

Die Hausordnung

Sehr verehrte Kunden,

im Zusammenhang mit der Hausordnung bestehen in der Praxis häufig Missverständnisse über die Handhabung. Mit dieser Zusammenstellung informieren wir Sie über die Fakten zum Thema Hausordnung.

Bindungswirkung

Ein unter Wohnungseigentümern weit verbreiteter Irrtum ist, dass auch Mieter oder sonstige Dritte, denen Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zum sonstigen Gebrauch überlassen wurde, an die Regelungen der Hausordnung gebunden wären. Grundsätzlich gelten die Regelungen der Hausordnung nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.¹ So stehen vermietende Eigentümer stets vor dem Problem, die beschlossene oder vereinbarte Hausordnung als Grundlage des Mietverhältnisses zu fixieren. Dies insbesondere dann, wenn nach der Begründung des Mietverhältnisses beschlussweise die Hausordnung ergänzt wird.

Durchsetzung

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

Hiervon unberührt bleiben gesetzliche Ansprüche auf Störungsbeseitigung (§ 1004 BGB). Aus diesen ergeben sich entsprechende Ansprüche des Eigentümers/Mieters gegen Dritte.

Die Stellung der Hausverwaltung

Im Gegensatz zur verbreiteten Auffassung ist der Verwalter nicht berechtigt, Verstöße gegen die Regelungen der Hausordnung aus eigener Kompetenz zu ahnden. Der Verwalter kann zwar im Rahmen der Organisation der Hausordnung gegen Störer (wenn Wohnungseigentümer) eine Abmahnung aussprechen – in den wenigsten Fällen beseitigt diese die Störung. Auch entfaltet eine solche Abmahnung keinen Rechtsnachteil für den Störer – sie kann im eigentlichen Sinne nur als Appell verstanden werden.

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. Deren Umsetzung obliegt der Verwaltung.¹

Der Speicherung und Verwendung der Daten wird gemäß Datenschutzerklärung der HVS GmbH zugestimmt. Diese können Sie auf unserer Homepage, oder in unseren Geschäftsräumen, einsehen.

Vorgehensweise im Fall eines Verstoßes gegen die Hausordnung

In der Praxis ergeben sich folgende Konstellationen:

- 1) Die Hausverwaltung wird selbst Zeuge des Verstoßes gegen die Hausordnung (eher selten). In diesem Fall kann diese schriftlich an den Störer appellieren. Einen Miteigentümer kann sie abmahnen. Weitere Maßnahmen bedürfen der Beschlussfassung der Gemeinschaft.
- 2) Die Hausverwaltung erhält Kenntnis durch Dritte. 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.
- 3) Im wiederholten Störfall kann die Verwaltung einen Beschluss auf der nächsten Eigentümerversammlung herbeiführen, weitere Maßnahmen einzuleiten. Objektiver wäre die Lösung, der Beschlussantrag folgt aus den Reihen der Eigentümergemeinschaft.

Nürnberg, im Januar 2019

1) Quelle: Elzer-Fritsch-Meier, II. Auflage WEG, 2013

Der Speicherung und Verwendung der Daten wird gemäß Datenschutzerklärung der HVS GmbH zugestimmt. Diese können Sie auf unserer Homepage, oder in unseren Geschäftsräumen, einsehen.

Wohnanlage

Straße, Hausnr., Ort _____

Beschwerdeführer/in

Vorname, Nachname _____, _____

Straße, Hausnr., Ort _____

Sind Sie Mieter oder Eigentümer: Eigentümer Mieter

Ihr Vermieter ist:

Vorname, Nachname _____, _____

Straße, Hausnr., Ort _____

Haben Sie bezüglich Ihrer Beschwerde mit Ihrem Eigentümer gesprochen?

Ja

Nein

Name der störenden Partei

Vorname, Nachname _____, _____

Straße, Hausnr., Ort _____

Der Speicherung und Verwendung der Daten wird gemäß Datenschutzerklärung der HVS GmbH zugestimmt. Diese können Sie auf unserer Homepage, oder in unseren Geschäftsräumen, einsehen.



Beschwerdeprotokoll

Per Fax an.: 0911- 350 64 47-9 oder info@hvs.immo

Grund der Beschwerde

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nichteinhaltung der Hausordnung | <input type="checkbox"/> Verunreinigungen |
| <input type="checkbox"/> Ruhestörung | <input type="checkbox"/> Tierhaltung |
| <input type="checkbox"/> Beschädigung gemeinschaft. Eigentums | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |

Beschreibung Ihrer Beschwerde

Sind ausschließlich Sie oder auch weitere Hausbewohner beeinträchtigt?

- Ja Nein

Weitere Hausbewohner:

Vorname, Nachname _____, _____

Straße, Hausnr., Ort _____

Vorname, Nachname _____, _____

Straße, Hausnr., Ort _____

Der Speicherung und Verwendung der Daten wird gemäß Datenschutzerklärung der HVS GmbH zugestimmt. Diese können Sie auf unserer Homepage, oder in unseren Geschäftsräumen, einsehen.



Beschwerdeprotokoll

Per Fax an.: 0911- 350 64 47-9 oder info@hvs.immo

Vorname, Nachname _____, _____

Straße, Hausnr., Ort _____

Ist das Thema bei der Polizei aktenkundig?

Ja

Nein

Welche Polizeidienststelle: _____

Aktenzeichen: _____

Haben Sie bereits das persönliche Gespräch mit dem Verursacher geführt?

Ja

Nein

Wann fand dieses Gespräch statt: _____

Der Speicherung und Verwendung der Daten wird gemäß Datenschutzerklärung der HVS GmbH zugestimmt. Diese können Sie auf unserer Homepage, oder in unseren Geschäftsräumen, einsehen.

Geschäftsführer: Jens Volland
Telefon: 0911 350 6447-0
Fax: 0911 350 6447-9
Mail: info@hvs.immo
Homepage: www.hv-seiferth.de



HVS GmbH
Ernst-Sachs-Straße 6
90441 Nürnberg
HRB 26101

Beweismittel, Zeugen						
Verursacher						
Genaue Beschreibung						
Zeitraum von - bis						
Datum						

Der Speicherung und Verwendung der Daten wird gemäß Datenschutzerklärung der HVS GmbH zugestimmt. Diese können Sie auf unserer Homepage, oder in unseren Geschäftsräumen, einsehen.