

# Hausordnung

## 1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Diesem Ziel dient die Hausordnung.

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. Dabei wurde versucht, eine allzu strenge Reglementierung zu vermeiden, da in erster Linie die Hausbewohner selbst aufgerufen sind, sich so zu verhalten, dass eine über Gebühr hinausgehende Belästigung oder Behinderung der übrigen Mitbewohner vermieden wird. Hierzu ist aber auch ein gewisses Maß an Toleranz aller Beteiligten notwendig.

Die Hausbewohner/Mieter sind zur Befolgung und Beachtung der nachstehenden Hausordnung verpflichtet. Auch Familienangehörige und Besucher/Gäste sind zur Befolgung und Beachtung der Hausordnung verpflichtet.

Die Hausbewohner haben aufeinander weitestgehend Rücksicht zu nehmen, den Hausfrieden zu bewahren und das ihnen im Rahmen des Mietvertrages zur Verfügung gestellte Eigentum (betrifft die Mietparteien) des Vermieters sachgemäß und mit Sorgfalt zu behandeln.

## 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 sind geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen.
- 2.2.** Lautsprecher sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.
- 2.3.** Schwere Geräte, wie z. B. Waschmaschinen oder Musikinstrumente sind bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen. Darüber hinaus sind alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen um Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden.
- 2.4.** Auf den Balkonen, Terrassen und in den Gärten sowie bei geöffneten Fenstern gilt jeden störenden Lärm zu vermeiden.
- 2.5.** Erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, sind nur werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr durchzuführen. An Sonn- und Feiertagen ist ganztägig und an Samstagen ab 18.00 Uhr jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen.

- 2.6.** Musizieren ist in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr erlaubt. Dabei sind Fenster und Türen geschlossen zu halten.
- 2.7.** Die Kinder sind zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Haus und auf dem Grundstück anzuhalten. Spielen im Treppenhaus, den Fluren, den Aufzügen und der Tiefgarage ist nicht zu gestatten. Insbesondere ist auch für Kinder die Einhaltung der Mittagsruhe von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr erforderlich.
- 2.8.** Die Hauseingangstüren und die Zugänge zu den Kellerräumen sind immer verschlossen zu halten um fremden Personen das Betreten zu verwehren. Nach dem Verlassen der Kellerräume ist darauf zu achten, dass das Licht ausgeschaltet wird sofern keine Automatik installiert wurde.
- 2.9.** Die Fenster in den Treppenhäusern sind bei einsetzendem Regen zum Schutz des Gemeinschaftseigentums zu schließen.

### **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 Hausverwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Mieter haben Schäden dem Wohnungseigentümer zu melden.

### **4. Behandlung des Gemeinschaftseigentums**

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 (z. B. der Bereich vor den Wohnungseingangstüren) wird nur geduldet, soweit hierdurch keine Beeinträchtigung für Mitbewohner entstehen. Fahrräder sind in den gemeinschaftlichen Fahrradkellern abzustellen. Andernfalls 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 kleinere Beschädigungen. Die Aufteilung der Kellerfläche ist in der Teilungserklärung festgelegt die 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.

## **6. Waschen und Trocknen**

Beim Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist besonders auf ausreichende Beheizung und Lüftung zu achten. Die Trocknung von Wäsche auf den Balkonen/Terrassen ist nur soweit gestattet, als das Erscheinungsbild der Wohnanlage hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

## **7. Tierhaltung**

Das Halten von Hunden und anderen kleinen Haustieren ist gestattet. Von den Haustieren darf keine Gefährdung ausgehen. 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, Hinterlassenschaften sind unverzüglich zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Mietwohnungen/-parteien (in Abhängigkeit zum geltenden Mietvertrag) bedarf das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren, wie beispielsweise Zierfische und Wellensittiche, der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.

## **8. Mülltrennung/Abfallentsorgung**

Sämtliche Abfälle, mit Ausnahme von Sperrmüll, sind in den entsprechenden Mülltonnen zu entsorgen. Die allgemeinen Regeln der Mülltrennung und -vermeidung sind zu beachten. 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 Behälterrund und Deckel eingeklemmt werden. Abschließbare Müllbehälter sind nach der Befüllung wieder zu verschließen.

## **9. Vorsorge bei Abwesenheit**

Bei längerer Abwesenheit wird den Bewohnern empfohlen, einer Person ihres Vertrauens einen Schlüssel zur Wohnung zu treuen Händen zu übergeben, damit bei Schäden in der Wohnung (Rohrbruch, Feuer, Einbruch etc.) schnellstmöglich eingegriffen werden kann.

## **10. Kellerbenutzung**

Im Keller sind keine feuergefährlichen und übelriechenden Dinge zu lagern.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalrückstau 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.

## **11. Haus Außenansicht**

Die Namensschilder an den Klingeln und Briefkästen werden von der Hausverwaltung bzw. vom Hausmeister zu Lasten des Wohnungskontos nach bestehendem Muster erstellt und angebracht. Jeder Einzug/Zuzug ist vom Bewohner/Eigentümer nach Einzug der Hausverwaltung schriftlich anzuzeigen.

## **12. Schadensmeldung**

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentums sind der Hausverwaltung unverzüglich schriftlich zu melden.

Jeder Bewohner hat selbstverständlich zur Schadensminderung beizutragen.

## **13. Hausmeister**

Der Hausmeister ist der Hausverwaltung 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.

## **14. Terrassen/Balkonnutzung**

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite sturm- und absturzfest gesichert anzubringen.

Die Lagerung von Abfällen und Müll jeglicher Art auf den Terrassen/Balkonen ist nicht gestattet.

Das Grillen mit Gas oder Strom ist auf den Terrassen/Balkonen gestattet. Offenes Feuer oder die Verwendung von Festbrennstoffen (z. B. Kohle oder Briketts) ist nicht gestattet. Eine Belästigung der Mitbewohner durch starke Rauchentwicklung ist soweit als möglich zu vermeiden. Generell gilt gegenseitige Rücksichtnahme.

## **15. Reinigung 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 Grund die Reinigung durch die Reinigungsfirma oder den Hausmeister ausfallen, wird die Hausverwaltung ersatzweise einen anderen Reinigungsdienst organisieren.

Soweit den Eigentümern der Erdgeschoßwohnungen nach der Gemeinschaftsordnung ein Grundstücksteil zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, sind diese so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein ansprechendes Bild ergibt.

Die Eltern bzw. Aufsichtspersonen von Kindern werden angehalten, die von ihren Kindern verursachte und über das übliche Maß hinausgehende Verschmutzungen umgehend zu beseitigen.

## **16. Sicherheitseinrichtungen**

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 Flächen zu Lasten des Verursachers und/oder Vermieters räumen zu lassen.

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

## **17. Benutzung des Personenaufzuges**

Der Personenaufzug steht allen Hausbewohnern zur Verfügung. Er darf nach der Aufzugsverordnung nur entsprechend 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 festgestellt werden.

Eventuelle Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers.

## **18. Parkverbot im Innenhof**

Im Innenhof ist das Parken **nur** auf den gekennzeichneten Stellplätzen erlaubt.

## **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 oder Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern.

Für Schäden, die aus der Nichteinhaltung der Hausordnung oder von sonstigen Gründen herrühren, haftet in vollem Umfang der Verursacher.

Diese vorläufige Hausordnung bedarf noch der Zustimmung der Eigentümerversammlung.

Bei Abschlüssen von Mietverträgen sollten die Mieter darauf hingewiesen werden, dass sich ggf. noch Änderungen bzw. Ergänzungen der Hausordnung ergeben können.