



Die **Hausordnung** im Wohnungseigentumsrecht

ausgesuchte Einzelfragen und Einführung

von Oliver Elzer





... was für ein Thema?

- gibt es noch **unentdeckte** Seiten?
- kennen Sie alle **Grundlagen**?
- hat sich auch hier etwas durch den **2.6.2005** geändert?
- wird sich ggf. auch etwas durch die **WEG-Reform** ändern?



zum Anfang ein Fall aus Spandau ...

- Eigentümer E beantragt beim AG Berlin-Spandau, für die WE-Anlage W eine **Hausordnung** zu bestimmen. In der Versammlung hatte sein Antrag, eine Hausordnung zu beschließen, keine Mehrheit gefunden.
- Ein ungewöhnlicher, aber **Heute** wie **Morgen** möglicher Antrag?



... mögliche Leitfragen

- wer „**macht**“ eine Hausordnung?
- wann entspricht eine Hausordnung **ordnungsmäßiger** Verwaltung und was sind ihre Grenzen?
- was ist **Gegenstand** einer Hausordnung (ist jede Hausordnung **gleich**)?



Inhalt des Referats

- Begriff und Gegenstand einer „Hausordnung“
- Zweck und Grenzen
- Entstehung und Änderung einer Eigentümer-Hausordnung
- Aufgaben des Wohnungseigentums-verwalters
- Regelungsunterworfenene
- **Hinweis:** keine konkreten Regelungsgegen-stände



§ 21 Abs. 4, 5 Nr. 1 WEG

- jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung **verlangen**, die den Vereinbarungen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht
- zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere die **Aufstellung einer Hausordnung**



Gegenstand und Begriff

- eine mög. Definition: Inbegriff der hausbezogenen **Gebrauchs-** und **Verwaltungsregelungen** für das gemeinschaftliche, aber auch das jeweilige Sondereigentum.
- welchen „**Namen**“ diese Zusammenfassung hat, spielt keine Rolle: es finden sich z. B. die Begriffe „Gartenordnung“, „Benutzungsordnung“, „Saunaordnung“, „Richtlinie“



Gegenstände

- Gemeinschafts- und Sondereigentum
- Zweckbestimmungen zum Gebrauch
 - im weiteren Sinne [-]
 - im engeren Sinne [+]
- Verwaltungsregelungen
 - **Problemfall**: tätige Mithilfe



Zweck

Zweck einer **Hausordnung** ist es u. a.,

- ein störungsfreies, geordnetes und harmonisches Zusammenleben der Eigentümer anzuleiten und zu fördern
- Interessenskonflikte zu regeln
- vor allem: die sich aus **§ 14 WEG** abstrakt ergebenden Pflichten der Wohnungseigentümer auszuarbeiten und zu veranschaulichen.



§ 14 Nr. 1 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile sowie vom gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise **Gebrauch** zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem **geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß** hinaus ein Nachteil erwächst.



