



## Ein paar Gedanken zur Hausordnung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wohnungseigentümergeinschaft und die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümer\*innen untereinander und gegenüber Dritten.

Die im Grundbuch niedergelegte Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften regeln das Rechtsverhältnis der Miteigentümer einer Wohneigentümergeinschaft untereinander sowie die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten.

Das Zusammenleben in einer Wohneigentümergeinschaft wird durch die Hausordnung geregelt. Gibt die Teilungserklärung keine Hausordnung vor, so ist der Hausverwalter gemäß Wohnungseigentumsgesetz berechtigt, in eigener Zuständigkeit eine Hausordnung zu erlassen.

Dabei ist zu beachten, dass die Hausordnung erst einmal nur unter den Miteigentümer\*innen gilt. Vermietende Eigentümer sollten allerdings durch Beschluss in der Wohneigentümergeinschaft verpflichtet werden, die Hausordnung der Wohneigentümergeinschaft an ihre Mieter weiterzugeben und diese mit in den Mietvertrag aufnehmen. Nur dann gilt die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft auch für deren Mieter.

Entstehen Meinungsverschiedenheiten oder Streitigkeiten im Zusammenleben der Bewohner, so sind nur Gerichte berechtigt und befugt, gegen den Willen einer oder beider Streitparteien Streitbeilegung durch Richterspruch zu erwirken und durchzusetzen. Sofern dann keine Hausordnung als rechtliche Grundlage vorhanden ist, wird in der Regel das geltende Nachbarschaftsrecht herangezogen. Umso wichtiger ist die Hausordnung.

### Welche Probleme können entstehen?

Beim Zusammenleben innerhalb eines Hauses tritt es häufig auf, dass die Freiheit, die sich ein Bewohner\*in nimmt, für einen anderen Bewohner eine Einschränkung bedeutet. Häufig passiert es dann, dass Bewohner\*innen, die sich gegenseitig kennen, sich nicht auf die Einhaltung der Hausordnung ansprechen oder sich gütlich einigen wollen. Häufig wird dann vom Hausverwalter erwartet, dass dieser die Hausordnung gegenüber einzelnen Bewohnern durchsetzt.



Hier ein paar Beispiele:

- Herr A hält sich nicht an die Hausordnung, indem er noch um 23:00 laut Musik hört. Sorgen Sie dafür, dass das aufhört.
- Frau B lässt ihre Hunde (Katzen) auf dem Grundstück frei laufen und ihr Geschäft verrichten. Sagen Sie ihr, dass das so nicht geht.
- Familie C nutzt das Treppenhaus ständig als Abstellfläche für Schuhe. Das riecht doch und ist unhygienisch. Kann der Hausverwalter da nicht einen Aushang machen? Ich kann das doch nicht meinen Nachbarn direkt sagen. Ich möchte doch den Nachbarschaftsfrieden wahren.
- Familie D kocht mit exotischen Kräutern, so dass das ganze Haus danach riecht. Ich traue mich schon gar nicht mehr, Gäste einzuladen. Tun Sie bitte etwas dagegen.

### Zuständigkeiten des Hausverwalters

Solange sich kein Bewohner\*in im Zusammenleben mit seinen Nachbarn beschwert, wird Zurückhaltung des Hausverwalters bezüglich der Regelung des häuslichen Zusammenlebens mittels einer Hausordnung erwartet. Treten aber Probleme auf, wird recht schnell die Anforderung an den Hausverwalter gestellt, Schiedsrichter zu sein und ein gewünschtes Wohnverhalten durchzusetzen. Letztlich geht es immer um die Aufforderung eines Eigentümers gegen einen anderen Eigentümer, sich an die Gemeinschaftsordnung zu halten oder einen eventuellen Mieter\*in dazu zu bringen, sich an die Hausordnung zu halten.

