

Büth GmbH

Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum

Beiratsseminar 2009

Zankapfel Hausordnung

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Hausordnung

Eine gesetzliche Definition des Begriffs „Hausordnung“ fehlt:

§ 21 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 Nr. 1 WEG

- regelt nur, dass eine solche aufgestellt werden soll, wenn dies verlangt wird

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

- regelt nur, dass der Verwalter für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen habe

Hausordnung

**Eine gesetzliche Definition des Begriffs
„Hausordnung“ fehlt:**

**Es handelt sich um eine Gebrauchs- und
Nutzungsregelung des Sonder- und des
Gemeinschaftseigentums**

gem. §§ 13 – 15 WEG

Hausordnung

Folge:

**Kollision zwischen dem Recht auf freie
Nutzung des Sonder- und des Gemein-
schaftseigentums durch den einzelnen
Wohnungseigentümer**

gem. § 13 Abs. 1 WEG

**und dem Regelungsanspruch der
Wohnungseigentümergeinschaft**

gem. §§ 14, 15 WEG

Hausordnung

Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft:

§ 15 Abs. 1 WEG - Vereinbarung

§ 15 Abs. 2 WEG - Beschluss

**§ 15 Abs. 3 WEG - Anspruch auf
Einhaltung**

Hausordnung

Hausordnung forever:

Die Wohnungseigentümer beschließen mit Mehrheit, dass „folgende Ruhezeiten in der Anlage gelten: Werktags von 12 – 14 Uhr sowie von 22 bis 6 Uhr; Sonntags und Feiertags von 12 – 15 Uhr sowie von 21 bis 8 Uhr“. Eigentümer E ficht den Beschluss an, da in der Gemeinschaftsordnung eine abweichende Hausordnung enthalten ist.

Hausordnung

Per ordre de Mufti:

Der Verwalter gibt zur Kenntnis, dass nunmehr „folgende Ruhezeiten in der Anlage gelten: Werktags von 12 – 14 Uhr sowie von 22 bis 6 Uhr; Sonntags und Feiertags von 12 – 15 Uhr sowie von 21 bis 8 Uhr“. Eigentümer E findet das unerhört, aber der Verwalter verweist auf die Gemeinschaftsordnung, wonach der Verwalter die Hausordnung aufstellt.

Die vermietete Eigentumswohnung

Gammelfleisch:

Wohnungseigentümer W vermietet sein Teileigentum („Laden“) an den Mieter M, der dort einen gut gehenden Dönerladen eröffnet.

Verwalter V weist M darauf hin, dass sich die übrigen Wohnungseigentümer an der Art der Nutzung sowie an der starken Geruchsentwicklung stören.

Hausordnung

Szenen einer Ehe:

Wohnungseigentümer W vermietet sein Teileigentum („Gewerbe“) an Mieter M, der dort eine Eheberatungsstelle eröffnet.

Verwalter V mahnt den M bald ab, da öfters Paare noch im Treppenhaus stehen und diskutieren. Zudem ist bis 20.00 Uhr geöffnet.

V weist auf die Hausordnung hin, wonach die Haustür ab Einbruch der Dunkelheit zu verschließen und unnötiger Aufenthalt im Treppenhaus verboten ist.

Hausordnung

Washtag:

Um die ständigen Streitereien zwischen den Bewohnern zu beenden, beschließt die Eigentümerversammlung eine Trockenraum-Benutzungsordnung, welche regelt, wer an welchen Tagen welche Bereiche Trockenraumes zum Aufhängen der Wäsche benutzen darf.

Als sich nichts ändert, verlangt der Verwaltungsbeirat von dem Verwalter massives Vorgehen mit unerbittlicher Härte gegen wen auch immer.

V meint, dass er zunächst einmal mit dem Aushang der Benutzungsordnung alles notwendige veranlasst habe.

Hausordnung

Netter Nachbar (OLG Saarbrücken):

Der Mieter M der Wohnungseigentümerin W belästigt, bedroht und beleidigt mehrmals täglich die Mieter T der benachbarten Wohnung der Eigentümerin E und bezeichnet diese als „Ausländerpack“. Die Mieter T kündigen fristlos und E kann die Wohnung für 7 Monate nicht weitervermieten.

