

## HAUSORDNUNG

### Vorbemerkung:

Hausbewohner können nur dann friedlich unter einem Dach zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben. Aus diesem Grund unterwerfen sich die Mieter nachfolgenden Hausordnungsregelungen. Die Hausordnung ergänzt und präzisiert insoweit den Mietvertrag.

### A. Häusliche Ruhe

1. Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22 Uhr bis 6 Uhr und 13 Uhr bis 15 Uhr festgelegt. Von dieser Regelung ausgenommen sind allein Geschäftsbetriebe (einschließlich in zulässiger Weise beruflich genutzte Wohnungen) mit berechtigterweise weitergehenden Geschäftszeiten, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.
2. In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden (wie z.B. Teppichklopfen o.ä., handwerkliche, mit Lärm verbundene (Hobby)-Arbeiten etc.). Dies gilt auch für Arbeiten in Kellerräumen und auf bzw. in gemeinschaftlichen Flächen und Räumen in und außer Haus.
3. Das Musizieren in Wohnungen ist ebenfalls in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus - soweit möglich - schallzudämpfen.
4. Tonträger dürfen generell nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden: sie dürfen auch nicht bei geöffnetem Fenster oder auf Balkonen, Loggien oder Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien Maschinen/Haushaltsmaschinen (wie z. B. Wasch-, Näh-, Küchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern).
5. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass Ruhestörungen durch Kinder insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten - in und außer Haus - vermieden werden. Das mit Lärm verbundene Spielen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Kinderspielplätzen und -flächen zulässig, also insbesondere nicht in Kellerräumen, Hausgängen, Fluren und Treppenhäusern.
6. Es ist auch darauf zu achten, dass während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zur oder von der Garage jeglicher unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher / Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.
7. Gästepartys in Wohnungen (insbesondere mit Musik und Tanz) werden höchstens 1- bis 2mal im Quartal für zulässig erachtet. Das Gebot der Zimmerlautstärke von Tonträgern und Musikinstrumenten gilt in solchen Fällen erst ab 24 Uhr. Solche Partys und geräuschvolle Veranstaltungen in Wohnungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern anzukündigen.

### B. Sauberhaltung, Reinlichkeit und sonstige Verhaltens-, Sicherheits- und Sorgfaltspflichten

1. Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, Kleidungsstücke, Schuhe etc. dürfen nur auf/in hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Plätzen/Räumen oder innerhalb der Wohnung unter Beachtung der Ruhezeiten gereinigt werden. Eine Reinigung auf Terrassen und Balkonen ist nicht gestattet. Bettzeug darf auch nicht aus offenen Fenstern oder über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.
2. Haushaltsmüll darf nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen entleert werden. Zerkleinerbares Sperrgut ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbständig in Sammeldeponien zu bringen. Küchenabfälle sind in den vorhandenen Biotonnen zu entsorgen. Sogenannte Wertstoffe (Papier, Pappe, Flaschen, Kunststoffe, Büchsen usw.) sind in den dafür vorgesehenen Wertstoffbehältern zu entsorgen. Dafür sind u.U. auch die Wertstoffbehälter in den Wohngebieten zu nutzen. Flüssigkeiten und Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden. Auch beim Gießen von absturz sicher angebrachten Blumenkästen ist darauf zu achten, daß Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im übrigen nicht gestattet.
3. In Ausgussbecken und WC's dürfen keine Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, das WC quasi als Abfalleimer zu benutzen, z.B. für Speisereste und Hygieneartikel.
4. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile hat der Störer selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen.
5. Die Mieter sind verpflichtet, Haustiere (insbesondere Katzen und Hunde) so zu halten, dass sie in den Außenanlagen des Anwesens und im Haus nicht frei herumlaufen und dass sie die Wohnungen und Gartenteile anderer Mieter nicht betreten können. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der Leine zu führen. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Bei Nichtbeachtung kann - und bei drei erfolglosen schriftlichen Abmahnungen (des Verwalters) muss - die Tierhaltung von der Hausverwaltung untersagt werden.
6. Das Auftreten von Ungeziefer in den Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen (z.B. Befall von Schaben/Kakerlaken/Silberfischen usw.). Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.

