



Dr. Oliver Elzer

Die Hausordnung – wie regelt man das harmonische Zusammenleben in einer Wohnungseigentumsanlage?

Stand 5.5.2022



Agenda

I. Allgemeines

1. Begriff der Hausordnung
2. Anspruch auf eine Hausordnung

II. Entstehung einer Hausordnung

1. Vereinbarung (§ 10 Absatz 1 Satz 2 WEG)
2. Beschluss (§ 19 Absatz 1 WEG)
3. Anordnung des Verwalters (§ 27 Absatz 1 WEG)

III. Unterworfenen

1. Wohnungseigentümer
2. Drittnutzer

IV. Mögliche Inhalte und Grenzen einer Hausordnung

V. Typische Inhalte im »ABC

VI. Änderungen

1. Durch Wohnungseigentümer
2. Durch Verwalter
3. Erzwungene

VII. Vorgehen bei Verstößen

1. Überblick: Aufgaben der Verwaltung
2. Wohnungseigentümer
3. Drittnutzer

| Allgemeines

Begriff

- Eine Hausordnung ist eine Verkörperung sämtlicher hausbezogener **Benutzungsregelungen** für das gemeinschaftliche, aber auch das jeweilige Sondereigentum.
- Welchen »Namen« die Zusammenfassung oder ihre isolierte Darstellung hat und ob sie überhaupt einen hat, ist **unerheblich**. So finden sich unter anderem die Begriffe:
 - »Gartenordnung«,
 - »Benutzungsordnung«,
 - »Kellernutzungsregelungen«,
 - »Saunaordnung« oder schlicht
 - »Richtlinie«.



Zweck



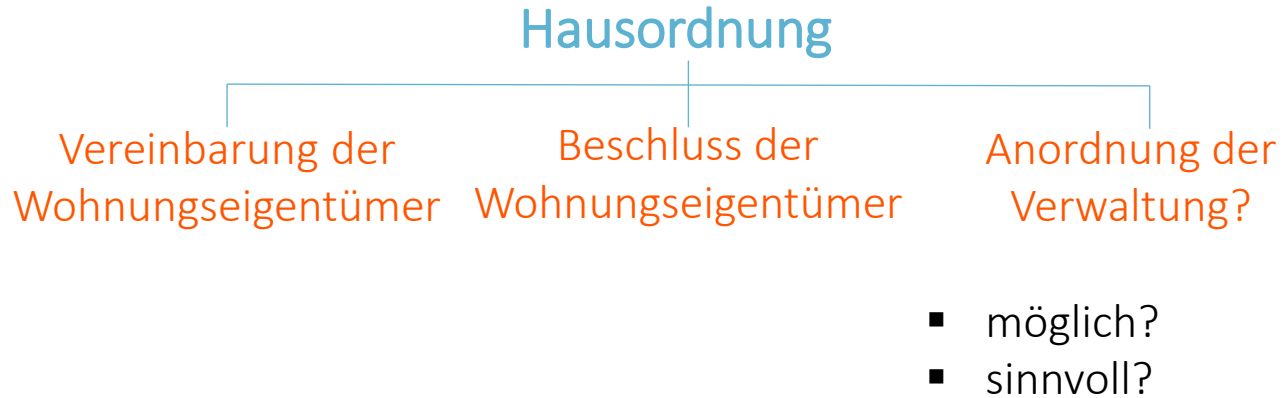
- Sinn und Zweck einer Hausordnung ist es vor allem, die sich aus dem Gesetz für die Benutzung gemeinschaftlichen Eigentums und/oder Sondereigentums abstrakt ergebenden Pflichten **auszuarbeiten** und zu **veranschaulichen**.
 - Warum? Die Regeln folgen bereits aus § 14 Absatz 1 Nummer 2 WEG!
- Daneben soll ein störungsfreies, geordnetes und harmonisches Zusammenleben gefördert werden, Interessenkonflikte geregelt und damit die Sicherheit und Ordnung und der Hausfrieden sichergestellt und erhalten werden.



