

Hausordnung

1. Allgemein

- Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie gedeihliche und zufriedenstellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der grundbuchlich festgelegten Teilungserklärung und ist Bestandteil der geschlossenen Mietverträge.

2. Wohnweise

- Es wird als selbstverständlich vorausgesetzt, dass die Bewohner auf gegenseitige nachbarliche Rücksichtnahme bedacht sind, insbesondere auch auf Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück achten und jeden ruhestörenden Lärm sowie unzumutbare Gerüche vermeiden.
- Der Bewohner hat dafür zu sorgen, dass die ihm überlassenen Schlüssel nicht an anderer als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden.
- Das Grillen und Anzünden von Feuer auf Balkonen, Loggien, Terrassen etc. ist ordnungsrechtlich unzulässig und daher zu unterlassen.

3. Einhaltung der Ruhezeiten

- Die Ruhe in einem Mehrfamilienhaus ist auch bei guter Schalldämmung- von rücksichtsvollem Verhalten der Bewohner abhängig. Bitte achten Sie daher darauf.
- Türen und Fenster möglichst geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen: Lautsprechern nur auf Zimmerlautstärke einzustellen:
- Näh-, Strick- und Schreibmaschinen bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen;
- auf den Loggien, Terrassen und in den Gärten sowie bei geöffneten Fenstern jeden störenden Lärm zu vermeiden:
- erforderliche Tätigkeiten- bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, möglichst nur werktags in der Zeit von 8.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr durchzuführen:
- die Entnahme von Wasser zum Duschen und Baden nach 22.00 Uhr möglichst zu vermeiden;
- Die Kinder zur Ruhe und Ordnung im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und Spielen im Treppenhaus nicht zu gestatten.

4. Lüftung der Wohnung

- Es ist notwendig, die Wohnungen - besonders im ersten Jahr nach der Fertigstellung - ausgiebig zu lüften, damit Schäden durch Schweißwasser vermieden werden.
- Für evtl. auftretende Schäden durch unzureichendes Lüften haftet der Bewohner.

5. Wohnungspflege

- Die allen Bewohnern zur Verfügung gestellte Pflege- und Bedienungsanleitung sagt alles Nähere aus über Pflege und Behandlung der Wohnungseinrichtung. Beim Reinigen von Stein-, Fliesen- und Teppichböden, Fenstern, Türen, Treppen usw. dürfen keine Mittel verwendet werden, die das Material oder die Farbe angreifen. Für Schäden haftet der Wohnungsnutzer ausschließlich.
- Bei Reinigung des Loggienbodens achten Sie bitte darauf, dass der unter Ihnen wohnende Nachbar nicht durch herunterlaufendes Wasser belästigt wird.
- Freitragende Fensterbänke, Heizkörperabdeckung und ähnliches sind bei Belastung nicht bruchstark. Die Bewohner werden daher angehalten, diese nur zum Abstellen von Blumen zu benutzen.

6. Behandlung des Gemeinschaftseigentums

- Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, bitte pfleglich behandeln und nicht zum Abstellen von Gegenständen benutzen.
- Für Fahrräder, Kinderwagen und ähnliches ist ein Kellerraum vorgesehen. Motorfahrzeuge, Mofas, Roller, Mopeds etc. dürfen nicht innerhalb des Hauses abgestellt werden, sondern nur in der Garage bzw. auf den Kfz.-Abstellplatz.
- Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grunde ausnahmsweise nicht vermeiden, so ist es selbstverständlich, dass derjenige, der die Verschmutzung verursacht hat, diese unverzüglich beseitigt; dies gilt auch für evtl. Beschädigungen. Bei Verwendung unsachgemäßer Reinigungsmittel haftet der Bewohner für evtl. Schäden.
- Die Aufteilung der Kellerfläche ist in einem Grundrissplan festgelegt, den jeder Eigentümer erhalten hat.

7. Benutzung des Personenaufzuges

- Der Personenaufzug steht allen Hausbewohnern zur Verfügung. Er darf nach 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 unnötige Stromkosten und evtl. 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 sind der Hausmeister bzw. die beauftragten Bewohner sofort zu verständigen. Sind diese nicht zu erreichen, wenden sie sich bitte an die Hausverwaltung, gegebenenfalls auch an die Wartungsfirma des Aufzuges. Lastentransporte, sofern sie behördlich zugelassen sind, dürfen nur nach Abstimmung mit dem Hausmeister durchgeführt werden. Evtl. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers.

