



# 10. SEMINAR

für Verwaltungsbeiräte und Hauseigentümer

**Die Hausordnung –  
ein scharfes oder stumpfes Schwert?**

Regeln zum Zusammenleben in der Wohnanlage

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

# Eine gesetzliche Definition fehlt

## § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung.

**Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 77**

Dies bedeutet aber nicht, dass in jedem Falle zwingend eine Hausordnung zu erlassen ist.

Es besteht nur ein Anspruch darauf, dass die Wohnungseigentümer darüber entscheiden, ob überhaupt eine Hausordnung aufgestellt wird.

Verzichten alle Eigentümer hierauf oder ist die Aufstellung für eine ordnungsmäßige Verwaltung verzichtbar, muss keine Hausordnung erlassen werden.

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

## Auf und zu und auf und zu und...

Eigentümerin E und Eigentümer Q liegen im Dauerstreit über die Frage, ob, wann und wie lange Q die Fenster im Treppenhaus offen halten darf.

E meint, dass Q die Fenster zu oft und zu lange offen halte, was zu einer Auskühlung des Treppenhauses und hohen Heizkosten führe. Q ist der Auffassung, dass frische Luft noch niemand geschadet habe.

Des Streites müde, beschließt die Eigentümerversammlung, dass abschließbare Fenstergriffe installiert werden und dass dem Hausmeister die alleinige Befugnis übertragen wird, die Flurfenster zum witterungsangepassten Lüften zu öffnen.

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

## § 13 Abs. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

## § 13 Abs. 2 S. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt.

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

## § 14 Nr. 1 WEG

**Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:**

- 1. ... von [seinem Sondereigentum] sowie von dem 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;**

# Das ist die Hausordnung

## § 15 Abs. 2 WEG

Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

**LG Koblenz, Urt. v. 22.8.2016 – 2 S 15/16, NZM 2017, 135**

**Die Flurfenster einer Wohnanlage stehen im zwingenden Gemeinschaftseigentum.**

**Die beschlussweise Regelung, dem Hausmeister die alleinige Befugnis zu übertragen, die mit abschließbaren Griffen ausgerüsteten Flurfenster witterungsabhängig zum Lüften zu öffnen, stellt keine Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG dar, sondern den Entzug des Gebrauchs am Gemeinschaftseigentum und ist daher nichtig.**

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

## Öko-Radler

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass Fahrräder zukünftig nur noch im dem dafür vorgesehenen Fahrradabstellraum im Keller, auf dem jeweiligen Tiefgaragenabstellplatz oder im eigenen Keller abgestellt werden dürfen. Ein Transport von Fahrrädern durch das Treppenhaus wird ausdrücklich untersagt.

Miteigentümer K ist passionierter Fahrradfahrer und transportiert sein teures Mountainbike jeden Tag abends durch das Treppenhaus in seine Wohnung und morgens wieder hinunter.

K fühlt sich als Fahrradfahrer diskriminiert, denn der Transport von Kinderwagen und Rollatoren durch das Treppenhaus werde schließlich nicht verboten.



# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

**LG München I, Urt. v. 23.11.2017 – 36 S 3100/17 WEG, ZWE 2018, 176**

**Gem. § 15 Abs. 2 WEG können die Eigentümer durch Beschluss auch in die Nutzung des Sondereigentums eingreifen.**

**Dabei steht ihnen ein weites Ermessensspielraum im Rahmen des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft zu.**

**Die Regelung dient nachvollziehbarer Weise dem Schutz des ordnungsmäßigen Zustands des Treppenhauses.**

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

**LG München I, Urt. v. 23.11.2017 – 36 S 3100/17 WEG, ZWE 2018, 176**

**Es liegt auch keine unzulässige Privilegierung von Nutzern mit Kinderwagen oder Rollatoren vor.**

**Denn diese Gegenstände sind nötig, damit die jeweiligen Nutzer ihre Wohnungen überhaupt erreichen können.**

**Im Gegensatz dazu stellt die Unterbringung eines Fahrrads in der eigenen Wohnung kein wesentliches Element der Wohnungsnutzung dar, zumal für ausreichend anderweitige Unterbringungsmöglichkeiten gesorgt ist.**

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

## Kehrwoche

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Eigentümer reihum nach einem vom Beirat aufgestellten „Putzplan“ für die Reinigung des Treppenhauses sowie der Kellerflure und Gemeinschaftsräume zuständig sind.