Anspruch

- Funktion von § 19 Absatz 2 WEG.
- Nach § 19 Absatz 2 Nummer 1 WEG gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung die Aufstellung einer Hausordnung.
- Folgen für **Verwaltung**:
 - Die Verwaltung muss die Aufstellung einer Hausordnung **anregen**.
 - Die Verwaltung muss die Aufstellung einer Hausordnung **organisieren**.
 - Die Verwaltung muss die Einhaltung der Hausordnung **überwachen** (das folgt aus § 18 Absatz 1, Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG).

| Entstehung einer Hausordnung



Verwaltung

- Vereinbarung der Wohnungseigentümer
 - Qualität der Entscheidung der Verwaltung?
- Beschluss der Wohnungseigentümer?
 - Altes Recht
 - Verständnis von § 27 WEG
 - Praxistipp

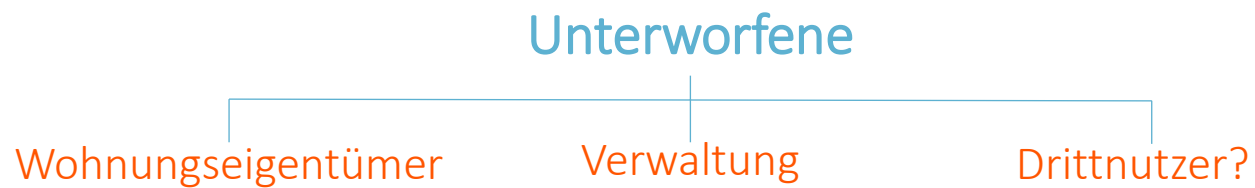


Ergänzung?

AG Hamburg-Altona, Urteil v. 9.11.2021, 303a C 7/21

- Nach der Gemeinschaftsordnung kann der Verwalter »nach Rücksprache mit der Wohnungseigentümerversammlung« eine Hausordnung erlassen. Dies tut er auch.
- Im April 2021 ergänzen die Wohnungseigentümer diese Hausordnung: Sie verbieten nämlich die Nutzung von Standheizungen in der Tiefgarage. Hintergrund sind Erwägungen zum Brandschutz und zum CO₂-Ausstoß.
- Geht das?

| Unterworfenene





Drittnutzer?

BGH, Urteil vom 24.1.2020, V ZR 295/16, Randnummer 20

- Ein Wohnungseigentümer ist berechtigt, gemäß § 1004 Absatz 1 BGB gegen den Mieter eines anderen Wohnungseigentümers vorzugehen.
- Dies betrifft zunächst Verstöße des Mieters gegen eine von den Wohnungseigentümern **beschlossene Haus- und Gemeinschaftsordnung**.
- Der Eigentümer, von dem der Mieter seine Nutzungsbefugnis ableitet, kann diesem nicht mehr an Rechten übertragen, als er selbst im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern hat. Daher ist auch ein Mieter an eine bestehende Haus- und Gemeinschaftsordnung gebunden.

| Mögliche Inhalte und Grenzen einer Hausordnung

Überblick



- Eigentlicher Gegenstand einer Hausordnung sind nach § 19 Absatz 1 Fall 2 WEG beschlossene oder gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG vereinbarte **Benutzungsregelungen**.
- Das können:
 - allgemeine Sorgfalts-, Sicherheits- und Gefahrvorbeugungspflichten sein,
 - aber auch Benutzungsregelungen für gemeinschaftliche Flächen, Räume und Einrichtungsgegenstände sowie
 - Ruhezeiten.

Bestimmtheit



- Wichtig ist stets, dass die getroffenen Regelungen **ausreichend bestimmt** sind.
- Hierauf muss die **Verwaltung** achten!
 - Etwa eine Bestimmung, die Ruhezeiten festlegt, in denen jedes »**unnötige und störende Geräusch**« zu vermeiden und die Ruhe »**beeinträchtigende Tätigkeiten**« zu unterlassen sind, genügt mangels Objektivierbarkeit unnötiger und störender Geräusche nicht dem Bestimmtheitserfordernis und ist unwirksam.
 - Entsprechendes gilt für eine Regelung, die Singen und Musizieren nur in »**nicht belästigender Weise und Lautstärke**« gestattet.

Haustier?

AG Konstanz, Urteil v. 10.2.2022, 4 C 397/21 WEG



- Nach der Gemeinschaftsordnung ist die »Haustierhaltung«, soweit gesetzlich zulässig, verboten.
- Die Regelung ist unwirksam! Ein eindeutiger Inhalt, was Haustierhaltung angehe, sei nicht zu finden. Die Regelung bleibe unbestimmt, d. h. nicht klar und eindeutig, und das Verbot sei daher unwirksam.



