



**Johannes Jäger Verwaltungs GmbH**  
Neugartenstr. 22  
65843 Sulzbach/Taunus  
Geschäftsführer: Johannes Jäger, Harald Jäger  
HRB 76871 Frankfurt/Main

**Kontakt:**  
Tel.: +49-(0)6196-528540  
Fax: +49-(0)6196-528543  
E-Mail: office@jjaegerhv.de  
Bürozeiten Mo-Fr 09:00-17:00

**Steuerdaten:**  
U-Steuer-Nr. 040 236 80681

---

## **Hausordnung und Pflichten des Verwalters bei der Regelung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in der WEG**

---

### **Grundsätze**

- Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wohnungseigentümergeinschaft und die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern untereinander und gegenüber Dritten.
- Die im Grundbuch niedergelegte Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften regeln das Rechtsverhältnis der Miteigentümer einer Eigentümergeinschaft untereinander sowie die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten.
- **Das Zusammenleben in einer Eigentümergeinschaft wird durch die Hausordnung geregelt.**
- Gibt die Teilungserklärung keine Hausordnung vor, so ist der WEG Verwalter gemäß Wohnungseigentumsgesetz berechtigt, in eigener Zuständigkeit eine Hausordnung zu erlassen.
- Die Hausordnung einer Eigentümergeinschaft gilt erst einmal nur unter den Miteigentümern.
- Vermietende Eigentümer sind verpflichtet, die Hausordnung der Eigentümergeinschaft an ihre Mieter weiterzugeben und diese auf deren Einhaltung zu verpflichten. Nur dann gilt die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft auch für deren Mieter.
- Bestehen Meinungsverschiedenheiten oder Streitigkeiten im Zusammenleben von Bewohnern, so sind nur Gerichte berechtigt und befugt, gegen den Willen einer oder beider Streitparteien Streitbeilegung durch Richterspruch zu erwirken und durchzusetzen. Sofern dann keine Hausordnung als rechtliche Grundlage vorhanden ist, wird in der Regel das geltende Nachbarschaftsrecht herangezogen.

### **Probleme bei der Einhaltung der Hausordnung in der Praxis**

Beim Zusammenleben innerhalb eines Hauses tritt es häufig auf, dass die Freiheit, die sich ein Bewohner nimmt, für einen anderen Bewohner eine Einschränkung bedeutet. Häufig passiert es dann, dass Bewohner, die sich gegenseitig kennen, sich nicht auf die Einhaltung der Hausordnung ansprechen oder sich gütlich einigen wollen. Häufig wird dann vom WEG Verwalter erwartet, dass dieser die Hausordnung gegenüber einzelnen Bewohnern durchsetzt. Beispiele hierfür sind:

- „Herr A hält sich nicht an die Hausordnung, indem er noch um 23:00 laut Musik hört. Sorgen Sie dafür, dass das aufhört.“
- „Frau B lässt ihre Hunde (Katzen) auf dem Grundstück frei laufen und ihr Geschäft verrichten. Sagen Sie ihr, dass das so nicht geht.“
- „Familie C nutzt das Treppenhaus ständig als Abstellfläche für Schuhe. Das riecht doch und ist unhygienisch. Kann der Verwalter da nicht einen Aushang machen? Ich kann das doch nicht meinen Nachbarn direkt sagen. Ich möchte doch den Nachbarschaftsfrieden wahren“
- „Familie D kocht mit exotischen Kräutern, so dass das ganze Haus danach riecht. Ich traue mich schon gar nicht mehr, Gäste einzuladen. Tun Sie bitte etwas dagegen!“

### **Zuständigkeiten des Verwalters bei der Regelung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens**

Solange sich kein Bewohner im Zusammenleben mit seinen Wohnungsnachbarn beschwert fühlt, wird Zurückhaltung des Verwalters bezüglich der Regelung des häuslichen Zusammenlebens mittels einer Hausordnung erwartet. Treten aber z.B. vorgenannte Situationen auf, wird recht schnell die Anforderung an den Verwalter gestellt, Schiedsrichter zu sein und ein gewünschtes Wohnverhalten durchzusetzen. Letztlich geht es immer um die Aufforderung eines Eigentümers gegen einen anderen Eigentümer, sich an

die Gemeinschaftsordnung zu halten oder einen eventuellen Mieter dazu zu bringen, sich an die Hausordnung zu halten.