Nachdem es eine erbitterte Auseinandersetzung mit Beirat B über die Güte ihrer Reinigungsleistungen gab, stellt Eigentümerin E sämtliche Putzleistungen komplett ein.

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

**BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, IMR 2015, 26**

**BGH, Urt. v. 9.3.2012 - V ZR 161/11, ZMR 2012, 646**

**BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 82/10, ZMR 2011, 491**

**Wohnungseigentümern können durch Beschluss keine persönlichen Handlungspflichten auferlegt werden.**

**Wird gleichwohl ein derartiger Beschluss gefasst, so ist dieser mangels Beschlusskompetenz nichtig.**

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

**LG Dortmund, Urt. v. 24.4.2018 - 1 S 109/17, ZWE 2018, 363**

Ein Beschluss, der den Eigentümern die Wahlmöglichkeit zwischen einer tätigen Mithilfe und einem Passivbleiben unter entsprechender Kostentragungspflicht unter der Voraussetzung eröffnet, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft den Auftrag erteilt und die Kosten dann nur von den Eigentümern, die nicht selbst tätig werden wollen verteilt werden, wäre nicht aufgrund fehlender Beschlusskompetenz nichtig.

Die Wohnungseigentümer können zwar nicht durch Mehrheitsbeschluss zu Hand- und Spanndiensten gezwungen werden, sie können aber freiwillig diese Pflichten übernehmen.

**Aber: Vorsicht bei sicherheitsrelevanten Tätigkeiten!  
Hier droht ein erhebliches Haftungsrisiko!**

# Durchsetzung der Hausordnung

## Der gestörte Eigentümer

Eigentümer E empfängt regelmäßig nach 22:00 Uhr Damenbesuch in erheblichem Umfang. Dabei wird es oftmals lauter.

Die Hausordnung sieht vor, dass Damenbesuch ab 22.00 Uhr untersagt und Musik nur außerhalb der Ruhezeiten und nur bei Zimmerlautstärke erlaubt ist.

Eigentümer Q verlangt von Verwalter V, dass dieser unverzüglich gegen E mit erbarmungsloser Härte vorzugehen habe.

V zögert.

# Durchsetzung der Hausordnung

## § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

**Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern berechtigt und verpflichtet,**

- 1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;**

# Durchsetzung der Hausordnung

**BGH, Urt. v. 4.7.2014 - V ZR 183/13, ZMR 2014, 996**  
**LG Dortmund, Urt. v. 1.4.2014 - 1 S 178/13, ZMR 2014, 815**

**Die Durchführung der Hausordnung durch den Verwalter beschränkt sich auf Maßnahmen rein tatsächlicher Art.**

**Seiner Pflicht zur „Durchführung“ der Hausordnung kommt der Verwalter dadurch nach, indem er es den Eigentümern ermöglicht, über die Aufstellung einer Hausordnung im Rahmen einer Eigentümerversammlung Beschluss zu fassen und die Bewohner über die sich für diese ergebenden Rechte und pflichten aufzuklären.**

**Der Verwalter ist noch nicht einmal zur Erstellung der Hausordnung verpflichtet.**

**Dies ist grundsätzlich Sache der Wohnungseigentümer.**



# Durchsetzung der Hausordnung

**BGH, Urt. v. 4.7.2014 - V ZR 183/13, ZMR 2014, 996  
Jennißen/Heinemann, WEG, 5. Aufl. 2017, § 27 Rn. 16**

**Aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ergibt sich keine gesetzliche Vollmacht des Verwalters zur rechtlichen Durchsetzung, d.h. Ahndung von Verstößen gegen die Hausordnung, etwa durch Abmahnung, Fristsetzung, Klage, etc.**

**Aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG folgen auch keinerlei Befugnisse des Verwalters gegenüber Dritten wie Mietern.**

**Bei nachbarlichen Streitigkeiten kann der Verwalter vorrangig darauf verweisen, diese selbst zu klären.**

**Zudem ist der Verwalter gehalten, die ihm obliegende Neutralitätspflicht zu wahren.**

# Durchsetzung der Hausordnung

## § 1004 Abs. 1 BGB

Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

## § 15 Abs. 3 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

# Durchsetzung der Hausordnung

**BGH, Urt. v. 24.7.2015 – V ZR 167/14, ZMR 2015, 952**

**Der sich aus §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB ergebende Anspruch auf Beseitigung von Störungen sowie deren Unterlassung folgt aus dem Eigentum und steht somit ausschließlich dem betroffenen Wohnungseigentümer als individuell auszuübendes Recht zu.**

