

Beschluss über die Hausordnung

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

Wohnungseigentümergeinschaft [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 beigelegt 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 gibt es seit der Reform 2020 nicht mehr.
- 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 mit Mehrheit beschließen. Dafür müssen alle Eigentümer zustimmen.
- Vermietende Eigentümer geben die neue Fassung an ihre Mieter weiter.
- Wer den Beschluss für fehlerhaft hält, kann ihn innerhalb eines Monats durch Klage anfechten (§ 45 WEG).