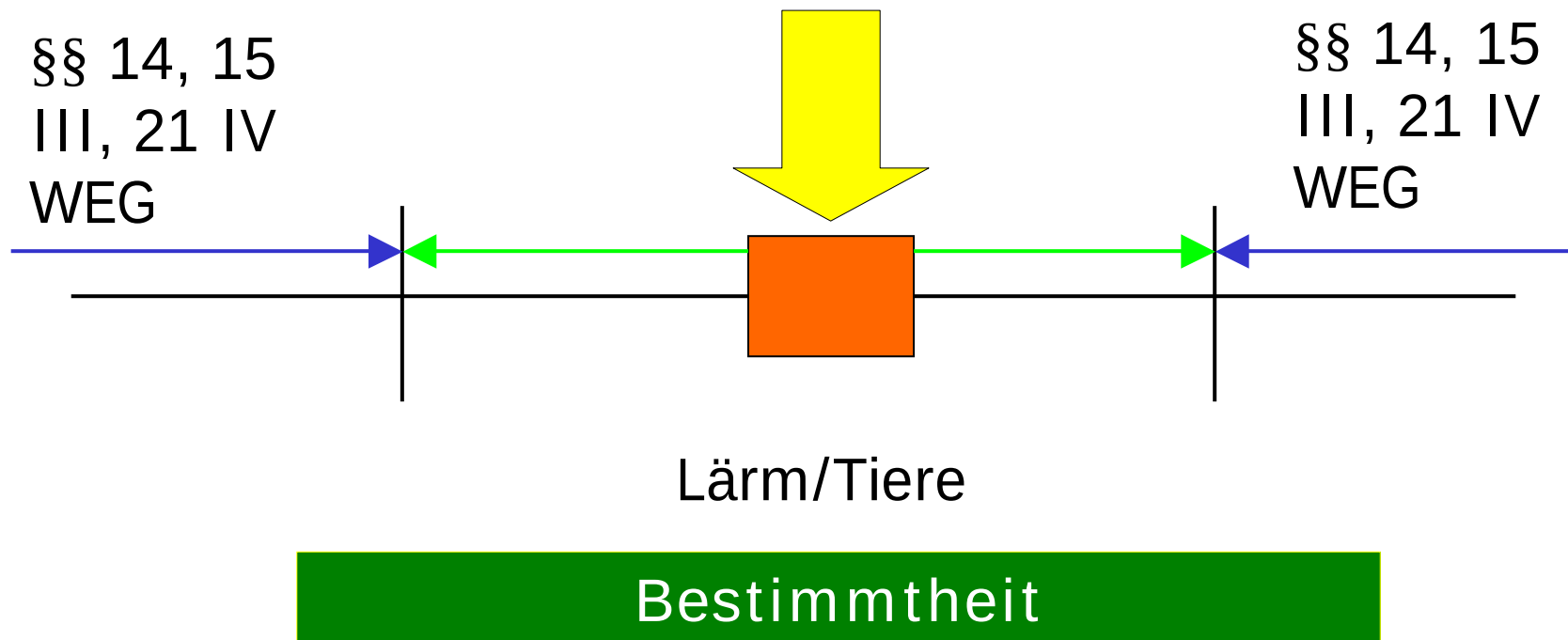
Grenzen

- absolute Grenzen
 - vereinbarte Eigentümer-Hausordnung
 - beschlossene Eigentümer-Hausordnung
- relative Grenzen
 - Ordnungsmäßigkeit
 - Bestimmtheit
 - billiges Ermessen



Folgerungen für Beschluss

§§ 134 138, 242 BGB;
Kernbereich des WEG





Folgerungen für Vereinbarung

- §§ 134, 138, 242 BGB [+]
- Kernbereich des WEG [+]
 - Grundrechte sind verzichtbar
 - schwebend unwirksame Beschlüsse
- Ordnungsmäßigkeit [-]
 - aber ggf. Klage auf Änderung

