



## Die Hausordnung

Überall wo mehrere Menschen gemeinsam leben wird eine grundsätzliche Organisation der Rahmenbedingungen wichtig. Die Regelungen werden in einer Hausordnung dargestellt.

Zum Thema Hausordnung kommt es immer wieder zu Missverständnissen und Unklarheiten.

### Wer unterliegt einer Hausordnung?

Ein großer und verbreiteter Irrtum hinsichtlich der Bindung zur Hausordnung liegt darin, dass auch Mieter oder sonstige Dritte, denen Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zum sonstigen Gebrauch überlassen wurde, an die Regelungen der Hausordnung gebunden sind. Grundsätzlich gelten die Regelungen der Hausordnung nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

### Durchsetzung

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

### Welche Rolle hat eine Hausverwaltung

Der Hausverwalter ist nicht berechtigt, Verstöße gegen die Hausordnung aus eigener Kompetenz heraus zu ahnden. Handelt es sich bei dem Störer um einen Wohnungseigentümer kann der Hausverwalter an diesen eine Abmahnung aussprechen. Normalerweise führt jedoch eine solche Abmahnung nicht zur Behebung der Störung, mehr oder weniger handelt es sich dabei eher um einen Appell.

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.



## Aufgaben der Hausverwaltung bei Verstößen gegen die Hausordnung

- In seltenen Fällen wird die Hausverwaltung Zeuge eines Verstoßes. In solchen Fällen kann die Hausverwaltung den Störer schriftlich darüber informieren. Eine Abmahnung eines Mieters kann nur durch den Vermieter selbst durchgeführt werden.
- In den überwiegenden Fällen wird die Hausverwaltung durch Dritte (Mieter, Bewohner). 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.
- Bei wiederholten Störfällen kann die Verwaltung einen Beschluss auf der nächsten Eigentümerversammlung herbeiführen, weitere Maßnahmen einzuleiten. Neutraler ist es, der Beschlussantrag folgt aus den Reihen der Eigentümergemeinschaft.