

Hausordnung

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufrieden stellende Verhältnisse in der Wohnanlage sicherstellen. Die Hausordnung ist auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme aufgebaut.

1. Ruhe

Ruhestörungen in der Wohnung, auf dem Balkon, der Terrasse, im Treppenhaus und Hof sind zu vermeiden. Türen, Fenster und Jalousien sind möglichst leise zu schließen. Radio- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr ist in besonderem Maße auf die Hausgemeinschaft Rücksicht zu nehmen. Störende Geräusche, durch die Mitbewohner belästigt und in der häuslichen Ruhe beeinträchtigt werden, sind mit Rücksicht auf allseitig gute Verhältnisse unter den Hausbewohnern zu vermeiden. Mit Lärm verbundene Arbeiten sind Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 19.00 Uhr und 8.00 Uhr, sowie zwischen 12.00 Uhr und 15.00 Uhr, samstags zwischen 12.00 und 14.00 Uhr sowie ab 16.00 Uhr zu unterlassen. Die Sonn- und Feiertagsruhe ist zu beachten. Auf dem Kinderspielplatz ist auf die Ruhezeiten zu achten.

2. Sauberkeit im Haus und auf dem Grundstück

Abfälle und Müll sind in die dafür bestimmten Behälter zu entsorgen; diese sind zur Vermeidung von Geruchsbelästigung und Ungeziefer geschlossen zu halten. Kartons sind zu zerkleinern. In die Gelben Säcke oder entsprechenden Wertstofftonnen gehören nur die vom Entsorgungsunternehmen oder der Gemeinde/Stadt vorgeschriebenen Gegenstände bzw. Wertstoffe. Gegebenenfalls sind Müllbehälter vorher zu reinigen, um Geruchsbelästigung zu vermeiden. Für den Abtransport von Sperrmüll, Ein-/Auszugsmüll, Möbelverpackungen und dgl. hat jeder Bewohner selbst zu sorgen. Die von der Kommune erlassene Müllverordnung ist unbedingt einzuhalten. Der Bereich um die Briefkastenanlage ist nicht als Altpapierablage für unerwünschte Prospekte zu missbrauchen.

Soweit keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde, gilt für die Reinigungspflicht der Bewohner folgendes: Sofern keine Reinigungskraft oder ein Reinigungsunternehmen beschäftigt ist, hat jede Wohnungspartei im wöchentlichen Turnus die Treppe, das Geländer und den Fußabstreifer zu reinigen. Die Treppenhausfenster sind turnusmäßig monatlich zu putzen. Die Bewohner der Erdgeschosswohnungen haben dafür die Haustüre (innen und außen), die Briefkastenanlage (außen), den Treppenabsatz vor dem Haus und den Flur im Haus zu reinigen. Es ist darauf zu achten, dass mindestens einmal pro Woche gekehrt und einmal gewischt wird. Sollte der Bewohner nicht anwesend (z.B. bei Urlaub, Krankheit) sein, hat er für eine Vertretung zu sorgen. Das gleiche gilt für den Eigentümer bei Leerstand seiner Wohnung. Die Wasch- bzw. Trockenräume dienen allen Hausbewohnern. Jeder Nutzer hat diese selbst sauber zu halten. Trockene Wäsche ist rechtzeitig von der Leine zu nehmen. Im Hausflur, den Treppenabsätzen und den Kellergängen dürfen keine persönlichen Gegenstände abgestellt werden.

Sofern ein besonderer Abstellplatz für Kinderwagen und Fahrräder vorhanden ist, ist dieser zu benutzen. Im Fahrradraum dürfen fahruntüchtige Räder nicht deponiert werden. In den Außenanlagen sind die Fahrradständer zu benutzen, nicht etwa überdachte Durchgänge oder Hauszugänge.

Bei Ein- und Auszügen ist auf die pflegliche Behandlung des Treppenhauses und des Lifts zu achten. Schäden sind umgehend dem Hausmeister bzw. dem Vermieter/Verwalter zu melden.

Aus dem Fenster oder über die Balkonbrüstung dürfen keine Gegenstände (z.B. Betten, Teppiche usw.) herausgehängt oder ausgeschüttelt werden. Auf Balkonen und Loggien dürfen Wäschestücke u.ä. nur unter Geländerhöhe zum Trocknen und Lüften aufgehängt werden. Die Lagerung von Müllbehältern, Unrat, Gerümpel etc. ist unzulässig.

