

Wohnungseigentum + Hausordnung = Hausfrieden?!

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen N... wer kennt das nicht?



In der Regel konzentrieren sich der Verwalter, der Eigentümerbeirat oder die Wohnungseigentümer richtiger Weise bei Fragen und Konflikten im Umgang mit Wohnungs- oder Teileigentum auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die Gemeinschaftsordnung oder ihre eigenen Beschlussinhalte. Es ist bedauerlich, in der Praxis feststellen zu müssen, dass die Flexibilität, Wirksamkeit und

Möglichkeiten einer den Besonderheiten des Objektes und seiner Bewohner entsprechend angepassten Hausordnung oft unterschätzt oder gänzlich ignoriert werden. Wohnungseigentümer sind oft und zu Recht sehr individuelle Menschen, die in der Regel durch den „Zufall Wohnkauf“ zwar zum „Herr im Haus“ werden, rechtlich es aber nur in der eigenen Wohnung sind. Da sind Konflikte vorprogrammiert wie menschlich auch verständlich. Allein daraus ergibt sich das Erfordernis, für das Verhalten in der Gemeinschaft, für den Umgang mit dem Eigentum sowie miteinander Regeln für das „Was darf – was darf nicht“ zu finden - einfach „Ordnung“ zu schaffen.

Das WEG enthält hierzu keine konkreten Bestimmungen und stellt insoweit den äußeren gesetzlichen Rahmen der allgemeinen Gebrauchsregelungen des Wohnungseigentums. Die Definierung und Beschreibung ihres konkreten Eigentums sowie des Handlungsspielraums im Umgang damit finden mit der notarielle Beurkundung der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung und der Eintragung ins Grundbuch ihre rechtliche Sanktionierung. Der Inhalt dieser Urkunde ist fundamental und ein nur äußerst schwierig änderbarer Handlungsrahmen für alle am Eigentum Beteiligten.

Egal ob nun eine Aufstellung oder Änderung der Hausordnung beabsichtigt ist - die rechtlichen Fallgruben auf dem Weg dahin sind zahlreich. Prüfen Sie sehr genau Ihren rechtlichen Ausgangspunkt: Wer darf wie die Hausordnung aufstellen? Wählen Sie sorgfältig die Inhalte aus. Finger weg von grundsätzlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten z.B. einen Spielplatz als Parkplatz umzunutzen. Regeln können Sie jedoch die Nutzungszeiten eines Spielplatzes. Vorsicht ist ebenfalls angeraten bei grundsätzlichen Verboten z.B. der Tierhaltung. Regeln können Sie die Fütterung auf dem Grundstück, die Art und Anzahl der Tiere oder einen Leinenzwang. Konzentrieren Sie sich auf Regelungen von mehrheitlichem Interesse und verwechseln Sie nicht Regeln mit Reglementierung im Sinne von Entmündigung. Der Inhalt Ihrer Hausordnung ist das Spiegelbild Ihrer Gemeinschaft und darf nicht zur Bühne einzelner Interessen werden. Beachten Sie, dass die Hausordnung in erster Linie nur das Verhältnis auf dem Grundstück, die Art und Anzahl der Tiere oder einen Leinenzwang. Hinsichtlich der Wirksamkeit im vermieteten Eigentum bedarf es eines entsprechenden mietvertraglichen Passus, aber auch das ist z.B. durch einheitliche in der Gemeinschaft abgestimmte Klauseln in den jeweiligen Mietverträgen machbar. Wie immer ist auch in Sachen Hausordnung Ihr Verwalter der wichtigste Ansprechpartner. Sein Fachwissen, seine Fähigkeit, die verschiedensten Interessen mit der nötigen Sensibilität für zwischenmenschliche Befindlichkeiten zu erfassen, seine Kenntnisse zum Objekt und sein Wille, mit Konsequenz die Einhaltung der Hausordnung zu organisieren, sind Garant dafür, dass das Instrument Hausordnung eine elegante Lösung sein kann, um den Hausfrieden zu erhalten oder wieder auszugleichen, kreativ sowie unkonventionell ihre Besonderheiten im Sinne aller zu regeln.

Sind Sie neugierig geworden oder haben Sie Fragen – wir stellen uns gern mit unserem Angebot Ihren individuellen Ansprüchen.

Ramona Heide

IMRID IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH	SEG	SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT mbH
<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltung und Betreuung von: · Mietwohnungen, Gemeinschafts- & Sondereigentum · Gewerbeimmobilien - Begleitung von Zwangsverwaltung und Konkursimmobilien 	 <p>Markscheiderweg 1 17036 Neubrandenburg (0395) 77 86 40 ☎ (0395) 77 68 64 12 Fax (0395) 77 68 64 22 E-Mail: info@imrid.de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung haustechnischer und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen - Wohnungsübergabe und -übernahme lt. Mietrecht - Projektentwicklung - Immobilienhandel

ANZEIGE