7. In Treppenhäusern, Kellergängen, Fluren und auf gemeinschaftlichen Loggien dürfen keine Gegenstände (z.B. Schuhe, Schränke, Pflanzen, Schirmständer, Blumentöpfe) abgestellt werden, Kinderwagen, Schlitten und dgl. sind grundsätzlich nur im Kellergeschoss oder auf den hierfür vorgesehenen Plätzen oder innerhalb des eigenen Kellers zu deponieren. Etwa verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen. Motorfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht in Kellern abgestellt werden. Balkone und Terrassen dürfen ebenfalls nicht als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden (Ausnahme: übliche Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen). Blumenkästen sind balkoninnenseitig anzubringen. Pflanztröge und -beete auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, dass genügend Arbeitsraum für Sanierungen an gemeinschaftlichen Bauteilen (z.B. Brüstung oder Fassade) verbleibt; das Gewicht etwaiger Schalen, Tröge und Beete (einschl. Bepflanzung ) darf zu keinen statischen Gefährdungen führen und kein Risiko für die Terrassenunterbodenkonstruktion darstellen; Isolierschichten sind gegen aggressives Wurzelwerk zu schützen. Für kontinuierliche Gullyreinigung ist der jeweilige Terrasseneigentümer allein verantwortlich.
8. Die Haustür ist stets zu schließen. Wird ein Schlüssel verloren, so ist dies sofort dem Verwalter anzuzeigen. Ersatzschlüssel dürfen nur durch den Verwalter angefertigt werden. Bei längerer Abwesenheit ist ein Wohnungsschlüssel beim Hausmeister oder bei einer anderen Person zu hinterlegen, der Verwalter ist hiervon zu benachrichtigen.
9. Im Keller sind die Fenstergitter grundsätzlich geschlossen zu halten. Bei Regen, Sturm und Schnee sind darüber hinaus die Fenster in Kellerabteilen zu schließen. Entsteht durch die Nichtbefolgung dieser Anordnung Schaden an fremdem Eigentum, so haftet der betreffende Kellerabteil-Besitzer.
10. Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen nur die vorgeschriebenen Spezial-Anschlusskabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage/ Kabelnetz verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen, Sattelitenanlagen und Funkamateurl-Antennen ist nicht gestattet.
11. Im Winter ist dafür zu sorgen (insbesondere bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind bei jeglicher (z.B. mehr als 1-tägiger) Abwesenheit zu sichern/abzudrehen. Gleiches gilt für etwaige Gashähne.
12. Das Anbringen von Markisen, Sonnenblenden usw. auf Balkonen und Terrassen bedarf der Zustimmung des Verwalters bzw. genehmigender Beschlussfassung durch die Eigentümer. Auch hinsichtlich etwaiger Haftung für Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum gilt die Verantwortlichkeit des Verursachers (einschl. etwaiger Sondernachfolger). Auf die Einheitlichkeit von Farbe, Form und Gestalt solcher fester Sonnenschutzeinrichtungen ist zu achten. Anderweitige bauliche Veränderungen an Balkonen und Terrassen richten sich ausschließlich nach den Grundsätzen der Gemeinschaftsordnung bzw. den gesetzlichen Bestimmungen in § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 WEG. Das Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet.
13. Bewohner, welche ihre Wohnung über einen mehr als 3-tägigen Zeitraum unbewohnt lassen wollen, haben einen Schlüssel ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson oder dem Hausmeister (in verschlossener/versiegeltem Umschlag) auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen. Der Hausmeister soll eine fremde Wohnung allerdings nur mit einer oder mehreren Zeugenpersonen betreten.
14. Schlüsselverluste (bei bestehender Zentralschließanlage mit Öffnungsmöglichkeiten gemeinschaftlicher Räume) sind unverzüglich dem Verwalter zu melden: Ersatzbestellungen erfolgen über den Verwalter anhand des von ihm verwahrten Schließ-Sicherungs Scheins. Die Kosten für Ersatzschlüssel (und ggf. neue Schlösser) hat der betreffende Mieter zu tragen. Schlüssel sind im übrigen nicht mit Namens- und Anschriftinweisen zu kennzeichnen.
15. In den Wohnungen und vermieteten Räumen (insbes. Keller- und Speicherräumen) sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine leicht brennbaren, explosiven oder giftigen/ätzenden Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
16. Die Benutzung gemeinschaftlicher Garten- und Raumflächen bedarf mangels spezieller Vereinbarung eigener Beschlussregelungen der Eigentümer, existieren keine anderslautenden Vereinbarungen oder Beschlüsse, ist das Betreten von angelegten Garten- und Rasenflächen (insbesondere Ziergärten) im Interesse der Gesamtgemeinschaft grds. nicht gestattet.
17. An Haustür, Klingelanlagen und Briefkasten sind Namensschilder in der eingeführten Art zu verwenden. Größere Schilder und Tafeln dürfen nur mit Genehmigung des Verwalters angebracht werden. Nach der Wegnahme ist der frühere Zustand wieder herzustellen. An den Wohnungstüren ist das Anbringen von Namensschildern nicht gestattet.
18. Treppenhaus und Hauseingang sind einmal wöchentlich durch den Hausmeister zu reinigen. Die Reinigung des Gehsteigs und der sonstigen Außenanlagen übernimmt der Hausmeister ebenfalls einmal wöchentlich, im Bedarfsfall auch häufiger. Er hat auch den Rasen zu mähen und Grünanlagen zu pflegen. Schneeabseitung und Streupflicht bei Schnee und Glatteis übernimmt ebenfalls der Hausmeister; hierbei sind die örtlich von der Gemeinde erlassenen Vorschriften einzuhalten.