Grenzen: Vereinbarung

- Ist die Hausordnung oder sind Teile von ihr **vereinbart**, unterliegt diese Bestimmung den Grenzen, denen eine Vereinbarung unterliegt.
- Schranken für den Inhalt einer Vereinbarung ergeben sich vor allem:
 - aus den Grenzen der Vertragsfreiheit nach §§ 134, 138 BGB und
 - einer Überprüfung nach § 242 BGB.



Grenzen: Beschluss

- Eine **beschlossene** Hausordnungsregelung muss sich hingegen an den Beschlusskompetenzen, im Falle einer Anfechtung im Übrigen unter anderem daran messen lassen, ob sie **ordnungsmäßig** ist.
 - Ordnungsmäßigkeit ist anzunehmen, wenn die jeweilige Bestimmung einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen aller Wohnungseigentümer an einem reibungslosen Zusammenleben einerseits und den Individualinteressen des einzelnen Wohnungseigentümers andererseits findet.
 - Eine Ordnungswidrigkeit kann sich daraus ergeben, dass die Wohnungseigentümer bei ihren Bestimmungen gegen das Gleichbehandlungsgebot verstoßen haben. So kann es beispielsweise liegen, wenn ohne Sachgrund verschiedene Lärmquellen unterschiedlich behandelt werden.

| Typische Inhalte im »ABC«

- Abstandsregelungen (s. »Pandemie«);
- Abstellen von Sachen, zum Beispiel Kfz, Zweiräder oder Gegenstände im Treppenhaus (s. Treppenhaus)
 - Aktuell AG Wiesbaden, Urteil v. 4.2.2022, 92 C 2541/21. Ein Beschluss, der das Abstellen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen in der Tiefgarage einer Wohnungseigentumsanlage verbietet, entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung.

- Abschließen von Türen;
- Aufstellen von Getränkeautomaten;
- Beheizung
- Beleuchtung;
- Belüftung;
- Bepflanzungsvorgaben, auch im Bereich eines Sondernutzungsrechtes;

- Duschen und Baden;
- Epidemie (s. Pandemie);
- Fassade;
- Fensteröffnung;
- Feuerschutz;
- Gartenarbeit (s. tätige Mithilfe);

- Gebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen, etwa:
 - Fahrradkeller;
 - Garten;
 - Grillen;
 - Tiefgarage (besteht eine gemeinsame Tiefgarage oder ein Parkplatz, so kann der Gebrauch eingeschränkt werden, zum Beispiel durch das Verbot, nicht verkehrstüchtige Fahrzeuge dort abzustellen oder Kfz-Reparaturen auszuführen);
 - Müllanlagen (eine Regelung, nach der die jeweiligen Eigentümer für das Bereitstellen der Abfallbehältnisse verantwortlich sind, soll nicht ordnungsmäßig sein);

- Hausverbot;
- Heizverhalten (auch Heizperiode, Raumtemperatur etc.);
 - die Wohnungseigentümer können zum Beispiel beschließen, die Heizungsanlage in den Sommermonaten in Betrieb zu halten oder abzustellen;
- Klingel- und Briefkastenanlagen
 - eine einheitliche Gestaltung von Namensschildern kann vorgegeben werden, nicht aber ein generelles Werbeverbot;
- Konkretisierung der Sorgfaltspflichten zur Sicherheitsvorsorge und Gefahrenverhütung; dazu gehören auch Feuerschutzregelungen;
- Lärm (Ruhezeiten);
- Parabolantenne;

- Pandemie, beispielsweise:
 - Abstandsregelungen für den Außenbereich, Garagenanlagen, den Personenaufzug und / oder das Treppenhaus;
 - das Gebot, im Personenaufzug oder im Treppenhaus eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen;
 - Hygienemaßnahmen;
 - Maßnahmen zum Infektionsschutz;
 - das Verbot, im Treppenhaus längere Unterhaltungen zu führen oder dort zu singen;

- Parken;
- Rauchen;
- Reinigungspflichten innen und außen (Treppenhaus- und Gehwegreinigung; s. Tätige Mithilfe);

