

Hausordnung

Fassung vom

Eigentümergeinschaft

1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung.

Die Hausordnung wurde aufgestellt, um einen Rahmen zu geben, in dem sich das gemeinschaftliche Leben regeln lässt. Helfen Sie mit, dass das Zusammenleben nicht durch Ihr Verhalten gestört wird. Gegenseitige Rücksichtnahme und Erfüllung der von Ihnen zu übernehmenden Pflichten bieten die beste Garantie, dass der Hausfrieden gewahrt bleibt. Alle Bewohner sollen sich verpflichtet fühlen, auf die Einhaltung dieser Hausordnung zu achten.

2. Einhalten der Hausordnung

Die Ruhe in einem Mehrfamilienhaus ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig.

Es ist deshalb erforderlich:

2.1.

Türen und Fenster geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen;

2.2.

Lautsprecher nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;

2.3.

schwere technische Geräte, wie Näh-, Strick-, Wasch- und Schreibmaschinen sowie Musikinstrumente bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen und darüber hinaus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden;

2.4.

auf den Loggien, Terrassen und in den Gärten sowie bei geöffneten Fenstern jeden störenden Lärm zu vermeiden;

2.5.

erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, nur werktags - ausgenommen samstags - in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr, samstags nur zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr, durchzuführen. An Sonn- und Feiertagen sowie an Samstagen ist ab 13.00 Uhr jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen;

2.6.

die Entnahme von Heißwasser aus der Wasserleitung nach 22.00 Uhr möglichst zu vermeiden;

2.7.

die Kinder zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und Spielen im Treppenhaus und in den Fluren nicht zu gestatten;

Insbesondere ist auch für Kinder die Einhaltung der Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr erforderlich.

3. Wohnungen

Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am Sondereigentum hat der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Der Hausmeister ist für das Sondereigentum nicht zuständig. Treten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf, ist die Verwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Mieter haben Schäden dem Wohnungseigentümer zu melden.

Es ist notwendig, die Wohnungen ausgiebig zu lüften, damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden.

Bei Reinigung des Loggiabodens und beim Gießen der Balkonpflanzen achten Sie bitte darauf, dass der unter Ihnen wohnende Nachbar nicht durch herunterlaufendes Wasser belästigt wird.

4. Behandlung des Gemeinschaftseigentumes

Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Gegenständen in den der Gemeinschaft zur Verfügung stehenden Räumen ist nicht gestattet. Nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ist jedoch das Aufstellen von Blumen- und Pflanzengefäßen zur wohlicheren Gestaltung des Hauses gestattet.

Fahrräder sind in den gemeinschaftlichen Fahrradkellern (soweit vorhanden) abzustellen. Anderenfalls erfolgt die Unterbringung in den jeweiligen Privatkellern. Gleiches gilt für Kinderspielzeug, überflüssige Gegenstände und Möbel. Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grund ausnahmsweise nicht vermeiden, so ist es selbstverständlich, dass derjenige, der die Verschmutzung verursacht hat, diese unverzüglich beseitigt. Dies gilt auch für eventuelle Beschädigungen.

Die Aufteilung der Kellerfläche ist in einem Grundplan festgelegt, den jeder Eigentümer erhalten hat.

5. Reinigung der Textilien

Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhen usw. ist in den Treppenhäusern und Fluren sowie aus den Fenstern und über den Brüstungen der Balkone untersagt. Auf den Balkonen sind diese Tätigkeiten nur gestattet, wenn eine Belästigung von Nachbarn ausgeschlossen ist.

Auf den Loggien darf Wäsche nur so aufgehängt werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist.

6. Tierhaltung

Das Halten von Hunden und anderen kleinen Haustieren, mit Ausnahme von Kaninchen und Federvieh, ist mit gestattet. Sollte jedoch eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht.

Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sind Hunde stets anzuleinen.

7. Verschluss der Haus- und Kellertüren

Gemeinschaftskellertüren sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten zusätzlich abzuschließen. Die Haustür muss in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ebenfalls sofort nach Passieren abgeschlossen werden.

