

Hausordnung

Fassung vom 21.07.1998

Eigentümergeinschaft Amtsstraße 8-12/Landjägerstraße 2,4

1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in der Wohnanlage sicherstellen. Die Hausordnung wurde aufgestellt, um einen Rahmen zu geben, in dem sich das gemeinschaftliche Leben regeln läßt.

Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung.

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. Einhaltung 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 grundsätzlich in Verbindung mit schalldämmenden Unterlagen 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 denen sich erhebliche Lärmbelästigung nicht ausschließen läßt, nur werktags- ausgenommen samstags- in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr, samstags nur zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr, durchzuführen. An Sonn- und Feiertagen generell sowie an Samstagen ab 13.00 Uhr ist jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen;

2.6

die Kinder zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und das 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 sind auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen. Der Hausmeister unterstützt die Eigentümer durch organisatorische Beratung. Die Eigentümer (und die in ihren Wohnungen wohnenden Mieter) haben alle Schäden am Gemeinschaftseigentum dem Verwalter bzw. dem Hausmeister zu melden.

Es ist notwendig, die Wohnungen ausgiebig zu belüften und zu beheizen, 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 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 (Kellergänge, Wäschetrocknräume, Fahrradkeller, Treppenhäuser/Gänge) ist nicht gestattet. Bei Zuwiderhandeln trägt der Verursacher die Beräumungskosten. Nach Abstimmung mit dem Verwalter ist jedoch das Aufstellen von Blumen- und Pflanzengefäßen zur wohnlichen Gestaltung des Hauses gestattet.

Der Aufstellende ist für die Pflege und eventuelle Entsorgung zuständig.

Fahrräder sind in den gemeinschaftlichen Fahrradkellern 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 aus dem Aufteilungsplan ersichtlich, den jeder Eigentümer erhalten hat.

5. Reinigung der Textilien

Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, 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. Tierhaltung

Kleintierhaltung durch die Eigentümer ist erlaubt. Nutztierhaltung wird ausgeschlossen. Sollte eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Eigentümergemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht.

Das Halten von Kampfhunden ist in der Wohnanlage prinzipiell untersagt.

Auf dem gesamten gemeinschaftlichen Eigentum sind Hunde stets anzuleinen. Sie sind von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.

7. Verschuß der Haus- und Kellertüren

Gemeinschaftskellertüren sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten geschlossen zu halten.

Die Haustür muß in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ebenfalls geschlossen gehalten werden.

8. Waschen und Trocknen

Das Reinigen der Wäsche kann durch moderne fachgerecht installierte Haushaltswaschmaschinen (bis 22.00 Uhr) in den Wohnungen vorgenommen werden.

Es stehen gemeinschaftliche Trockenräume und Trockenmöglichkeiten im Hofbereich zur Verfügung.

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

9. Müll/Abfälle

Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. Großvolumige Gegenstände sind in geeigneter Weise vor dem Einwerfen 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. Plasteabfall, Pappe sowie Flaschen und Gläser sind in die bereitgestellten Container zu entsorgen.

10. Vorsorge bei Abwesenheit

Bei längerer Abwesenheit ist es empfehlenswert, den Nachbarn zu verständigen und für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren, den Schlüssel in einem verschlossenen Umschlag beim Verwalter zu hinterlegen oder die nachbarliche Verwaltung des Schlüssels dem Verwalter mitzuteilen.

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

11. Zentralheizung

Die Heizungsanlage arbeitet automatisch, eine Bedienung ist generell nicht erforderlich.

Es ist nicht zulässig, in einer Wohnung sämtliche Heizkörper während der Heizperiode abzustellen.

Ein eventueller Betrieb der Heizungsanlage außerhalb der Heizperiode kann im Auftrag des Verwalter durch den Hausmeister erfolgen.

Bei Störungen oder sonstigen Beanstandungen ist der Verwalter zu verständigen.

12. Kellerbenutzung

Im Keller sind keine feuergefährlichen und übelriechenden Dinge zu lagern. Die Gemeinschaftskellerräume sind durch den Hausmeister regelmäßig zu lüften. Das Rauchen im Keller ist verboten.

Es ist nicht auszuschließen, daß im Keller durch Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftreten.

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 zu versehen.

13. Haus-Außenansicht

Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, feste Markisen, Antennen, Wäscheleinen sowie durch farbliche Veränderung der Fassade sind grundsätzlich nicht genehmigt.

14. Schadensmeldung

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentums sind vom Eigentümer dem Verwalter/ Hausmeister unverzüglich zu melden. Jeder Bewohner hat zur Schadensminderung/ Schadensvermeidung beizutragen.

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

15. Gemeinschaftsantenne

Zum Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten steht eine gemietete Breitbandkabelanlage zur Verfügung. Eigenmächtige Veränderungen führen zu Störungen der Anlage und sind deshalb nicht gestattet. Störungen sind dem Verwalter zu melden.

16. Spielplatz

Auf dem Kinderspielplatz ist auf die Ruhezeiten zu achten. Die Benutzung des Spielplatzes geschieht auf eigene Gefahr. Für Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum, gleich welcher Art, haften die Eltern. Das Fußballspielen auf dem Innenhof und dem Rasen ist verboten.

17. Außenbeleuchtung

Um Unfallgefahren auszuschließen, soll die Außenbeleuchtung an den Hauseingängen vom Einbruch der Dunkelheit an eingeschaltet sein. Der individuelle Anschluß mit Strom betriebener Anlagen an das Netz der elektrischen Hausanlage ist nicht gestattet.

18. Terrassen-/Balkon-Nutzung

Blumenkästen dürfen nicht an der Balkonaußenseite angebracht werden. Auf der Brüstung dürfen sie indes stehen, wenn sie befestigt sind.

Kleine Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Balkonbrüstung (von außen nicht sichtbar) getrocknet werden. Verstopfung der Bodenentwässerung sind durch regelmäßiges Reinigen zu verhindern. Feste Markisen und Rolläden sind nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft anzubringen. Grillen mit offenem Feuer auf dem Balkon ist untersagt. Grillen im Innenhof ist von Mai bis Oktober nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen gestattet (Reinigung durch Benutzer). Dieses ist den Mitbewohnern durch Aushang rechtzeitig mitzuteilen.

19. Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen

Die Pflege und Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums wird auf der Basis von Verträgen durch eine Reinigungsfirma bzw. durch ein Gartenbauunternehmen durchgeführt. Die übrigen Bereiche (Kellergänge, Hofdurchgänge, Müllplatz) werden vom Hausmeister gereinigt.

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 Folgekosten zu vermeiden, nicht gestattet. Ebenso ist das Ausführen von Hunden auf den Rasenflächen und auf dem Kinderspielplatz untersagt. Sollte es beim Hundausführen zu einer Verschmutzung kommen, sorgt der Halter für die unverzügliche Reinigung und haftet selbstverständlich gegenüber der Gemeinschaft für alle Schäden.

20. Sicherheitseinrichtungen

Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich. Rettungs- und Feuerschutzeinrichtungen dürfen weder verstellt noch außer Betrieb gesetzt werden. Die Zufahrten (Hausdurchgang / Mülleingang) sind freizuhalten. Der Verwalter ist berechtigt, ohne weitere Ankündigung eine Räumung zu Lasten des Verursachers zu veranlassen.

-Verbindlichkeit der Hausordnung-

Die gültige Hausordnung in der Fassung ist für alle Bewohner und deren Gäste des Hauses bindend. Alle Eigentümer, die Wohnungen vermieten, sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung 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.

Die vorliegende Fassung der Hausordnung wurde am 21.07.1998 von der Eigentümerversammlung beschlossen.