

Hausordnung in Wohnungseigentümergeinschaften

Um ein möglichst störungsfreies, geordnetes und von wechselseitiger Rücksichtnahme geprägtes Zusammenleben auf engstem Raum in einer Eigentumswohnanlage zu fördern, können Eigentümer mehrheitlich eine Hausordnung beschließen. Die Aufstellung einer Hausordnung entspricht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG) und kann deshalb von jedem Wohnungseigentümer, notfalls auch auf gerichtlichem Wege gefordert werden (mit dem Antrag, die restlichen Eigentümer zu verpflichten, eine der Gemeinschaft entsprechende, allgemein übliche Hausordnung zu beschließen). Ergänzungen, Erweiterungen und Änderungen einer bestehenden Hausordnung können ebenfalls stets mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Soll eine Hausordnung beschlossen werden, sollten Verwaltungsbeirat und/oder Verwalter einen Entwurf fertigen und der Gemeinschaft zur Diskussion und endgültig genehmigenden Beschlussfassung vorlegen. Es können auch durch Beschluss Personen ermächtigt werden, eine verbindliche Hausordnung aufzustellen und den Eigentümern zum Zweck genehmigender Beschlussfassung bekannt zu machen. Dabei ist stets den besonderen Belangen/Bedürfnissen einer speziellen Gemeinschaft/Anlage Rechnung zu tragen. Der in einer Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung festgeschriebene übergeordnete Zweckcharakter einer Gesamtanlage kann allerdings durch Hausordnungsregelungen grundsätzlich nicht geändert/eingeschränkt werden.

Stets sind die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung und allgemeine Billigkeits- und Gerechtigkeitsgedanken (§ 242 BGB, Treu und Glauben) zu beachten. Inhaltlich sind einer Hausordnung Grenzen gesetzt; schwer wiegende Eingriffe in die Substanz des erworbenen Sondereigentums und die Rechtsstellung des einzelnen Eigentümers sind nicht möglich, ebenso nicht Absprachen, welche dinglich festgeschriebene Rahmenvereinbarungen der Gemeinschaftsordnung (im Grundbuch eines jeden Sondereigentums als Bestandteil eingetragen) zuwiderlaufen. Eine "gute" Hausordnung soll das alltägliche "Miteinander" der Bewohner angemessen und allgemein verständlich regeln, um das Zusammenleben im Haus zu harmonisieren und möglichst konfliktfrei zu gestalten. Inwieweit jedoch eine Hausordnung bei unseren Gesetzen und Verordnungen, wie zum Beispiel die Lärmschutzverordnung, überhaupt noch ergänzend sinnvoll sein kann, ist hierbei sehr fraglich. Unsere Gesetzgebung scheint absolut ausreichend. Würde darüber hinaus auch noch ein Hausmeister mit den Reinigungs- und Pflegearbeiten beauftragt, ergibt eine Hausordnung überhaupt keinen Sinn mehr.

Die Grenzen der erlaubten/unzulässigen Regelungsinhalte sind naturgemäß fließend und im Detail leider sehr umstritten (vgl. z.B. die umfangreiche Rechtsprechung zu Themenbereichen Tierhaltung, Musikausübung, Ruhezeitenregelung, Gartennutzung usw.). Vielfach muss mit unbestimmten und auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffen gearbeitet werden, da alle möglichen Störeinzelfälle sicher nicht erschöpfend und hypothetisch vorausschauend geregelt werden können. Selbst die "beste Hausordnung" kann nicht alle möglichen Streitdetails regeln; wechselseitige Rücksichtnahme bei Bewohnern "unter einem Dach" müsste auch ohne juristische Reglementierung und Hausordnung an sich eine Selbstverständlichkeit sein, ebenso das Wissen um gewisse notgedrungene und in der Natur der Sache liegende Nutzungseinschränkungen. Die "Wirklichkeit sieht oftmals leider anders aus, betrachtet man die vielen Gerichtsentscheidungen zu solchen Stör- und Hausordnungsstreitigkeiten innerhalb einer nachbarlich verbundenen Gemeinschaft im Detail; Gerichte müssen hier oft "erzieherisch" entscheiden.

Zwischen der Hausordnung der Eigentümergemeinschaft und mietvertraglich vereinbarten Hausordnungen bei Wohnungsvermietungen sollte möglichst von Anfang an Kongruenz

(Übereinstimmung) hergestellt werden. Die Hausordnung der WE-Gemeinschaft gilt gegenüber Mietern nur, wenn sie auch ausdrücklich als Mietvertragsbestandteil vereinbart ist; hier gibt es insbesondere bei nachträglichen Änderungen Probleme, weil grds. Mietvertragsabsprachen nicht vermietetseits einseitig geändert werden können, soweit nicht entsprechende Ergänzungsvorbehaltsklauseln (individuell) mit geregelt sind. Im Verhältnis zur WE-Gemeinschaft hat allerdings nach wohl h.M. auch ein "Mieter nicht mehr Rechte als der vermietende Miteigentümer"!

Durch mietvertraglich zulässige Sonderabsprachen sollte/müsste der Eigentümerhausordnung (einschließlich etwaiger Änderungsbeschlüsse) stets der Vorrang eingeräumt werden, um Konflikte zum Mietrecht auszuschließen (Bekanntmachung dem Mieter gegenüber!).

Achtung: Prüfen Sie bei evtl. gedanklicher Verwertung Ihrer Hausordnung, welche Regelungen ggf. Ihren konkreten, als Grundbuchinhalt zu wertenden "echten" Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung oder bereits verbindlich gefassten Beschlüssen bzw. Gerichtsentscheidungen, Gesetzen und Verordnungen widersprechen und damit grundsätzlich nicht in eine Hausordnung gehören.

Notwendig werdende Stör-, Abwehr- und Unterlassungsansprüche (ggf. auch individuell geltend zu machen) richten sich primär nach § 1004 BGB (gegen störende Miteigentümer vor dem WE-Gericht, gegen störende Nutzer/Mieter vor dem Prozessgericht).

Der Verwalter hat bei Hausordnungsproblemen keine Durchsetzungsaufgabe. Er kann nur abmahnen; andernfalls muss die Versammlung entscheiden.