

Hausordnung

Fassung vom 04.08.1997

Geändert am 23.06.1998 (Beschluß-Nr. WEG/12/98)

Eigentümergeinschaft Karlstraße 27/29, Luisenstraße 20/22

1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in der Wohnanlage 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. 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 auf schalldämmende Unterlagen zu stellen bzw. 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 denen sich eine 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 hat der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Der Hausmeister ist für das Sondereigentum nicht zuständig. Treten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf, ist die Verwaltung (Hausmeister) sofort zu verständigen. Eigentümer haben alle Schäden der Verwaltung zu melden.

Es ist notwendig, die Wohnungen ausgiebig zu belüften, 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 der Verwaltung ist jedoch das Aufstellen von Blumen- und Pflanzengefäßen zur wohnlichen Gestaltung des Hauses gestattet. 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.

Auf den Loggien darf Wäsche nur so aufgehängt werden, daß sie von außen nicht sichtbar 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 Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht.

Das Halten von Kampfhunden ist in der Wohnanlage prinzipiell untersagt.

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

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 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 Behälterrund 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 erwünscht, den Nachbarn zu verständigen und für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren oder den Schlüssel in einem verschlossenen Umschlag bei der Verwaltung zu hinterlegen.

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

11. Zentralheizung

Bei der Projektierung der Zentralheizung wurde -wie allgemein üblich- davon ausgegangen, daß sämtliche Wohnungen beheizt 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 die Verwaltung zu verständigen.

12. Kellerbenutzung

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

16. Spielplatz

Auf dem Kinderspielplatz ist auf die Ruhezeiten zu achten. Die Benutzung des Spielplatzes geschieht auf eigene Gefahr. Für mutwillige Beschädigungen, gleich welcher Art, am Gemeinschaftseigentum 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.

19. Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen

Für die Reinigung der Haustüren und des Treppenhauses sowie für die Pflege der Außenanlagen ist eine Reinigungsfirma bzw. ein Gartenbauunternehmen zuständig. Der übrige Bereich wird vom Hausmeister betreut.

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 Kinderspielplatz untersagt. Sollte es beim Hundeausführen zu einer Verschmutzung kommen, sorgt der Halter für die unverzügliche Reinigung und haftet selbstverständlich gegenüber der Gemeinschaft für alle Schäden.

20. 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-/Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt werden. Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich. Die Zufahrten (Hausdurchgang / Müllingang) sind freizuhalten.

-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.

Die vorliegende Fassung der Hausordnung wurde am 23.06.1998 von der Eigentümerversammlung beschlossen.