8. Reinigung von Textilien

- Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Teppichen. Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhen, usw. bitte nicht in den Treppenhallen, aus den Fenstern und über die Brüstungen der Balkone, sondern nur auf den Loggien vornehmen, soweit eine Belästigung von Nachbarn nicht zu befürchten ist. Das Lüften von Betten und Kleidungsstücken auf den Loggien und an Fenstern soll, soweit von unten sichtbar, nur in der von 7.00 bis 11.00 Uhr vorgenommen werden. Auf den Loggien soll Wäsche nur so aufgehängt werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist.

9. Tierhaltung

- Das Halten von Haustieren bedarf grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters. Sollte eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausverwaltung nach Anhörung der Bewohner des betreffenden Hauses entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht. Hunde müssen im Bereich des Hauses und Grundstücks an der Leine geführt werden.

10. Verschluss der Haus- und Kellertüren

- Die Haus- und Kellertüren müssen stets geschlossen gehalten werden. Die Hausbewohner werden gebeten die Haustüre sofort abzuschließen, falls sie nach 22.00 Uhr ein- oder ausgehen

11. Waschen

- Das Reinigen der Wäsche kann durch moderne Haushaltswaschmaschinen je nach Lage der Anschlüsse in den Wohnungen oder Kellern vorgenommen werden.
- Für das Trocknen der Wäsche stehen die im Keller näher bezeichneten Trockenräume oder als Ersatz hierfür in Einzelfällen auch Trockenautomaten zur Verfügung. Falls erforderlich, regelt ein vom Verwalter aufzustellender Terminplan die Benutzungszeiten, die im gegenseitigen Einvernehmen getauscht werden können. Die Wäsche ist nach dem Trocknen sofort abzunehmen. Die Trockenräume sind von den Benutzern gereinigt weiterzugeben.
- Während der Zeit, in der die Benutzung dieser Räume dem Mieter nicht zusteht, hat er Gegenstände, die den ordnungsgemäßen Gebrauch des Wasch- bzw. Trockenraumes durch andere Hausbewohner behindern, zu entfernen.

12. Müll- Abfälle

- Sämtliche Abfälle. mit Ausnahme von Sperrmüll. gehören in den Müllbehälter. Windeln dürfen nur in Plastikbeuteln in die Müllbehälter gegeben werden. Bei Bestehen des Dualen-Systems bitten wir Sie, den Müll nach der Verordnung der Entsorgungsunternehmen zu trennen.
- Bitte achten Sie aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung nicht verunreinigt wird.
- Schließen Sie nach der Benutzung die Türen der Müllbehälter. Geben Sie Glasabfälle möglichst nur in die hierfür zur öffentlichen Benutzung aufgestellten Container.

13. Vorsorge bei Abwesenheit

- Bei längerer Abwesenheit ist es erwünscht, den Nachbarn zu verständigen, auf jeden Fall aber für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren oder den Schlüssel in einem verschlossenen Umschlag beim Hausmeister zu hinterlegen.
- Während der kalten Jahreszeiten ist durch das Offenlassen einiger Heizkörper für genügend Kälteschutz, besonders in Küche und Bad, zu sorgen. Die Wasserabsperrhähne in Küche und Bad sollten bei längerer Abwesenheit abgesperrt werden.

14. Zentralheizung

- Bei der Berechnung der Zentralheizung wurde - wie allgemein üblich - davon ausgegangen, dass sämtliche Wohnungen temperiert werden. Um die Nachbarn nicht zu benachteiligen, sollen daher nie sämtliche Heizkörper in der Wohnung abgestellt werden. Die Verbrauchskosten würden hierdurch auch weniger geringer, weil bei der Kostenermittlung durch Wärmemessung grundsätzlich ein Teil der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt wird. Die Heizung arbeitet automatisch über Außentemperaturfühler Die Temperatur wird nachts über Zeitschaltuhr abgesenkt. Eine Bedienung ist daher nicht erforderlich. Sie können die automatisch gelieferte Wärmemenge jedoch zusätzlich über die an den Heizkörpern angebrachten Thermostatventile selbst individuell steuern. Bei Störungen oder sonstigen Beanstandungen ist der Hausmeister oder unmittelbar die Hausverwaltung zu verständigen.

15. Kellerbenutzung

- Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller z.B. durch Temperaturschwankungen, evtl. Kanalrückstau oder Wasserrohrbruch. Feuchtigkeit oder Nässe auftreten. Daher wird empfohlen, keine nässeempfindlichen Gegenstände auf den Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die Kellerfenster geschlossen zu halten.

•

16. Schilder, Markisen, Blumenkästen

- Die Hausverwaltung kann das Anbringen von Firmen- oder Reklameschilder, Markisen und weiteren Blumenkästen vorläufig genehmigen. Form und Farbe sind bei der Hausverwaltung zu erfragen. Bei Beanstandungen wird ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer notwendig.