Generell dürfen an der Fassade, vor den Fenstern, an Balkonen und an Loggien nur dann Blumenkästen angebracht werden, wenn eine Wasserauffangvorrichtung vorhanden ist. Auf Betonteile, Hausfassade und darunter liegende Markisen, Wohnungen und Terrassen ist beim Blumen gießen Rücksicht zu nehmen.

Das Halten von größeren Haustieren ist nur gestattet, wenn das Einverständnis des Vermieters/Verwalters vorliegt und solange diese keine Störung für die Mitbewohner verursachen und nicht zu einer Beeinträchtigung der Gemeinschaftsanlagen führt.

Das Halten von Kampfhunden ist nicht gestattet. Hunde sind innerhalb des Hauses und des Grundstücks an der Leine zu führen. Hunde und Katzen sind aus hygienischen Gründen von Kinderspielplätzen fernzuhalten.

Die Fahr- und Zugangswege in der Tiefgarage werden vom Hausmeister bzw. der beauftragten Firma gekehrt. Die Stellplätze sind vom jeweiligen Nutzer selbst zu kehren. Dies hat mindestens 2 x mal pro Jahr zu erfolgen, abhängig von der Verschmutzung auch häufiger. Ausschlaggebend ist, dass kein Straßenschmutz über die Schuhe mit ins Haus getragen wird und dort für Verschmutzung oder Beschädigung (Abrieb) sorgt.

Besondere Verschmutzungen, z. B. durch Herunterfallen einer Flasche oder besonders schmutziges Schuhwerk, sind vom Verursacher unverzüglich selbst zu entfernen.

3. Gesamtbild der Wohnanlage

Um ein ansprechendes Gesamtbild des Hauses bzw. der Wohnanlage zu bewahren, ist es notwendig, Klingel- und Briefkastenschilder einheitlich anzubringen. Für ein- und ausziehende Bewohner gilt: Es sind die Aushänge an den schwarzen Brettern zu beachten oder der Hausmeister zu befragen, damit die Schilder rechtzeitig angebracht oder entfernt werden.

Fassadenbeschädigungen sind umgehend der dem Vermieter/Verwalter oder dem Hausmeister anzuzeigen. Fahrräder und andere Fahrzeuge dürfen nicht an der Hausfassade angelehnt werden.

Fußballspielen im Bereich von Hausfassaden ist aufgrund der Gefahr von Fassadenverschmutzung sowie zerberstender Fenster und Rissbildung im Isolierputz nicht erlaubt.

Das Anbringen von Markisen auf Balkonen, Loggien, Terrassen ist in der Weise gestattet, dass die Art, Farbe und das Material des Sonnenschutzes mit dem Vermieter/Verwalter abzustimmen ist. Die Arbeiten dürfen nur fachgerecht oder von Fachfirmen ausgeführt werden. Balkonverglasungen und andere, das äußere Erscheinungsbild verändernde Einrichtungen und Gegenstände dürfen nicht angebracht werden, außer es besteht ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft.

Funkantennen und Satellitenschüsseln dürfen nicht angebracht werden. Sollte auf Grund höchstrichterlicher Entscheidung trotzdem eine Parabolantenne zu gestatten sein, so darf diese nicht über die Balkonbrüstung hinausragen und ist so anzubringen, dass sie jederzeit wieder entfernt werden kann. Fassaden oder Balkone dürfen nicht angebohrt werden.

4. Öffentliche Sicherheit

Jeder Bewohner, der eine Funkantenne oder eine Satellitenschüssel am Anwesen angebracht hat, ist verpflichtet dem Vermieter/Verwalter einen Nachweis darüber zu bringen, dass er eine Versicherung gegen Blitzschlag abgeschlossen und den Beitrag bezahlt hat. Sollte dies nicht der Fall sein, ist diese Einrichtung unverzüglich zu entfernen.

Fahrzeuge mit Benzintanks dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen nicht in den Keller- und Fahrradräumen abgestellt werden.

In den Kellerräumen, Tiefgaragen bzw. Garagen dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht gelagert werden.

Das Befahren der Grünanlage und Gehwege mit Motor betriebenen Fahrzeugen ist nicht gestattet. Fahrzeuge aller Art dürfen weder in Grünanlagen, auf Fußwegen, Garagen- oder Feuerwehrezufahrten abgestellt werden. Das Parken auf den dafür vorgesehenen Plätzen erfolgt auf eigenes Risiko.

Das Autowaschen und größere Reparaturen an Fahrzeugen ist innerhalb des Grundstücks, auf den Parkplätzen und in der Tiefgarage verboten. Das Rauchen in Boden-, Kellerräumen, Treppenhäusern, Aufzügen, Tiefgaragen und Müllhäusern ist nicht gestattet. Das Grillen mit Holzkohle auf Balkonen und Terrassen in Hausnähe ist aus feuer- und brandversicherungstechnischen Gründen nicht erlaubt.