Hier kann und darf der Hausverwalter nicht als Schiedsrichter auftreten, da er nicht Partei für einen Eigentümer\*in gegen einen anderen Eigentümer\*in ergreifen darf. Das gilt auch, wenn ein Eigentümer\*in seine Wohnung vermietet hat. Der Hausverwalter überprüft nicht, ob sich Eigentümer\*innen oder Mieter\*innen an die Hausordnung halten.

Erhält der Hausverwalter eine schriftliche Beschwerde über einen vermuteten oder tatsächlichen Verstoß gegen die Hausordnung, so weist dieser bei einer konkreten Zuordnung zu einer Wohnung den entsprechenden Eigentümer\*in auf die Beschwerde hin bzw. leitet die Beschwerde an diesen weiter. Der Eigentümer\*in ist dann zuständig und verantwortlich für die Beseitigung der Beschwerdeursache. Sind die schriftlichen Beschwerden an den Hausverwalter unkonkret, so kann über einen Aushang oder ein Rundschreiben auf den Verstoß gegen die Hausordnung hingewiesen werden, verbunden mit der Aufforderung, sich zukünftig bitte an die Hausordnung zu halten. Hier endet dann die Verpflichtung des Hausverwalters.



## Zuständigkeiten des Eigentümer\*in

Halten die Verstöße gegen die Hausordnung an, so gibt es nur die Möglichkeit, dass der sich beschwerende Eigentümer\*in die Abstellung der Beschwerdeursache direkt gegen den mittelbar oder unmittelbar verursachenden Eigentümer\*in geltend macht.

Hier gibt es mehrere Eskalationsstufen:

- Der beschwerende Eigentümer\*in oder dessen Mieter spricht mit dem Verursacher, erläutert ihm, was und warum es ihn stört und bittet um Abstellung. Der Ton macht hier oft die Musik und entscheidet über Lösung oder Eskalation.
- Sofern der verursachende Mieter uneinsichtig ist, wendet sich der Eigentümer an den Wohnungseigentümer\*in.
- Der beschwerende Eigentümer schaltet einen inoffiziellen oder offiziellen Schlichter ein. Das kann nicht der Hausverwalter sein, da er nicht Miteigentümer gegen Miteigentümer vertreten darf.
- Der beschwerende Eigentümer schaltet einen Rechtsanwalt ein und verklagt den mittelbar oder unmittelbar verursachenden Eigentümer\*in auf Abstellung des Verstoßes gegen die Gemeinschaftsordnung.

## Tipps

- Bei Beschwerden über Verstöße gegen die Hausordnung ist die letztlich entscheidende Instanz ein deutsches Gericht. Daher empfiehlt es sich, zur Beweissicherung Sachverhalte, Zeiten und Personen zu notieren und idealerweise per Foto zu dokumentieren.
- Bevor eine Unstimmigkeit über die Art des nachbarschaftlichen Zusammenlebens Rechtsanwälte und Gerichte beschäftigt, sollte der beschwerende bitte zuerst genau darüber nachdenken, ob tatsächlich ein gravierender Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung vorliegt, oder ob die eigene Reizschwelle zu niedrig liegt. Letztlich führt jede juristisch ausgetragene Nachbarschaftsstreitigkeit zu einer nachhaltigen Belastung des Verhältnisses der Eigentümer\*innen untereinander.
- Sofern sich die Beschwerden über die Einhaltung der Hausordnung für ein allgemeines oder spezifisches Anschreiben durch die Hausverwaltung eignen, sollte diese grundsätzlich in schriftlicher Form mit Details und Namen übersandt werden. Auf telefonische oder gar anonyme Beschwerden kann ein Verwalter aus Beweisgründen grundsätzlich nicht eingehen.
- Vermietende Eigentümer\*innen verpflichten bitte den Mieter im Mietvertrag, die bestehende Gemeinschaftsordnung in ihrer gültigen Form sowie zukünftige Änderungen als verpflichtend anzuerkennen, und händigen die Hausordnung mit dem Mietvertrag an den Mieter aus. Idealerweise wird der Mietvertrag für vermietete Eigentumswohnungen verwendet, der auf die gemeinschaftliche Hausordnung der Wohneigentümergeinschaft verweist.