

Die Hausordnung und deren Einhaltung

Eigentümergeinschaft:

Die Hausordnung, welche durch die Eigentümer anlässlich einer Eigentümerversammlung beschlossen wurde, regelt den Gebrauch und die Nutzung des Wohnungseigentums im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Hieraus ergeben sich individuelle Beseitigungsansprüche von Wohnungseigentümer zu Wohnungseigentümer.

Ein weit verbreiteter Irrtum ist es zu glauben, dass auch Mieter an die Regelungen der Hausordnung gebunden wären. Hier ist oft die Situation gegeben, dass durch die Eigentümer unterschiedliche (auch Formular-)Mietverträge geschlossen wurden, und nicht etwa die von den Eigentümern beschlossene Hausordnung zum Gegenstand aller Mietverträge gemacht wurde.

Es hat nur der einzelne Eigentümer gegenüber seinem Mieter Ansprüche auf Einhaltung der im konkreten Mietvertrag vereinbarten Hausordnung und auch nur er kann bei Verstößen den Mieter hieraus abmahnen.

Miethaus:

Auch hier besteht in der Regel die Situation, dass in den Mietverträgen unterschiedliche Hausordnungen vereinbart sind, abhängig vom Alter der geschlossenen Mietverträge, die sich am jeweils zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtsstand orientieren bzw durch die Übernahme von Verträgen im Zuge von Objektverkäufen.

Stellung der Hausverwaltung:

Der Verwalter ist zuständig für die Kontrolle des ordnungsgemäßen Objektzustandes, so zB Einhaltung der Brandschutzvorschriften (Freihalten von Flucht- und Rettungswegen) oder Kontrolle der Sauberkeit.

Der Verwalter ist nicht berechtigt, Verstöße gegen die Regelungen der Hausordnung aus eigener Kompetenz zu ahnden. Der Verwalter kann im Rahmen der Organisation der Hausordnung gegen Störer (im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften somit nur gegen den Wohnungseigentümer) eine Abmahnung aussprechen - in den seltensten Fällen beseitigt eine solche die Störung. Auch entfaltet eine solche Abmahnung keinen Rechtsnachteil gegen den Störer, sie ist eigentlich mehr ein Appell.

Lediglich im Miethaus kann der Verwalter die Eigentümeraufgaben übernehmen und den Mieter wegen Verstoß gegen die Regelungen des jeweiligen Mietvertrages wirksam abmahnen.

Wie ist die Vorgehensweise bei Verstoß gegen die Hausordnung

a) die Verwaltung wird selbst Zeuge des Verstoßes (eher selten)
In diesem Fall kann die Verwaltung schriftlich gegen den Störer vorgehen und ihn (bzw den Wohnungseigentümer im WEG) abmahnen. Weitergehende Maßnahmen bedürfen der Abstimmung mit dem Eigentümer / der Eigentümergemeinschaft.

b) die Verwaltung erhält Kenntnis durch Dritte
In diesem Fall ist es zwingend erforderlich, dass der Verstoß schriftlich gemeldet wird und konkrete Daten enthält (WER hat WANN /WIE OFT / WIE LANGE und WIE gestört) . Häufig sind Eigentümer oder Bewohner nicht bereit, den Verstoß schriftlich anzuzeigen , um den "Hausfrieden " nicht zu stören. Auf der Basis eines anonymen Hinweises darf die Verwaltung nicht tätig werden -es fehlt an der Beschwerdegrundlage. Liegt ein konkreter schriftlicher Hinweis vor, so appelliert die Verwaltung an den Störer mit der Bitte um Unterlassung.

Die Handlungsbefugnisse der Verwaltung sind somit beschränkt.

Hiervon unberührt sind die gesetzlichen Ansprüche auf Störungsbeseitigung nach § 1004 BGB. Diese Ansprüche muss jeweils der direkt Betroffene gegen den Störer geltend machen.

Unter Umständen kommen auch strafrechtliche Tatbestände in Frage (Beleidigung/ Bedrohung gemäß StGB), auch hier muss zwingend der direkt Betroffene Maßnahmen einleiten.

Anregung

Die Hausordnung regelt das Verhalten von Eigentümern oder Bewohnern eines Hauses untereinander.

Ist es nicht die einfachste Lösung, bei Problemen oder Fragen in diesem Zusammenhang einfach **miteinander zu reden**, die Probleme anzusprechen (oft hat der Einzelne gar nicht bemerkt, dass er mit seinem Verhalten einen Anderen stört) und **eine gemeinsame Lösung zu finden** ?

P&P Hausverwaltung
Dipl.-Ök. Katrin Paatzsch