■ Ruhezeiten

- Ruhezeiten können grundsätzlich beschlossen werden. Was gilt, ist Frage des Einzelfalls.
- Berufsmusiker können nicht verlangen, bevorzugt behandelt zu werden.
- Eine Ermessensgrenze ist dort zu ziehen, wo der Beschluss entweder ein völliges Musizierverbot oder eine diesem praktisch gleichzusetzende Reglementierung enthält. Das Musizieren innerhalb der eigenen Wohnung ist Bestandteil eines sozial üblichen Verhaltens und Element der Zweckbestimmung der Wohnanlage. Es darf zwar auf bestimmte Zeiten und einen bestimmten Umfang beschränkt, nicht jedoch insgesamt verboten werden. Die Beschränkung des Musizierens auf Zimmerlautstärke, also so, dass das Musizieren in anderen Wohnungen nicht zu hören ist, kann dem völligen Ausschluss eines Musizierens gleichkommen.
- Musizieren, das außerhalb der eigenen Wohnung nicht zu hören ist, kann nicht durch Gebrauchsregelungen beschränkt werden, weil durch ein solches Musizieren kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird.

- Sauna;
- Spielen von Kindern:
 - Das Spielen von Kindern kann nicht generell verboten werden; jedoch ist es zulässig, das Spielen und Toben im Treppenhaus oder sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen zu beschränken oder zu untersagen;
 - besteht ein gemeinsamer Spielplatz, so muss Kindern dort das Spielen zu normalen Tageszeiten (ausgenommen festgelegte Ruhezeiten) erlaubt sein, allerdings immer in einem Rahmen, der nicht zu unzumutbaren Belästigungen führt;
- Stellplätze;
- Sorgfalts-, Sicherheits- und Gefahrvorbeugungspflichten;

- Tätige Mithilfe:
 - Soweit ein Hausordnungsbeschluss eine im Übrigen nicht bereits geschuldete Leistung auferlegen will (Tätige Mithilfe), ist er nichtig. Nichtig ist daher unter anderem der Beschluss, wonach Wohnungseigentümer verpflichtet sind, turnusmäßig nach einem Reinigungsplan das Treppenhaus, Hausflure und gemeinschaftliche Keller zu reinigen, Abfallbehältnisse bereitzustellen, Gartenpflegearbeiten durchzuführen, Erhaltungsarbeiten durchzuführen, oder der Beschluss, einen der Wohnungseigentümer als Hauswart zu bestimmen und ihm Gartendienst zu übertragen. Steht es einem Wohnungseigentümer frei, für die Handlungspflicht auf eigene Kosten einen Dritten einzuschalten, ändert sich nichts.
 - Nach herrschender Meinung ist ein Beschluss zur tätigen Mithilfe ferner nichtig, wenn er der Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten (zum Beispiel Winterdienst) dient. Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, etwa die Räum- und Streupflicht im Wechsel zu erfüllen, kann mithin nur durch Vereinbarung begründet werden.

■ Tierhaltung

- Ein Verbot der Tierhaltung ist nach herrschender Meinung durch Vereinbarung zulässig. Ausnahmsweise kann jedoch die Durchsetzung dieser Vereinbarung gegen Treu und Glauben. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Wohnungseigentümer aus gesundheitlichen Gründen auf ein Tier angewiesen ist, zum Beispiel auf einen Blindenhund. Ob von einem vereinbarten Verbot auch Kleintiere erfasst werden, ist eine Frage der Auslegung und im Zweifel zu verneinen.
- Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss grundsätzlich bestimmte »gefährliche« Tiere oder Rassen verbieten, die Anzahl regeln, Regelungen zum Anleinen treffen, Hunde im Aufzug verbieten oder eine Kotbeseitigungspflicht einführen. Wird das Halten von Kleintieren, Vögeln oder Zierfischen eingeschränkt, ist das in der Regel nicht ordnungsmäßig, da von diesen ausgehende Störungen in der Regel nicht nach außen wahrnehmbar sind.

■ Tierhaltung

- Ein Beschluss, der die Tierhaltung völlig untersagt, soll nach herrschender Meinung nicht ordnungsmäßig sein, soll aber in Bestandskraft erwachsen können und nicht nichtig sein. **Stellungnahme:** Dem ist nicht zu folgen. Insoweit es sich um den Entzug eines erlaubten, nämlich nicht störenden Gebrauchs handelt, etwa dem Halten eines Goldfischs, ist der Beschluss teilnichtig, da ein Entzug eines nicht störenden Gebrauchs nicht beschlossen werden kann. Der Beschluss ist hingegen allenfalls anfechtbar, soweit es um einen störenden Gebrauch geht.
- In einer Hausordnung kann auch eine Regelung über einen Leinenzwang von störenden Hunden und störenden Katzen enthalten sein.

