende Konstellationen:

1) Die Hausverwaltung wird selbst Zeuge des Verstoßes gegen die Hausordnung (eher selten). In diesem Fall kann diese schriftlich an den Störer appellieren. Einen Miteigentümer kann sie abmahnen. Weitere Maßnahmen bedürfen der Beschlussfassung der Gemeinschaft.

2) Die Hausverwaltung erhält Kenntnis durch Dritte. In diesem Fall ist die Verwaltung angewiesen, dass ihr der Verstoß schriftlich gemeldet wird. Häufig sind die sich gestört fühlenden Eigentümer nicht bereit, den Verstoß schriftlich anzuzeigen, verbunden mit dem Argument, man möge den „Hausfrieden“ nicht gefährden. Auf Basis eines anonymen Hinweises darf die Verwaltung jedoch nicht tätig werden – es fehlt schlichtweg an der Grundlage der Beschwerde. Liegt ein schriftlicher Hinweis vor, appelliert die Verwaltung an den Störer bzw. dessen Eigentümer, mit der Bitte um Unterlassung.

3) Im wiederholten Störfall kann die Verwaltung einen Beschluss auf der nächsten Eigentümerversammlung herbeiführen, weitere Maßnahmen einzuleiten. Neutraler ist es, der Beschlussantrag folgt aus den Reihen der Eigentümergemeinschaft.

Die optimale Lösung - individuelle Abwehrrechte

In der Regel viel schneller zum Erfolg – nämlich die Unterlassung einer Störung – kommt die beeinträchtigte Partei durch eine Individualklage. Immer dort, wo Eigentumsrechte verletzt werden (z.B. Lärm; Beschädigung; Beeinträchtigung Fluchtweg oder Brandschutz; Verstöße gegen Zweckbestimmungen, etc.), ist ein direktes Vorgehen gegen den Störer möglich. Eine Einschaltung der Eigentümergemeinschaft und damit – neben dem Zeitverlust – das Risiko einer Ablehnung der Vergemeinschaftung, ist damit hinfällig. Die klagende Gemeinschaft der Eigentümer sollte die absolute Ausnahme darstellen.