Hausordnung

Fahrradfraktion:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden PKW-Stellplätze in der Zeit von 18 bis 8 Uhr nur von denjenigen Eigentümer benutzt werden dürfen, die keinen eigenen Stellplatz haben. Auf den als Sondernutzungsrechten ausgebildeten Stellplätzen dürfen nur Krafträder und PKW abgestellt werden, die angemeldet und fahrbereit sind; Reparaturen sind verboten.

Hausordnung

Muskelschmalz:

Der Mieter M der Wohnungseigentümerin W hat auch einen Stellplatz im Innenhof des Objekts für sein Motorrad angemietet. Beirat B mahnt den M schriftlich ab, da sich dieser nicht an die Hausordnung hält, welche vorschreibt, dass Fahrten zwischen 21 und 6 Uhr im Innenhof verboten sind und die Stellplatznutzer ihre Fahrzeuge zu schieben haben.

Hausordnung

Musik als störend wird empfunden, da mit Geräusch verbunden:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass auch außerhalb der in der Hausordnung festgelegten Ruhezeiten die Musikausübung sowie der Betrieb von Fernseh-, Hörfunk- und sonstigen Tonwiedergabegeräten nur dann zulässig ist, wenn andere Nutzer oder Wohnungseigentümer nicht unzumutbar gestört werden. Im übrigen ist Zimmerlautstärke einzuhalten.

Schöne Kindheit:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass das Betreten und der Aufenthalt auf den Grünflächen untersagt ist. Gespielt darf nur auf dem dafür vorgesehenen Kinderspielplatz werden.

Tierfreunde

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass das Halten von Haustieren in der Anlage untersagt ist.

Eigentümerin E möchte sich einen Wellensittich anschaffen.

Armer Waldi

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass das Halten von Hunden und Katzen in der Anlage untersagt ist.

Eigentümer E hat gestern seine Wohnung vermietet und dem Mieter die Hundehaltung gestattet.

Muss Waldi nun ins Tierheim?

Hausordnung

3.1

Das Halten von Hunden, Katzen und sonstigen Haustieren bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der Hausverwaltung. Erlaubnisfrei ist die Haltung üblicher Kleintiere (wie Zierfische, Ziervögel, Hamster, Meerschweinchen, Schildkröten u.ä.). Die Hunde- und Katzenhaltung wird auf ein Tier je Haushalt begrenzt.

3.2

Das Halten von landes- oder haustierunüblichen Tieren, insbesondere Ratten, Mardern, Affen, Wildkatzen o.ä. sowie insbesondere als beängstigend oder als giftig bzw. sonst wie gefährlich zu bezeichnenden sonstigen Tieren (Insekten, Reptilien, etc.) ist untersagt. Gleiches gilt für die Zucht oder den Handel von/mit solchen „gefahrgeneigten“ Tieren.

Hausordnung

3.3

Insbesondere ist das Halten, Mitführen und der Besuch von Hunden, deren Zucht und/oder Haltung nach öffentlichem Recht verboten ist oder einer Beschränkung unterliegt, nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für Hunde solcher Rassen und Mischungen, die als Individuum nach allgemein vertretener Fachmeinung ein gesteigertes Aggressionspotenzial zeigen (können).

3.4

Jegliche Hunde sind im Bereich des Gemeinschaftseigentums an kurzer Leine zu führen [mit Maulkorb]. Das Halten und Mitführen eines Hundes im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird auf strafmündige Personen begrenzt, die überdies auf Verlangen des Verwalters den Nachweis einer abgeschlossenen und aufrecht erhaltenen Haftpflichtversicherung zu erbringen haben.

Hausordnung

3.5

Vorstehende Einschränkungen beziehen sich nicht auf Blinden- und Behindertenhunde oder auf nachweisbar erfolgreich dressierte Rettungs-, Schutz-, Polizei- und Lawinenhunde sowie sonstige aus medizinischen oder sonstigen wichtigen Gründen indizierte Tierhaltungen.

3.6

Der betreffende Tierhalter muss stets dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen oder auch Gefährdungen verursacht werden. Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, Haustiere so zu halten, dass sie in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und die Wohnungen bzw. Gartenteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen.

Verlieren Sie bitte nicht den Boden unter den Füßen