Hier kann und darf der Verwalter nicht als Schiedsrichter auftreten, da er nicht Partei für einen Eigentümer gegen einen anderen Eigentümer ergreifen darf. Das gilt auch, wenn ein Eigentümer seine Wohnung vermietet hat. Sofern eine Hausordnung besteht, regelt diese das Zusammenleben der Bewohner. Sofern keine Hausordnung besteht, ermächtigt das WEG den Verwalter dazu, zur Regelung des Zusammenlebens eine Hausordnung zu erlassen. Der Verwalter überprüft nicht, ob sich Eigentümer oder Mieter an die Hausordnung halten. Erhält der Verwalter eine schriftliche Beschwerde über einen vermuteten oder tatsächlichen Verstoß gegen die Hausordnung, so weist dieser bei einer konkreten Zuordnung zu einer Wohnung den entsprechenden Eigentümer auf die Beschwerde hin bzw. leitet die Beschwerde an diesen weiter. Dieser Eigentümer ist dann zuständig und verantwortlich für die Beseitigung der Beschwerdeursache. Sind die schriftlichen Beschwerden an den Verwalter unkonkret, so kann über einen Aushang oder ein Rundschreiben auf den Verstoß gegen die Hausordnung hingewiesen werden, verbunden mit der Aufforderung, sich zukünftig bitte an die Hausordnung zu halten. Hier endet die Verpflichtung des Verwalters – Erlass einer Hausordnung sowie spezielle oder allgemeine Aufforderung, sich an die Hausordnung zu halten.

### **Zuständigkeiten des Eigentümers bei der Regelung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens**

Halten die Verstöße gegen die Hausordnung an, so gibt es nur die Möglichkeit, dass der beschwerte Eigentümer die Abstellung der Beschwerdeursache **direkt** gegen den mittelbar oder unmittelbar verursachenden Eigentümer geltend macht. Hier gibt es nach der Erfahrung mehrere Eskalationsstufen:

- Der beschwerte Eigentümer oder dessen beschwerter Mieter spricht mit dem Verursacher, erläutert ihm, dass und warum es ihn stört und bittet in geeigneter Form um Abstellung. Der Ton macht hier oft die Musik und entscheidet über Lösung oder Eskalation.
- Der beschwerte Eigentümer wendet sich an den verursachenden Miteigentümer oder den Vermieter des verursachenden Mieters, falls der verursachende Mieter uneinsichtig ist.
- Der beschwerte Eigentümer schaltet einen inoffiziellen oder offiziellen Schlichter ein. Das kann nicht der Verwalter sein, da er nicht Miteigentümer gegen Miteigentümer vertreten darf.
- Der beschwerte Eigentümer schaltet einen Rechtsanwalt ein und verklagt den mittelbar oder unmittelbar verursachenden Eigentümer auf Abstellung des Verstoßes gegen die Gemeinschaftsordnung.

### **Schlussfolgerung und Tipps:**

- Bei Beschwerden über Verstöße gegen die Hausordnung ist die letztlich entscheidende Instanz ein deutsches Gericht. Daher empfiehlt es sich, zur Beweissicherung Sachverhalte, Zeiten und Personen zu notieren und idealerweise per Foto zu dokumentieren.
- Bevor eine Unstimmigkeit über die Art des nachbarschaftlichen Zusammenlebens die Rechtsanwälte und Gerichte beschäftigt, möge bitte jeder Beschwerde sich selbst zuerst prüfen, ob tatsächlich ein gravierender Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung vorliegt, oder ob die eigene Reizschwelle zu niedrig liegt. Letztlich führt jede juristisch ausgetragene Nachbarschaftsstreitigkeit zu einer nachhaltigen Belastung des Verhältnisses der Eigentümer untereinander.
- Sofern sich die Beschwerden über die Einhaltung der Hausordnung für ein allgemeines oder spezifisches Anschreiben durch die Verwaltung eignen, bitten wir darum, dem Verwalter diese Beschwerden grundsätzlich in schriftlicher Form zu senden und Details und Namen zu nennen. Auf telefonische oder gar anonyme Beschwerden kann ein Verwalter aus Beweisgründen grundsätzlich nicht eingehen.
- Vermietende Eigentümer verpflichten bitte den Mieter im Mietvertrag, die bestehende Gemeinschaftsordnung in ihrer gültigen Form sowie zukünftige Änderungen als verpflichtend anzuerkennen, und händigen die Hausordnung mit dem Mietvertrag an den Mieter aus. Idealerweise wird der Mietvertrag für vermietete Eigentumswohnungen verwendet, der auf die gemeinschaftliche Hausordnung einer WEG verweist.

65843 Sulzbach/Taunus, 01.01.2013

gez. Harald Jäger

Johannes Jäger Verwaltungs GmbH