Beschluss über die Hausordnung

Muster für den Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer eine Hausordnung aufstellen oder ändern, mit Hinweisen zu Mehrheit, Umlaufverfahren und Vertretung.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Tagesordnungspunkt [Nummer]: Hausordnung

Eigentümerversammlung am [Datum] oder Umlaufverfahren mit Frist bis [Datum]

Der Text der Hausordnung lag der Einladung als Anlage bei. Beschlossen werden kann nur, was in der Einladung als Gegenstand bezeichnet war (§ 23 Abs. 2 WEG).

Beschlussantrag

Variante A, neue Hausordnung:

„Die Wohnungseigentümer beschließen die Hausordnung in der Fassung vom [Datum], die der Einladung als Anlage beigefügt war. Sie gilt ab dem [Datum] und ersetzt die bisher durch Beschluss aufgestellte Hausordnung."

Variante B, Änderung einzelner Regeln:

„Die Wohnungseigentümer beschließen folgende Änderung der Hausordnung vom [Datum]: Abschnitt [Nummer] erhält folgende Fassung: [neuer Wortlaut]. Die Änderung gilt ab dem [Datum]. Alle übrigen Regeln bleiben unverändert."

Zusatz für beide Varianten:

„Die beschlossene Fassung wird allen Wohnungseigentümern in Textform übermittelt und im Hausflur ausgehängt. Das übernimmt [der Verwalter oder Name, Einheit, der sich dazu bereit erklärt hat]."

Begründung

[Anlass, zum Beispiel wiederholter Streit über Ruhezeiten, neue Fahrradstellplätze oder eine veraltete Hausordnung]

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen: [Anzahl]
Nein-Stimmen: [Anzahl]
Enthaltungen: [Anzahl]

Der Antrag ist [angenommen oder abgelehnt]. Es entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG); Enthaltungen zählen dabei nicht mit.

Verkündet am [Datum] durch [Versammlungsleitung]. Eingetragen in die Beschluss-Sammlung unter Nr. [Nummer] (§ 24 Abs. 7 WEG).

Hinweise

- Der Beschluss legt fest, welche Regeln gelten. Wer die Gemeinschaft nach außen vertritt, etwa bei einer Abmahnung oder einem Auftrag an eine Reinigungsfirma, ist der Verwalter, auch ein nach § 26 WEG zum Verwalter bestellter Eigentümer. Ohne Verwalter handeln alle Wohnungseigentümer gemeinsam oder erteilen einem von ihnen gemeinsam eine schriftliche Vollmacht (§ 9b Abs. 1 WEG). Eine Ermächtigung einzelner Eigentümer per Mehrheitsbeschluss, die Gemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten, sieht das Gesetz seit 2020 nicht mehr vor. Möglich bleibt sie nur gegenüber dem Verwalter (§ 9b Abs. 2 WEG) und für die Einberufung der Versammlung, wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert (§ 24 Abs. 3 WEG).
- Im Umlaufverfahren müssen alle Wohnungseigentümer in Textform zustimmen, es sei denn, die Gemeinschaft hat für diesen Gegenstand die Mehrheit genügen lassen (§ 23 Abs. 3 WEG).
- Steht die Hausordnung in der Gemeinschaftsordnung, kann ein Mehrheitsbeschluss sie nur ändern, wenn die Gemeinschaftsordnung das zulässt.
- Pflichten zur Mitarbeit, etwa Treppenhausreinigung oder Winterdienst im Wechsel, lassen sich nicht beschließen, auch nicht einstimmig in der Versammlung. Nötig ist eine eigene schriftliche Vereinbarung aller Eigentümer. Damit sie spätere Käufer bindet, muss sie ins Grundbuch (§ 10 Abs. 3 Satz 1 WEG). Mieter bindet sie nur, wenn ihr Mietvertrag das vorsieht.
- Vermietende Eigentümer geben die neue Fassung an ihre Mieter weiter.
- Wer den Beschluss für fehlerhaft hält, muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erheben und sie innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung begründen (§§ 44, 45 WEG).