8. Waschen und Trocknen

Das Reinigen der Wäsche kann durch moderne Haushaltswaschmaschinen, die ordentlich installiert sind, in den Wohnungen vorgenommen werden.

Soweit vorhanden, stehen gemeinschaftliche Wasch-/Trockengeräte zur Verfügung.

Die Benutzungszeiten regeln die Bewohner einvernehmlich, falls notwendig, der Hausmeister mit der Verwaltung.

9. Müll-Abfälle

Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. Tüten müssen grundsätzlich ausgeschüttet werden. Verpackungsmaterialien und großvolumige Gegenstände sind vor Einwurf in den Müllbehälter in geeigneter Weise zu zerkleinern. Bitte achten Sie aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung der Mülltonnen nicht verunreinigt wird. Schließen Sie nach der Benutzung den Deckel des Müllbehälters sorgfältig und achten Sie darauf, dass keine Abfallreste zwischen Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden. Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen.

10. Vorsorge bei Abwesenheit

Bei längerer Abwesenheit ist es erwünscht, den Nachbarn zu verständigen und für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren oder den Schlüssel in einem verschlossenen Umschlag beim Hausmeister zu hinterlegen.

Während der kalten Jahreszeit ist jede Wohnung, auch bei Abwesenheit, ausreichen zu beheizen.

11. Zentralheizung

Bei der Berechnung der Zentralheizung wurde - wie allgemein üblich - davon ausgegangen, dass sämtliche Wohnungen temperiert werden. Es ist deshalb nicht zulässig, in einer Wohnung sämtliche Heizkörper während der Heizperiode abzustellen.

Die Verbrauchskosten werden hierdurch wenig beeinflusst, weil die Kostenermittlung durch Wärmemesser nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung erfolgt. Die Heizung arbeitet automatisch. Eine Bedienung ist daher nicht erforderlich.

Bei Störungen oder sonstigen Beanstandungen ist der Hausmeister oder unmittelbar die Hausverwaltung zu verständigen.

12. Kellerbenutzung

Im Keller sind keine feuergefährlichen und übelriechenden Dinge zu lagern. Die Keller müssen regelmäßig gelüftet werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalarückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20-30 cm über dem Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die Kellerfenster geschlossen zu halten. Türen der Privatkeller sind mit der Wohnungsnummer und mit Namensschildern zu versehen.

13. Haus-Außenansicht

Die Form der Namensschilder an Klingeln und Briefkästen an den Hauseingängen ist nach bestehendem Muster von jedem Bewohner/Eigentümer unverzüglich nach Einzug auf eigene Kosten zu gestalten, anderenfalls veranlasst dies die Verwaltung in Ersatzvornahme zu Lasten des Wohnungskontos.

Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, Markisen, Antennen, Wäscheleinen etc. sind grundsätzlich nicht genehmigt.

14. Schadensmeldung

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentumes sind der Verwaltung unverzüglich, schriftlich zu melden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat jeder Bewohner zur Schadensminderung beizutragen.

Im Rahmen der Schadensminderungspflicht sind Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude, den Bewohnern oder Dritten zu mindern, sowie für Abhilfe und die Verkehrssicherung (Absperrung/ Warnzeichen) zu sorgen.

15. Gemeinschaftsantenne

Zum Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten steht eine gemeinschaftliche Antennenanlage bzw. ein Kabelanschluss zur Verfügung. Eigenmächtige Veränderungen führen zu Störungen der Gesamtanlage und sind deshalb nicht gestattet.

16. Außenbeleuchtung

Um Unfallgefahren auszuschließen, soll die Außenbeleuchtung an den Hauseingängen vom Einbruch der Dunkelheit bis 22.00 Uhr eingeschaltet sein.

17. Hausmeister

Der Hausmeister ist der Verwaltung und dem Verwaltungsbeirat unterstellt. Er wacht im Interesse aller Bewohner über die Einhaltung der Hausordnung und ist berechtigt, die Hausordnung in geeigneter Weise gegen Bewohner und Gäste durchzusetzen. Im Interesse eines harmonischen Zusammenlebens ist den Anordnungen des Hausmeisters Folge zu leisten.