17. Schadensmeldungen

- Treten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf oder entstehen durch äußere Einwirkung Schäden innerhalb einer Wohnung (z.B. infolge durchdringenden Wassers). so ist dies unverzüglich dem Hausmeister bzw. der Hausverwaltung mitzuteilen.
- Im Falle unmittelbarer Gefahr für das Haus, seine Bewohner oder Dritte hat jeder Bewohner, soweit er dazu imstande ist, außerdem vorläufig für Abhilfe oder für die Anbringung zweckentsprechender Warnzeichen zu sorgen und sofort die Hausverwaltung zu verständigen.
- 18. Garagenbenutzung
- Für die Benutzung der Garagen und Einstellplätze gilt die Garagenordnung, die den Nutzungsberechtigten gesondert zugeht. Die Eltern haften für eventuelle Unfälle, wenn ihre Kinder entgegen der Garagenordnung den Garagenbereich zum Spielen benutzen.

19. Reinigung und Pflegen der Gemeinschaftsflächen

- Für die Reinigung der Haustüren und des Treppenhauses sowie die Pflege der Außenanlagen ist entsprechend der geschlossenen Verträge der Hausmeister bzw. eine Reinigungsfirma zuständig. Der übrige Bereich wird entsprechend Dienstvertrag vom Hausmeister betreut.
- Wird die festgelegte einmalige wöchentliche Reinigung nicht für ausreichend gehalten, sind die Bewohner eines jeden Geschosses grundsätzlich verpflichtet, ihren Treppenhausteil und die zu ihrem Geschoß führenden Treppenläufe in wöchentlichem Wechsel sauber zu halten bzw. eine etwa vereinbarte zweite wöchentliche Reinigung zu bezahlen.
- Sollte aus irgendeinem Grunde die Reinigung durch Reinig oder Hausmeister ganz ausfallen (z.B. Urlaub des Hausmeisters), so haben die Bewohner ebenfalls das Reinigen des Treppenhauses und der gemeinschaftlichen Flächen vor dem Haus im Wechsel nach Abstimmung mit der Hausverwaltung zu übernehmen. In gleicher Weise soll auch bei Bedarf Schnee und Eis beseitigt bzw. gestreut werden. Über die Durchführung einer solchen Maßnahme erhalten die Eigentümer bzw. Bewohner zu gegebener Zeit Bescheid.
- Soweit den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen nach der Teilungserklärung ein Grundstückteil zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, wird erwartet, daß
- sie diesen als Ziergärten so anlegen und pflegen, dass sich ein ansprechendes Bild ergibt.

20. Gemeinschaftsantenne

- Rundfunk- und Fernsehempfangsgeräte sind nur mit den allgemein verwendbaren Anschlusskabeln moderner Bauart an die Antennenanlage anzuschließen. Empfangsstörungen die nicht am eigenen Empfänger liegen, sind der Hausverwaltung mitzuteilen.

- Das Anbringen zusätzlicher Außenantennen, Satellitenschüsseln, insbesondere CB Funkantennen, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Hausverwaltung gestattet.

21. Gartenanlage, Kleinkinderspielfläche

- Soweit Gartenanlagen zur Nutzung zur Verfügung stehen, sind diese pfleglich zu behandeln. Neuanpflanzungen. Verlegung von Trittplatten oder sonstige Veränderungen sind nur nach Zustimmung der Hausverwaltung zulässig. Über Tiefgaragen dürfen nur flachwurzeln Pflanzungen gesetzt werden. Terrassen dürfen nicht überdacht werden.
- Sofern eine private Kinderspielfläche bzw. ein Kleinkinder-Sandkasten zur Verfügung steht, ist folgendes zu beachten:
- Die Benutzung der Spielplätze soll sich auf die Zeit von
- 8.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr
- beschränken und geschieht auf eigene Gefahr.
- Für mutwillige Beschädigungen haften die Eltern. Die Pflege- und Wartungskosten werden auf alle Eigentümer bzw. Bewohner nach dem Verteilerschlüssel gemäß Vereinbarung aufgeteilt.

22. Außenbeleuchtung

- Um Unfallgefahren auszuschließen, soll die Außenbeleuchtung an den Hauseingängen vom Einbruch der Dunkelheit an bis 22.00 Uhr oder nach Ermessen der Eigentümer länger eingeschaltet bleiben.

23. Hausmeister

- Der Hausmeister (soweit vorhanden) ist der Hausverwaltung unterstellt. Er hat im Interesse aller Hausbewohner die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen und ist verpflichtet, Hinweise zu geben, die sich auf die Hausordnung beziehen.