**Weder der Verwalter, noch die von ihm vertretene Wohnungseigentümergeinschaft können den Anspruch auf Störungsbeseitigung außergerichtlich oder gerichtlich geltend machen, da diese nicht Anspruchsinhaber sind.**

# Lärm und die Hausordnung

**BGH, Urt. v. 26.10.2018 - V ZR 143/17, WuM 2018, 787**

Das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens gehört zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und ist aus der maßgeblichen Sicht eines "verständigen Durchschnittsmenschen" in gewissen Grenzen hinzunehmen, weil es einen wesentlichen Teil des Lebensinhalts bilden und von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sein kann; es gehört - wie viele andere übliche Freizeitbeschäftigungen - zu der grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit.

# Lärm und die Hausordnung

**BGH, Urt. v. 26.10.2018 - V ZR 143/17, WuM 2018, 787**

Andererseits soll auch dem Nachbarn die eigene Wohnung die Möglichkeit zur Entspannung und Erholung und zu häuslicher Arbeit eröffnen, mithin auch die dazu jeweils notwendige, von Umweltgeräuschen möglichst ungestörte Ruhe bieten.

Eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung der üblichen Ruhezeiten in der Mittags- und Nachtzeit, kann als grober Richtwert dienen. Die örtlichen Gegebenheiten sind ebenfalls von Bedeutung. Können die Geräuscheinwirkungen erheblich verringert werden, indem in geeigneten Nebenräumen musiziert wird, kann es aufgrund nachbarlicher Rücksichtnahme geboten sein, das Musizieren in den Hauptwohnräumen zeitlich stärker einzuschränken.

# Lärm und die Hausordnung

**OLG Düsseldorf v. 25.1.1991 – 5 Ss (OWI) 411/90, NJW 1991, 1625**

Die Benutzung des Bades in einem Mehrfamilienhaus zum Duschen oder Baden während der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ist grundsätzlich auch dann gestattet, wenn durch die dabei verursachten Geräusche andere Hausbewohner in ihrer Nachtruhe gestört werden können.

Allerdings darf die Dauer dieser Betätigung 30 Minuten nicht überschreiten.

**AG Düsseldorf v. 29.11.2010 - 55 C 7723/10, WuM 2011, 173**

Die Betätigung von Rollläden gehört zum normalen Gebrauch einer Wohnung. Dem Benutzer einer Wohnung ist nicht vorzuschreiben, um wie viel Uhr er seine Räume verdunkelt.

# Lärm und die Hausordnung

**AG München v. 3.2.2014 – 417 C 17705/13, IMR 2014, 510**

Die durch die Benutzung einer sog. „Sex-Schaukel“ verursachten Geräusche entsprechen nicht dem normalen Wohnungsgebrauch und sind im Falle der Störung der übrigen Hausbewohner zu unterlassen.

**AG Berlin-Mitte v. 13.5.2014 – 29 C 31/13, GE 2016, 1163**

Die durch die Nutzung eines Kellerraums als SM-Studio verursachten Geräusche, insbesondere lautes Stöhnen, Peitschenknallen und Kettenrasseln sind im Falle der Störung der übrigen Hausbewohner zu unterlassen.

# **Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern**

## **Die gestörte Gemeinschaft**

**Die Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage regelt ein Verbot der Hunde- und Katzenhaltung.**

**Als Eigentümer V seine Wohnung an das Ehepaar M vermietet, benutzt er einen Mietvertrag, in dem die Hunde- und Katzenhaltung ebenfalls ausgeschlossen ist.**

**Bald darauf schaffen die Mieter einen Hund an.**

**Die übrigen Wohnungseigentümer, die sich selbst seit Jahren die Hunde- und Katzenhaltung verkneifen, verlangen von V, dass dieser den Hund entfernt.**

**V hat eine Idee.**



# Durchsetzung der Hausordnung

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

**LG München I v. 24.3.2016 - 36 S 12134/15 WEG, ZMR 2016, 802**

Bedürfen Störungen einer gemeinschaftlichen Verfolgung, ist es der Wohnungseigentümergeinschaft gestattet, die Störungsbeseitigungsansprüche zur Ausübung an sich zu ziehen.

Hieraus folgt aber keine Pflicht, dies zu tun, denn der sich gestörtühlende Wohnungseigentümer kann aus eigenem Recht individuell tätig werden.

# Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern

## § 14 Nr. 2 WEG

**Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:**

- 2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäude-  
teile überlässt;**

# **Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern**

**BGH, Urt. v. 16.5.2014 - V ZR 131/13, ZWE 2014, 356**

**LG Hamburg, Urt. v. 2.4.2013 - 318 S 49/12, ZWE 2014, 31**

**LG Karlsruhe, Urt. v. 12.12.2013 - 5 S 43/13, ZWE 2014, 172**

**Vom vermietenden Eigentümer kann aber nur verlangt werden, dass er den störenden Gebrauch durch seinen Mieter abstellt (z.B. durch Abmahnung bis hin zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses).**

**Dies wird dem vermietenden Eigentümer jedoch im vorliegenden Fall regelmäßig nicht gelingen.**

# **Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern**

**BGH, Beschl. v. 4.5.1995 – V ZB 5/95, NJW 1995, 2036**

Die Vereinbarung eines generellen Tierhaltungs- oder Hunde-/Katzenhaltungsverbots ist im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ist grundsätzlich wirksam.

**BGH, Urt. v. 20.3.2013 - VIII ZR 168/12, ZMR 2013, 618**

Die Regelung in einem Formularmietvertrag, wonach es dem Mieter untersagt ist, Hunde und Katzen zu halten, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 BGB unwirksam.

# **Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern**

**BGH, Urt. v. 22.1.2016 - V ZR 116/15, ZMR 2016, 382**

**BGH, Urt. v. 8.5.2015 - V ZR 178/14, ZMR 2015, 731**

**Sind die Regelungen der Hausordnung in der Gemeinschaftsordnung vereinbart, bilden Sie aufgrund der Eintragung im Grundbuch den Inhalt des Wohnungseigentums, weshalb jeder Wohnungseigentümer wahlweise auch den Mieter als unmittelbaren Handlungsstörer in Anspruch nehmen kann.**

# **Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern**

## **Die gestörte Gemeinschaft II**

**Die Wohnungseigentümer haben eine Hausordnung beschlossen, die ein Verbot der Hundehaltung regelt.**

**Als Eigentümer V seine Wohnung an das Ehepaar M vermietet, benutzt er einen Mietvertrag, in dem die Hunde- und Katzenhaltung ebenfalls ausgeschlossen ist.**

**Bald darauf schaffen die Mieter einen Hund an.**

**Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von V, dass der den Hund der Mieter entfernt.**

# **Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern**

**BGH, Urt. v. 16.5.2014 - V ZR 131/13, ZWE 2014, 356**

**LG Hamburg, Urt. v. 2.4.2013 - 318 S 49/12, ZWE 2014, 31**

**LG Karlsruhe, Urt. v. 12.12.2013 - 5 S 43/13, ZWE 2014, 172**

**Auch bei Verstößen des Mieters gegen eine nur beschlossene Hausordnung kann vom vermietenden Eigentümer gem. §§ 14 Nr. 2, 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB verlangt werden, dass er den störenden Gebrauch durch seinen Mieter abstellt.**

**Umstritten ist dabei, ob auch der Mieter als Störer in Anspruch genommen werden kann.**

# **Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern**

**LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 31.7.2009 - 19 S 2183/09, ZMR 2010, 69**

**Nach der wohl h.M. verstößt der Mieter mangels Bindung an die Beschlüsse der Eigentümer, die auch nicht im Grundbuch eingetragen werden, nicht gegen Eigentumsrechte.**

**LG Hamburg, Urt. v. 25. 11. 2011 - 317 S 55/11, ZMR 2012, 354**

**Nach anderer Auffassung kann der Mieter nicht mehr Gebrauchsrechte geltend machen als der Eigentümer und ist selbst zur Unterlassung verpflichtet.**



# Geltung der Hausordnung gegenüber Mietern

**BGH, Urt. v. 16.5.2014 - V ZR 131/13, ZWE 2014, 356**

**LG Hamburg, Urt. v. 2.4.2013 - 318 S 49/12, ZWE 2014, 31**

**LG Karlsruhe, Urt. v. 12.12.2013 - 5 S 43/13, ZWE 2014, 172**

**Gleichwohl kann auch der vermietende Eigentümer in Anspruch genommen werden; notfalls muss er den Mieter auch unter erheblichen finanziellen Opfern „herauskaufen“.**

**Daher ist dem vermietenden Eigentümer dringend anzuraten, die Nutzungsvereinbarungen sowie eine etwa beschlossene Hausordnung als Individualvereinbarung zum Inhalt des Mietvertrags zu machen.**