Aufzugsanlagen sind schonend zu behandeln. Kinder unter 8 Jahren dürfen den Aufzug nicht alleine benutzen. Der Notruf in den Aufzugsanlagen darf nur in Notfällen benutzt werden. Hauseingangs- und Kellertüren, insbesondere die feuerhemmenden Türen, sind geschlossen zu halten.

Der Verlust von Schlüsseln der zentralen Schließanlage ist unverzüglich dem Vermieter/Verwalter anzuzeigen. Die Bewohner sind nicht befugt, Schlüssel zum Haus, Müllhaus oder sonstigen Allgemeinräumen an hausfremde Personen auszuhändigen.

Werden Tiefgaragen-Stellplätze an hausfremde Personen vermietet, so hat der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass der Mieter seine Anschrift dem Verwalter mitteilt, damit dieser bei missbräuchlicher Nutzung des Stellplatzes einschreiten kann.

5. Allgemeines

Bei längerer Abwesenheit ist es notwendig, den Nachbarn bzw. den Hausmeister zu verständigen und für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren. Während der kalten Jahreszeit ist jede Wohnung, auch bei Abwesenheit, ausreichend zu beheizen und zu lüften. Das ständige Kippen der Fenster ist zu unterlassen um Feuchtigkeits- und Gebäudeschäden zu vermeiden.

Im eigenen Kellerraum ist für regelmäßige Lüftung zu sorgen. Beim Öffnen des Kellerfensters ist das äußere Gitterfenster – falls vorhanden – stets geschlossen zu halten. Nässeempfindliche Gegenstände sollten mindestens 25 cm über dem Kellerboden abgestellt werden. Bei Frost sind die Kellerfenster geschlossen zu halten. Das Trocknen der Wäsche ist innerhalb der Wohnung nicht gestattet. Sollten dadurch Feuchtigkeit und Schimmelschäden entstehen, so haftet der Bewohner dafür.

In das WC oder sonstige Abflüsse dürfen keine Gegenstände oder Flüssigkeiten geworfen werden, die eine Verstopfung verursachen. Der Gebrauch von ätzenden Rohrreinigungsmitteln ist nicht gestattet. Die Perlatoren an den Wasserhähnen sind regelmäßig zu entkalken. Jeder Bewohner hat darauf zu achten, dass die Silikonabdichtungen an Wannen, Duschen, Toiletten, Spülkästen und Waschbecken in Ordnung sind, damit Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung vermieden werden. Um Kosten durch Folgeschäden zu vermeiden und einen einwandfreien Zustand der Wohnanlage sicherzustellen, sind die Hausbewohner gehalten, Schäden wie z.B. gebrochene Scheiben, lose Klinken, Wassereintrich, usw. unverzüglich dem Vermieter/Hausmeister zu melden.

Der Zugang zu den Häusern und Wohnungen hat in der Regel über die dafür vorgesehenen Wege und Türen zu erfolgen. Die Grünanlagen sind nicht als gewöhnlicher Zugangswege/Hintereingänge zu Erdgeschosswohnungen oder Haustüren zu missbrauchen.

6. Anerkennung der Hausordnung

Der Hausbewohner erkennt die Hausordnung für ihn als verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes bzw. des Wohnungseigentums. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung, insbesondere auch durch Nichterfüllung der Meldepflicht entstehen, ist der Bewohner ersatzpflichtig.

Bei schwerwiegenden oder wiederholten Verstößen gegen die Hausordnung kann der Vermieter/Verwalter, nach erfolgloser, schriftlicher Abmahnung, das Vertragsverhältnis kündigen oder die Eigentümergemeinschaft die Lösung des Mietverhältnisses durch den Wohnungseigentümer verlangen. Für Wohnungseigentümer gilt diesbezüglich der § 18 WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

Sollte die Hausordnung nachträglich ergänzt oder geändert werden und allgemeine Sachverhalte durch die Hausverwaltung neu zu regeln sein, ist diese zum Erlass neuer Bestimmungen berechtigt, sofern diese alle Bewohner der Wohnanlage oder des Hauses betreffen. Entspricht ein Punkt der Hausordnung nicht den gesetzlichen Vorschriften, so werden die anderen Punkte davon nicht berührt. Die ungültige Regelung wird sodann durch eine neu zutreffende Vereinbarung ersetzt, die der ursprünglichen Absicht entspricht.