24. Beschilderung

- Namensschilder an Briefkästen und Türklingel sind durch später zuziehende Bewohner den vorhandenen anzupassen.

25. Benutzung der Kanalisation

- Aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen möchten wir Sie vorsorglich darauf aufmerksam machen, dass in neu erstellten Häusern bei nicht sachgemäßer Benutzung Schwierigkeiten in der Funktion der Abflussleitungen entstehen können. Die Leitungen sind den bestehenden Vorschriften entsprechend dimensioniert; wenn trotzdem gerade in der Anfangszeit Verstopfungen auftreten, die abgesehen von den Kosten für deren Beseitigung - Unannehmlichkeiten für alle

Bewohner des Hauses mit sich bringen, so ist das in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Rohrleitungen erst durch längere Benutzung und entsprechende Verseifung die richtige Geschmeidigkeit für einen guten Abfluss erhalten. Es ist im Zweifelsfalle immer ratsamer, die Mülltonne zu benutzen, als die Gefahr einer Verstopfung der Abfluss Leitung in Kauf zu nehmen.

- Die durch eine Verstopfung entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Hausgemeinschaft, falls der Verursacher nicht ermittelt werden kann. In den meisten Fällen wird der Verursacher jedoch festgestellt und muss dann mit entsprechenden Regressansprüchen rechnen.

26 Umgang mit Elektrogeräten und -Anlagen

- Veränderungen an den Zähler- und Unterverteilungen, wie der Austausch von eingebauten Automaten und Sicherung gegen solche mit höherer Stromstärke bzw. Flicker und Überbrücken von Sicherungen, sind verboten.
- Nachinstallationen dürfen nur von zugelassenen Elektrofirmen ausgeführt werden: gleiches gilt für Sanitärinstallationen.
- Störungen an den Allgemeinanlagen, wie Treppenhaus und Kellerbeleuchtung, Türsprech- und Antennenanlage, müssen der Hausverwaltung mitgeteilt werden. Eigenmächtig vorgenommene Reparaturen sind nicht statthaft.
- Beim Anschluss von beweglichen Geräten, wie Waschmaschinen, Kühlschränken, Herden, evtl. Lüftern oder Heizgeräten, sind nur zugelassene Anschlusskabel (mit sep. Schutzleiter) und Originalstecker zu verwenden. Die Querschnitte der Leitungen sind so zu bemessen, dass keine Erwärmung des Kabels und somit keine Brandgefahr entstehen.
- An eine Steckdose darf nur ein ortsveränderliches Gerät angeschlossen werden. Die Verwendung von Abzweigsteckern, auch mit Berührungsschutz und Schutzkontakt, sind nach VDI 0100 § 31 N unzulässig.
- Steckvorrichtungen zum Einschrauben in Lampensockel oder Fassungen sind verboten. Als Verlängerungskabel dürfen nur Originalverlängerungskabel mit Schukosteckern und Schukokupplungen verwendet werden. Verlängerungskabel mit 2 Schukosteckern an den beiden Enden sind verboten.
- Im Badezimmer dürfen keine beweglichen Geräte, wie Heiz- und Höhengonne, Lüfter, Leuchten usw. verwendet werden.
- Bei Anbringen von Wandschränken, Regale, Lüftern usw. an den Wänden ist darauf zu achten, dass verdeckt liegende Leitungen nicht beschädigt oder zerstört werden.
- Sämtliche im Haushalt verwendeten Geräte, wie Staubsauger Küchengeräte; Massage-Geräte usw. müssen funktentstört sein. Bei älteren Geräten ist eine entsprechende Prüfung vornehmen zu lassen.

27 Vermeidung von Brand-, Frost- und Durchzugsschäden

- Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller und Speicher sowie ähnliche Räume nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Rauchen ist zu unterlassen.
- Bei Frostwetter sind grundsätzlich von allen Hausbewohnern Vorkehrungen zu treffen, die ein Einfrieren der Leitungen verhindern, insbesondere sind Türen und Fenster (Dachböden, Keller, Hauseingang etc.) zu schließen.
- Keller-, Speicher- und Hauseingangstüren sind wegen der Durchzugsgefahr möglichst geschlossen zu halten.

28 Verbindlichkeit der Hausordnung

Die Hausordnung ist für jeden Bewohner bindend. Für den Fall der Vermietung hat der betreffende Wohnung den Mieter zu verpflichten die Hausordnung einzuhalten. Sollten sich Änderungen oder Ergänzungen als zweckmäßig erweisen oder gewünscht werden, so sind diese durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer in der Eigentümerversammlung möglich und werden damit für alle Bewohner verbindlich.

P. 20913

Bast Bau GmbH Eigentümerverwaltung 27. April 1998