



DIE RAYERMANN GRUPPE

## Beiratsseminar

der Rayermann Immobilien Management GmbH  
Düsseldorf, den 28. Februar 2020

# Die Hausordnung

Ein scharfes oder ein stumpfes Schwert?

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

# Die Hausordnung

## § 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 eine Hausordnung zwingend aufzustellen ist.

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

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

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

## Immer die Radfahrer...

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 sei nicht verboten.

# Nutzung des Gemeinschaftseigentums

## § 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 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 Stimmmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

# 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 in die Nutzung des Gemeinschaftseigentums eingreifen.**

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

**Die Regelung dient nachvollziehbarer Weise dem Schutz des ordnungsmäßigen Zustands des Treppenhauses und ist somit rechtmäßig.**

# 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

## 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

**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 vollständigen Entzug des Gebrauchs am Gemeinschaftseigentum und ist daher nichtig.**

**Hinweis:**

**Zulässig sind aber Bestimmungen, die das Betreten und die Nutzung des Gemeinschaftseigentums regeln.**

# Nutzung des Sondereigentums

**Musik wird störend oft empfunden,  
dieweil sie mit Geräusch verbunden**

**Eigentümer E entdeckt seine Liebe zur Musik und erwirbt eine Bass-Tuba, auf er gewissenhaft regelmäßig übt; allerdings nicht zur Freude der übrigen Bewohner der Anlage.**

**Die Hausordnung sieht vor:**

*Störender Lärm ist untersagt.*

*Es gelten Ruhezeiten von Mo.-Sa.: 13:00-15:00 / 22:00-06:00 sowie Sonn- und Feiertags: ganztägig.*

*Das Musizieren ist nur außerhalb der Ruhezeiten und nur in Zimmerlautstärke erlaubt.*

**Eigentümer G verlangt von E Unterlassung.**

# Nutzung des Sondereigentums

## § 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.

# Nutzung des Sondereigentums

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

Das häusliche Musizieren gehört zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und ist in gewissen Grenzen hinzunehmen, weil es einen wesentlichen Teil des Lebensinhalts bildet und von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sein kann.

Das Musizieren gehört zur grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 1, 2 GG).

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

# Nutzung des Sondereigentums

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

**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.**

**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.**

# Nutzung des Sondereigentums

**OLG Düsseldorf v. 25.1.1991 – 5 Ss (OWI) 411/90, ZMR 1991, 226**

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.

# Nutzung des Sondereigentums

**AG München v. 3.2.2014 – 417 C 17705/13, ZMR 2015, 458**

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.



# 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 zulässige Ruhezeiten vor.

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

V zögert.

Ist V nur faul und durchsetzungsschwach?

# 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. 25.10.2019 – V ZR 271/18, IMR 2020, 2116**

**BGH, Urt. v. 18.11.2016 – V ZR 221/15, ZMR 2017, 171**

**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.**

# Der große Irrtum

## § 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, 6. Aufl. 2019, § 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

## § 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.

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

# Durchsetzung der Hausordnung

## Waldi stört

Die Hausordnung sieht ein generelles Verbot der Hunde- und Katzenhaltung in der WEG vor.

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

Ahnen Sie schon, was jetzt passiert?



# Durchsetzung der Hausordnung

## Waldi stört

Bald darauf schaffen die Mieter einen Hund an.

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

# Durchsetzung der Hausordnung

**BGH, Beschl. v. 4.5.1995 – V ZB 5/95, ZMR 1995, 416**

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

Ein diesbezüglicher Beschluss ist zwar rechtswidrig, erwächst aber mangels Anfechtung in Bestandskraft.

**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.

# Durchsetzung der Hausordnung

## § 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;**

# Durchsetzung der Hausordnung

**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**

Der vermietende Eigentümer kann gem. § 14 Nr. 2 WEG in Anspruch genommen werden. Von ihm kann aber nur 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.

Fraglich ist daher, ob der Mieter ebenfalls in Anspruch genommen werden kann.

Dem steht aber entgegen, dass der Mieter nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist und deren Regelungen nicht unterliegt.

# Durchsetzung der Hausordnung

**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**

**Ungeachtet des Umstands, dass die Hausordnung der WEG nicht zum Bestandteil des Mietvertrags gemacht wurde bzw. die formularvertragliche Regelung unwirksam ist, bilden Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung, die im Grundbuch eingetragen sind, den Inhalt des (Wohnungs-)eigentums, weswegen auch ein hiergegen verstoßender Mieter zwar nicht wegen eines Verstoßes gegen die Hausordnung selbst, aber gleichwohl wegen der zugleich darin liegenden Eigentumsstörung aus § 1004 BGB unmittelbar in Anspruch genommen werden kann.**

# Durchsetzung der Hausordnung

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

**AG Bremen, Urt. v. 18.11.2003 – 8 C 228/03, juris**

**Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 13 Rn. 17**

**Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl. 2019, § 13 Rn. 36; § 15 Rn. 129**

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

**KG, Beschl. v. 10.02.1997 - 24 W 6582/96, NJW-RR 1997, 713**

**OLG Frankfurt, Urt. v. 18.3.1993 – 2 U 124/92, NJW 1993, 981**

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

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

# Durchsetzung der Hausordnung

**BGH, Urt. v. 25.10.2019 – V ZR 271/18, IMR 2020, 2116**

Indes wird durch die mittels der Zweckbestimmung erfolgte inhaltliche Ausgestaltung des Sondereigentums die Befugnis des Sondereigentümers, sein Eigentum nach Belieben zu nutzen, im Verhältnis zu den anderen Sondereigentümern beschränkt.

Daher stellt sich eine der vereinbarten Zweckbestimmung widersprechende Nutzung auch dann als (mittelbare) Beeinträchtigung des Eigentums aller Wohnungseigentümer dar, wenn sie nicht durch den Sondereigentümer, sondern durch dessen Mieter erfolgt.

Auch insoweit gilt, dass der Sondereigentümer, von dem der Mieter seine Nutzungsbefugnis ableitet, diesem nicht mehr an Rechten übertragen kann, als er selbst im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern hat.