Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Muster einer Hausordnung für eine kleine Eigentümergemeinschaft, mit Platzhaltern für die Regeln und Zeiten vor Ort.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Beschlossen am [Datum], Nr. [Nummer] der Beschluss-Sammlung

1. Geltung

Diese Hausordnung gilt für alle Wohnungseigentümer, für alle, die eine Wohnung oder einen anderen Raum im Haus nutzen, und für deren Besuch. Wer seine Wohnung vermietet oder anderen überlässt, gibt die Hausordnung an Mieter und Nutzer weiter.

Gegenseitige Rücksicht geht jeder Einzelregel vor. Bei Problemen sprechen die Beteiligten zuerst miteinander.

2. Ruhezeiten und Lärm

Vermeidbarer Lärm ist zu unterlassen. In den Ruhezeiten bleiben Musik, Radio, Fernseher und Instrumente auf Zimmerlautstärke. Außerhalb der Ruhezeiten darf musiziert werden, werktags bis zu [2 bis 3] Stunden und an Sonn- und Feiertagen bis zu [1 bis 2] Stunden am Tag.

- Nachtruhe: [22 bis 6 Uhr]
- Mittagsruhe: [13 bis 15 Uhr oder keine]
- Sonn- und Feiertage: keine lauten Arbeiten; im Übrigen gelten Nacht- und Mittagsruhe
- Laute Arbeiten wie Bohren, Hämmern oder Schleifen: werktags von [8 bis 12 und 15 bis 19 Uhr]

Rasenmäher, Laubbläser und andere Gartengeräte laufen nur zu den gesetzlich erlaubten Zeiten. Feiern werden den Nachbarn vorher angekündigt; die Nachtruhe gilt trotzdem.

3. Treppenhaus, Flure und Keller

- Treppenhaus, Flure, Kellergänge und Ausgänge sind Flucht- und Rettungswege. Dort wird nichts abgestellt oder gelagert.
- Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle dürfen [Ort, zum Beispiel unter der Treppe im Erdgeschoss] abgestellt werden, solange der Weg frei bleibt.
- Fahrräder gehören in [Fahrradraum oder Fahrradständer].
- Im Treppenhaus, im Aufzug und in Gemeinschaftsräumen wird nicht geraucht.
- Die Haustür bleibt geschlossen. Abgeschlossen wird sie nur, wenn sie sich von innen jederzeit ohne Schlüssel öffnen lässt.

4. Reinigung und Winterdienst

Die Reinigung von Treppenhaus, Fluren, Kellergängen und Außenanlagen sowie der Räum- und Streudienst auf Gehwegen und Zugängen werden im Auftrag der Gemeinschaft von

[Reinigungsfirma oder Hausmeister] erledigt. Die Kosten trägt die Gemeinschaft.

Wer Gemeinschaftsflächen über das Übliche hinaus verschmutzt, etwa beim Umzug oder bei Bauarbeiten in der eigenen Wohnung, reinigt sie selbst.

5. Müll

- Abfall wird nach den Vorgaben der Gemeinde getrennt und nur in die dafür bestimmten Tonnen gefüllt.
- Sperrmüll, Elektrogeräte und Bauschutt gehören nicht in oder neben die Tonnen.
- Die Tonnen stellt [Hausmeister oder Dienstleister] zur Abholung bereit.

6. Balkone, Terrassen und Garten

- Blumenkästen werden innen an der Brüstung befestigt. Beim Gießen läuft kein Wasser auf darunterliegende Balkone.
- Wäsche hängt nicht über die Brüstung hinaus.
- Grillen auf Balkonen und Terrassen: [nur mit Elektrogrill erlaubt oder ganz untersagt]
- Grillen im Garten: [erlaubt am Grillplatz oder nicht erlaubt]
- Der gemeinschaftliche Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung: [Nutzungszeiten oder Einschränkungen]. Ausgenommen sind Flächen, die nach der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung einzelnen Eigentümern zur Sondernutzung zugewiesen sind: [Flächen oder „keine“]
- Tauben und andere wildlebende Tiere werden nicht gefüttert.

7. Haustiere

- Übliche Haustiere dürfen gehalten werden, solange niemand unzumutbar gestört oder gefährdet wird.
- Hunde werden in Treppenhaus, Aufzug, Hof und Garten an der Leine geführt.
- Verunreinigungen durch Tiere beseitigt der Halter sofort.
- [Weitere Regeln, zum Beispiel zu Tieren auf dem Balkon]

8. Gemeinschaftsräume

- Waschküche und Trockenraum: [Nutzungszeiten oder Belegungsplan]
- Gemeinschaftsräume werden nach der Nutzung sauber und verschlossen hinterlassen.
- [Weitere Räume und Regeln, zum Beispiel Fahrradkeller oder Dachboden]

9. Sicherheit, Frost und Schäden

- In der kalten Jahreszeit bleiben die Fenster in Keller, Dachboden und Treppenhaus geschlossen.
- In Kellern und Gemeinschaftsräumen werden keine leicht entzündlichen Stoffe gelagert.
- Schäden am Gemeinschaftseigentum, etwa Wasser im Keller oder ein defektes Licht im Treppenhaus, werden sofort gemeldet an: [Name, Telefon oder E-Mail]

- Hauptabsperrung für Wasser: [Ort]
- Notdienste: [Heizung, Sanitär, Elektro]

10. Änderungen

Die Wohnungseigentümer können diese Hausordnung durch Beschluss ändern oder ergänzen. Die gültige Fassung hängt [Ort des Aushangs] aus. Digital abrufbar ist sie unter: [Ort, zum Beispiel App oder gemeinsamer Ordner der Gemeinschaft]

Hinweise zum Ausfüllen

- Eine Pflicht, selbst zu putzen oder Schnee zu räumen, etwa eine Reinigung im wöchentlichen Wechsel, lässt sich nicht beschließen, auch nicht einstimmig in der Versammlung. Sie gehört deshalb nicht in diese Hausordnung. Nötig ist eine eigene schriftliche Vereinbarung, die alle Wohnungseigentümer unterschreiben. Spätere Käufer bindet sie nur, wenn sie im Grundbuch eingetragen ist (§ 10 Abs. 3 Satz 1 WEG). Mieter bindet sie nur, wenn ihr Mietvertrag das vorsieht. Sonst beauftragt die Gemeinschaft einen Dienstleister wie in Abschnitt 4.
- Musizieren darf die Hausordnung zeitlich begrenzen, aber nicht ganz verbieten (BGH, Beschluss vom 10. September 1998, V ZB 11/98).