Bitte berücksichtigen Sie, dass der Hausmeister nur für die Gemeinschaftsanlagen zuständig ist.

18. Terrassen-/Balkon-Nutzung

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Kleine Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe (also von außen nicht sichtbar) getrocknet werden.

Verstopfungen der Bodenentwässerung sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern.

Markisen und Rollläden sind nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft anzubringen.

Wegen der Belästigung der Mitbewohner ist Grillen und offenes Feuer auf den Balkonen und den Terrassen untersagt.

19. Reinigen und Pflege der Gemeinschaftsflächen

Für die Reinigung der Haustüren und des Treppenhauses sowie die Pflege der Außenanlagen ist entsprechend den geschlossenen Verträgen der Hausmeister bzw. ein Gartenbauunternehmen zuständig. Der übrige Bereich wird vom Hausmeister betreut. Sollte aus irgendeinem Grunde die Reinigung durch die Reinigungsfirma oder den Hausmeister ausfallen, sind die Bewohner eines jeden Geschosses verpflichtet, den zu ihrer Wohnung führenden Treppenhausteil im wöchentlichen Wechsel wenigstens einmal gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten.

Soweit den Eigentümern der Erdgeschoßwohnungen nach der Gemeinschaftsordnung ein Grundstücksteil zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, wird erwartet, dass sie diesen auf eigene Kosten als Ziergarten so anlegen und pflegen, dass sich ein ansprechendes Bild ergibt.

Die Eltern bzw. Aufsichtspersonen von Kindern sind verpflichtet, die von Ihren Kindern verursachte und über das übliche Maß hinausgehende Verschmutzung umgehend zu beseitigen.

Das Betreten der Pflanzflächen und Böschungen ist, um erhebliche Folgekosten zu vermeiden, nicht gestattet.

Ebenso ist das Ausführen von Hunden auf den Rasenflächen und auf dem Kinderspielfeld untersagt.

Sollte es beim Hundeausführen zu einem „Malheur“ kommen, sorgt der Halter für die unverzügliche Reinigung und haftet selbstverständlich gegenüber der Gemeinschaft für alle Schäden.

20. Sicherheits-Einrichtungen

Im Interesse aller Bewohner sind die Zufahrten und Standplätze für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge immer freizuhalten. Die Eigentümergemeinschaft behält sich vor, bei Verstößen ohne weitere Abmahnung diese Fläche zu Lasten des Verursachers und/oder Vermieters räumen zu lassen.

Rettungs-/ Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden.

Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich.

21. Benutzung des Personenaufzuges

Der Personenaufzug steht allen Hausbewohnern zur Verfügung. Er darf nach der Aufzugsverordnung nur entsprechen der Bedienungsanweisung benutzt werden.

Insbesondere darf die im Fahrkorb angegebene Personenzahl bzw. Höchstbelastung nicht überschritten werden, um den Fahrstuhl nicht zu überlasten.

Kleinkindern ist die Benutzung des Aufzuges nur in Begleitung Erwachsener gestattet.

Die Eltern sind verpflichtet, darauf zu achten, daß ihre Kinder nicht am oder im Aufzug spielen, damit Unfälle, unnötige Stromkosten und eventuelle Beschädigungen vermieden werden.

Die Etagentüren des Aufzuges sollen nur zum Ein- und Aussteigen geöffnet und auf keinen Fall offen festgestellt werden.

Bei Störungen und Notfällen ist der Hausmeister sofort zu verständigen. Ist dieser nicht zu erreichen, wenden Sie sich bitte an die Hausverwaltung, ggf. auch an die Wartungsfirma des Aufzuges.

Lastentransporte, sofern sie behördlich zugelassen sind, dürfen nur nach Abstimmung mit dem Hausmeister durchgeführt werden, der sich vor und nach Benutzung von dem einwandfreien Zustand

des Aufzuges zu überzeugen hat. Eventuelle Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers.

- Verbindlichkeit der Hausordnung -

Die jeweils gültige Hausordnung in der jeweiligen Fassung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend.

Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/ Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern.