

Die Hausordnung

Die **Wohnungseigentümer** sind sich **gegenseitig zur Rücksichtnahme verpflichtet**. Die Einhaltung dieses Rücksichtnahmegebotes ist **Voraussetzung** für ein **geordnetes** und **friedliches Zusammenleben** innerhalb **der Eigentümergemeinschaft**.

Zur Formulierung und Festschreibung der gegenseitigen Rechte und Pflichten kann die Gemeinschaft eine Hausordnung erlassen. Hier können verschiedene Regelungen zu folgenden Bereichen getroffen werden:

- **Benutzungsregelungen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums**
- **Regelungen hinsichtlich der einzuhaltenden Sorgfalt beim Gebrauch**
- **Vorgaben zu sicherheitsrelevanten Fragen, die die Gemeinschaft betreffen**
- **Regelungen zu den einzuhaltenden Ruhezeiten**
- **Verpflichtungen der Eigentümer zur Reinigung der Gemeinschaftsräume.**

Erlass der Hausordnung

Da der Erlass einer Hausordnung **zur ordnungsgemäßen Verwaltung** der Eigentumsanlage gehört, kann **jeder Wohnungseigentümer jederzeit eine Hausverordnung verlangen**.

Gewöhnlich wird die Hausordnung von den Wohnungseigentümern **in der Eigentümerversammlung erlassen**. Dafür reicht ein **einfacher Mehrheitsbeschluss** aus.

Gerade bei neu errichteten Eigentumswohnanlagen wird die **Hausordnung oft als Teil der Gemeinschaftsordnung ins Grundbuch eingetragen**, oder es wird bestimmt, dass der Verwalter oder der Verwaltungsbeirat zur Aufstellung einer Hausordnung ermächtigt werden.

Ist **keine Hausordnung vorhanden** und kommt in der **Eigentümerversammlung** der notwendige **Mehrheitsbeschluss nicht zustande**, dann kann **jeder Wohnungseigentümer** zudem **beim Amtsgericht den Erlass** einer Hausordnung durch den

Richter **erzwingen**. Das zuständige Amtsgericht erlässt dann eine Hausordnung, die inhaltlich so auch von den Wohnungseigentümer hätte erlassen werden können.

Änderung der Hausordnung

Spätere Änderungen der Hausordnung können grundsätzlich von den Wohnungseigentümern durch Mehrheitsbeschluss vorgenommen werden. Sogar dann, wenn die Hausordnung Bestandteil der im Grundbuch eingetragenen Gemeinschaftsordnung ist, genügt ein Mehrheitsbeschluss.

Wenn in der Gemeinschaftsordnung dagegen vorgesehen ist, dass die Hausordnung vom Verwalter oder vom Verwaltungsbeirat erlassen wird, kann die Eigentümergemeinschaft die erlassene Hausordnung nicht durch Mehrheitsbeschluss abändern. Dann steht das Recht der Abänderung der Hausordnung ausschließlich diesen Personen zu.

Gegebenenfalls ist die Änderung der Hausordnung nur durch einen qualifizierten Mehrheitsbeschluss möglich, wenn dies in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist. Durch eine solche Vereinbarung kann die Kontinuität hinsichtlich der Regelungen der Hausordnung sichergestellt werden. Ständige Änderungen lassen sich dann nämlich nicht so einfach durchsetzen.

Änderungen und Anpassungen der Hausordnung an veränderte tatsächliche Bedingungen, können vom einzelnen Wohnungseigentümer auch vor Gericht durchgesetzt werden, wenn eine solche Umgestaltung objektiv notwendig ist, sich aber innerhalb der Gemeinschaft nicht durchsetzen lässt. In diesen Fällen ergänzt oder verändert der zuständige Richter die bestehende Hausordnung soweit dies erforderlich ist.

Inhalt der Hausordnung

Auf Grund der Tatsache, dass der Erlass einer Hausordnung zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört, die durch Mehrheitsbeschluss durchgesetzt werden kann, ist der Umfang der Regelungsmöglichkeiten begrenzt.

Es ist nicht möglich, in der Hausordnung die Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers willkürlich und unverhältnismäßig einzuschränken.

Vielmehr müssen ***bei den Regelungen die konkreten Bedürfnisse jedes Wohnungseigentümers berücksichtigt werden.*** Eine ***übermäßige Einschränkung der Befugnisse und Rechte des einzelnen*** Eigentümers ist ***nicht zulässig.***

So müssen neben den durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgegebenen Rechten jedes Wohnungseigentümers, auch dessen durch das Grundgesetz geschützten Rechtspositionen (Freiheitsrechte) ausreichend beachtet werden.

Gerade das Recht auf freie Entfaltung der eigenen Persönlichkeit spielt hier eine wichtige Rolle. ***Beschränkungen sind nur dann möglich, wenn dies erforderlich ist, um die Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer oder Gemeinschaft ausreichend zu schützen.***