- Treppenhaus
 - Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich Bestimmungen dazu treffen, was im Treppenhaus abgestellt, zum Beispiel Fahrräder, Fußmatten, Kinderwagen, Lagergut, Pflanzen, Rollatoren, Rollstühle, Schirme, religiöse Figuren, Schuhe, oder aufgehängt werden darf, zum Beispiel Bilder.
 - Das Tragen von Fahrrädern kann nicht verboten werden. Eine Regelung zur Treppenhausreinigung ist möglich. Diese darf aber nicht den Wohnungseigentümern auferlegt werden (s. tätige Mithilfe).
- Trockenraum bzw. Waschküche und Wäschetrockner;

■ Vermietung

- Die Wohnungseigentümer können nach herrschender Meinung beschließen, im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Flächen und/oder Räume zu vermieten. Das können ganze Wohnungen (Hausmeisterwohnung), aber auch Kellerräume, Bodenräume, Garagen, Parkflächen, Parkplätze oder Freiflächen sein. Eine Einschränkung ist nur dort geboten, wo eine Vermietung/Verpachtung im Ergebnis zur Begründung eines einem Sondernutzungsrecht gleichkommenden Rechtes führt. Ob es so liegt, ist eine Frage des Einzelfalls und der Darlegungen

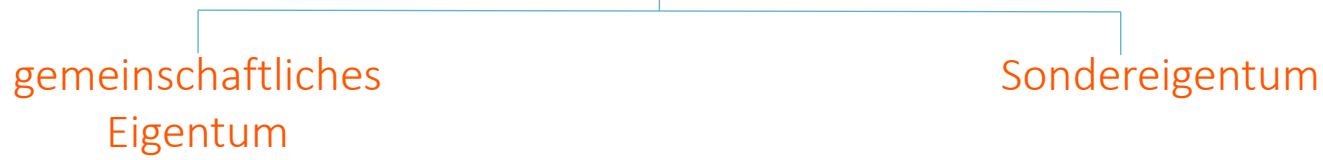
■ Vermietung

- Ein mit einem Wohnungseigentümer abgeschlossener Mietvertrag muss daher einem Drittvergleich standhalten. Aus diesem Grund kann ein atypisch langfristiger Mietvertrag nicht wirksam abgeschlossen werden; ein entsprechender Beschluss wäre nichtig. Auch Ketten-Mietverträge für je ein Jahr jeweils mit demselben Eigentümer sind bedenklich. Ferner muss eine beschlossene Vermietung zu einer angemessenen und marktüblichen Miete führen.
- Vermieter ist stets die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Der Verwalter hat für den Abschluss des Mietvertrags häufig nach § 27 Absatz 1 WEG Verwaltungskompetenz. Sonst bedarf es nach § 27 Absatz 2 WEG in der Regel eines Ermächtigungsbeschlusses. Ein Beschluss, der eine Vermietung des Sondereigentums verbieten oder beschränken wollte, wäre nichtig.

- Verschließen der Hauseingangstür;
- Wäschetrocknen (eine Regelung, wonach »das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw auf Balkonen, Terrassen, im Gartenbereich und in den Fenstern usw für unzulässig erklärt wird«, soll nicht ordnungsmäßig sein);
- Winterdienst (s. Tätige Mithilfe).

| Vorgehen bei Verstößen

»was« wird gestört?



- Verwaltung
- Wohnungseigentümer

Sondereigentum



§ 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen.

Gemeinschaftliches Eigentum



§ 9a Absatz 2 WEG. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

§ 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten.

Handeln der Verwaltung I

- Feststellung der Zuwiderhandlung
 - Meldungen der Wohnungseigentümer und Drittnutzer
 - aktive Prüfungen durch die **Verwaltung**?
- Abmahnung durch die Verwaltung!
 - konkret
 - Mehrfach
 - auch Drittnutzer

Handeln der Verwaltung II

- Gegenstand einer Versammlung der Wohnungseigentümer
 - Diskussion
 - Entscheidung der Wohnungseigentümer
- Klage auf Unterlassung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Strafgeld?
- Notfälle?

| Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!