### **C. Waschordnung**

Waschen innerhalb der Wohnung ist nur für Kleinwäsche gestattet, sofern Wohnungen nicht mit eigenen, modernen Haushaltswaschmaschinen ausgestattet sind.

Grundsätzlich können die gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräume bzw. Einrichtungen benutzt werden. Das Wäschetrocknen auf Loggien, Terrassen und gemeinschaftlichen Gartenflächen hat zu unterbleiben; auf Balkonen ist das Trocknen nur gestattet, wenn Trockenständer nicht von außen sichtbar sind und insbesondere nicht über Brüstung/Geländer ragen.

Die Einteilung zur Benutzung der Waschküche (einschließlich etwaiger Waschmünzenausgabe) erfolgt im Zweifelsfall durch den Hausmeister. Es ist darauf zu achten, dass nach Beendigung des Waschvorganges die Waschküche einschließlich der Maschinen in sauberem Zustand dem Hausmeister zu übergeben ist. Das gleiche gilt für den etwaigen Trockenraum nach Abtrocknen der Wäsche. Die Bedienung von Wasch- und Trockenmaschinen ist Kindern grundsätzlich nicht gestattet.

Die Waschaubenutzer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung der Waschaubeneinrichtungen. Auftretende Störungen sind dem Hausmeister unverzüglich zu melden.

#### **D. Feuer- und Kälteschutz**

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller- und Speicherräume nicht mit offenem Licht betreten werden.

Das Einstellen und Lagern von leicht brennbaren Gegenständen, wie Holz- und Postermöbel, Autoreifen etc. in Keller- und Speicherabteilen ist verboten.

Bei Frostwetter sind Wohnräume, insbesondere Bad, Toilette und Küche vor allzu starker Auskühlung zu schützen. Die Kellerfenster sind geschlossen zu halten.

Für das Öffnen und Schließen von Flur- und Treppenhausfenstern ist ausschließlich der Hausmeister zuständig.

#### **E. Garagen- und Stellplatzordnung**

1. Alle bestehenden sicherheitsrechtlichen behördlichen Vorschriften sind strengstens zu beachten. Verboten ist u.a. (ohne Gewähr für Vollständigkeit):
  - das Rauchen und die Verwendung von Feuer;
  - die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen in den Einstellräumen;
  - des weiteren das Lagern entleerter Betriebsstoffbehälter;
  - das Laufenlassen und Ausprobieren der Motoren in geschlossenen oder nicht ausreichend entlüfteten Einstellräumen;
  - die lose Aufbewahrung gebrauchter Putzmittel (die Aufbewahrung darf lediglich in dichtschließenden Blechgefäßen geschehen);
  - das Hupen und die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch und Geräusch;
  - es darf im übrigen vor und in der Garage nur im Schrittempo gefahren werden;
  - das Einstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Ölbehälter und Vergaser usw.;
  - das Aufladen von Akkumulatoren-Batterien in den Einstellräumen.
2. Das Abstellen von Fahr- oder Motorräder, sowie das Parken in der Einfahrtszone ist nicht gestattet.
3. Das Garagentor ist nach der Ein- bzw. Ausfahrt zu schließen.
4. Wagenwaschen und ähnliche Arbeiten dürfen nur vorgenommen werden, sofern die hierfür vorgeschriebenen Einrichtungen und Plätze vorhanden sind. Waschräume sind sauber zu hinterlassen.
5. Die Vornahme von Reparaturen außerhalb des Einstellplatzes ist nicht gestattet.
6. Eine Änderung der elektrischen Einrichtungen in der Garage darf nicht eigenmächtig vorgenommen werden.
7. Mopeds, Roller und Motorräder dürfen auf dem Hof grundsätzlich nur mit stehendem Motor bewegt werden.
8. Ein Garagenbenutzer haftet für alle Schäden, die durch ihn selbst, seine Angestellten, Beauftragten oder sonstige Personen, denen er die Benutzung seines Kraftfahrzeuges oder seines Garagenabstellplatzes gestattet hat, verursacht werden.

#### **F. Sonstiges**

1. Jeder Mieter haftet für seine Familienangehörigen, sein Dienstpersonal oder für Besucher, hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlungen kein Verschulden des Mieters selbst vorliegen sollte.
2. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter oder Eigentümer schriftlich unter Hinweis auf Fakten und Daten (nicht in anonymer Form) zuzuleiten (ggf. abschriftlich).
3. Der Hausmeister ist angewiesen ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten. Der Hausmeister handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter der Hausverwaltung.
4. Ein Lift/Aufzug (falls vorhanden) ist grds. nur für die Personenbeförderung, nicht für den Transport von schweren Möbeln oder sonstigen sperrigen und schweren Gegenständen bestimmt. Die Eltern von Kindern sind gehalten, darauf zu achten, dass der Lift nicht als Spielzeug von Kindern missbraucht wird. Für alle schuldhaften Beschädigungen haften die verantwortlichen Verursacher von Schäden, bei Kindern deren aufsichtspflichtige Eltern oder Erziehungsberechtigte.
5. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.