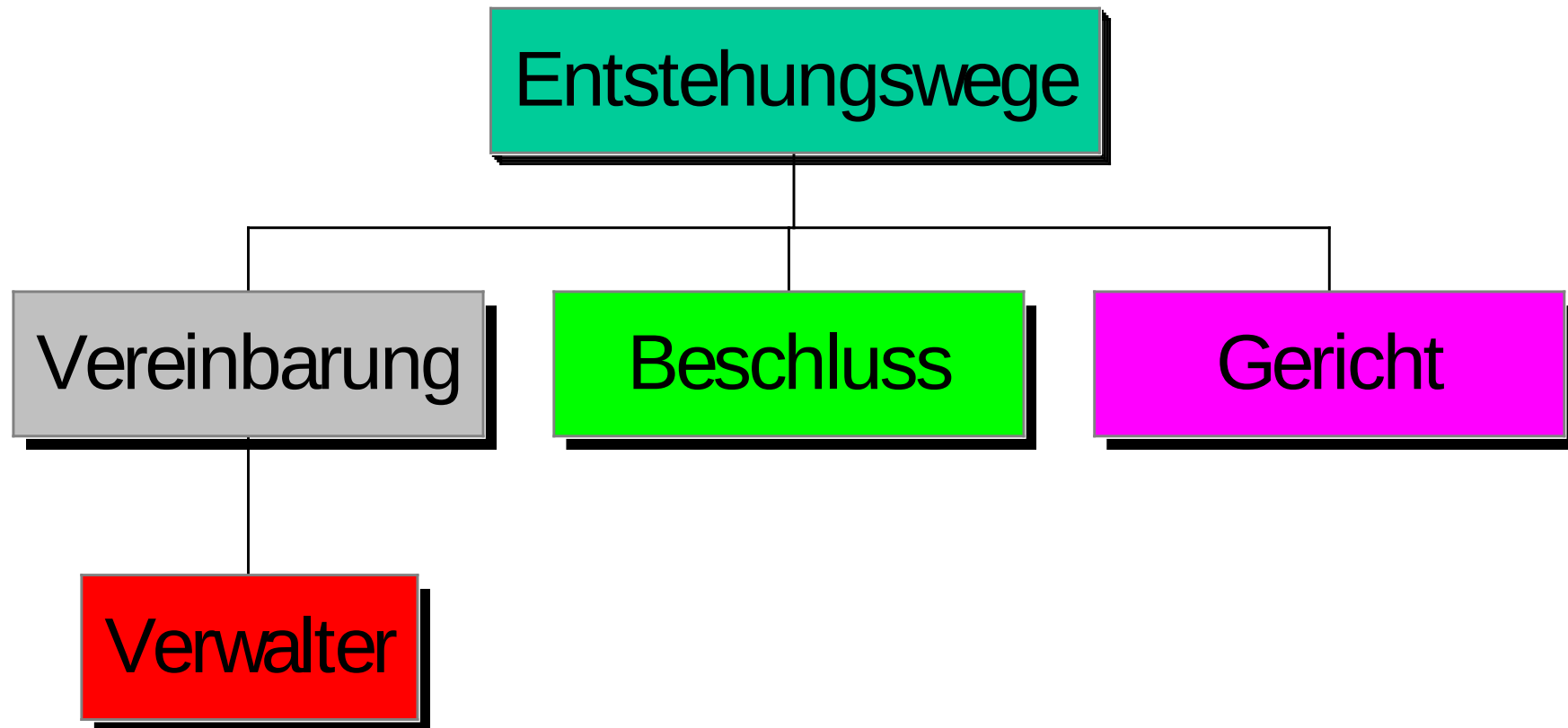


Exkurs: neues Recht

- **Heute:** ein Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung, wenn außergewöhnliche Umstände das Festhalten an der getroffenen Regelung als grob unbillig und damit gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen.
- **§ 10 II 3 WEG nF:** Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, **unbillig** erscheint.



Wege zu einer Hausordnung





Vereinbarungen

- **Entstehung**
 - originäre Vereinbarung in Gemeinschaftsordnung als Teil des Teilungsvertrages oder der Teilungserklärung
 - spätere Vereinbarung
- **Änderung**
 - wieder durch Vereinbarung
 - **Problem**: Änderung auch durch **Beschluss**?



Zweifel?

- Im **Zweifel** ist nach h. M. – m. E. aus Gründen der Praktikabilität (vor allem: Veränderbarkeit) – anzunehmen, dass eine (auch eine vereinbarte) Hausordnungsregelung **beschluss offen** sein soll.



Bestimmung durch Verwalter

- Möglichkeit
- Rechtscharakter
- Grenze
 - allgemeine Vereinbarungs-/Beschlussgrenze
 - (auch) § 15 Abs. 2 WEG?
- Subsidiäre Kompetenz der Eigentümer
- Abänderbarkeit durch Eigentümer
 - beschlussoffene Vereinbarung
 - geschlossene Vereinbarung



Bestimmung durch Gericht

- Regelungsstreit nach §§ 15 Abs. 3, 21 Abs. 4, 43 Abs. 1 und Abs. 3 WEG
- Rechtsform: Beschluss iSv § 10 Abs. 3 WEG
- Abänderbarkeit?
 - „ ... **soweit** sich die Regelung .. nicht ergibt“.
 - „ ... **soweit** solche nicht bestehen“.
- Grenzen?



Exkurs: WEG-Reform-Gesetz

§ 21 Abs. 8 WEG nF

Treffen die Wohnungseigentümer eine **nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht**, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.



Aufgaben des Verwalters

- ggf. Aufstellung einer Eigentümer-Hausordnung
- jedenfalls Durchführung der Eigentümer-Hausordnung nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG:
 - Hinweise nach stichprobenartigen Prüfungen
 - Aufforderungen und Abmahnungen iSv § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (Mahnungen)
 - Rundschreiben, Aushänge
 - Vorbereitung von Maßnahmen



Grenzen

- rechtliche Qualität einer Eigentümer-Hausordnung unbeachtlich
- Beachtung der Neutralitätspflicht
- eine Klage ist dem Verwalter nicht möglich; etwas anderes gilt bei einer Ermächtigung durch die Eigentümer
- Tätigkeit für **wen**?



Regelungsunterworfenene

- Eigentümer
- werdende Eigentümer
- Personen, die dem Hausstand oder Geschäftsbetrieb eines Eigentümers angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt: vor allem **Mieter**



Inhaber des Anspruchs

BGH v. 30.3.2006 – V ZB 17/06

- Der Verband ist weder Mitglied der Eigentümergeinschaft noch Miteigentümer des Grundstücks.
- Unterlassungsansprüche aus dem Miteigentum an dem Grundstück stehen weder dem Verband zu, noch können sie **ohne** einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümer von dem Verband gerichtlich geltend gemacht werden.



außergerichtliche Maßnahmen bei Störungen

- Sache des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG
- Sache jedes einzelnen Eigentümers
- ggf. Sache des Verbandes; Stellung des Verwalters? Folgerungen für Haftung?



gerichtliche Maßnahmen bei Störungen

- alle Eigentümer
- ein Eigentümer
- Verwalter als Dritter
- Verwalter als Organ des Verbandes



Anspruchsgegner

- Ansprüche gegen Eigentümer: WEG-Gericht
- Ansprüche gegen Dritte: Zivilgericht



Danke für Ihr
Interesse.



Viel Spaß bei
Anwendung
(oder
Verwerfung)
meiner Ideen.