

Hausordnung für die Wohnanlage Leopoldstr. 71

Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeister betreut. Herr Graf wohnt im 4. Stock. Er ist zuständig für die allgemein genutzten Flächen des Hauses. Für Reparaturen innerhalb der einzelnen Wohnungen ist er nicht zuständig. Er ist erreichbar bis 17.00 Uhr an Werktagen und nur in Notfällen zu anderen Zeiten.

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 Hausbewohner der nachfolgenden Hausordnung.

Häusliche Ruhe

1)

Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 20 Uhr bis 7 Uhr und 12 Uhr bis 14 Uhr festgelegt.

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 nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden; sie dürfen auch nicht bei geöffneten 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)

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. Treppenhäuser und Flur dürfen nicht mit Holzschuhen begangen werden.

6)

Gästeparties 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 Parties und geräuschvolle Veranstaltungen in Wohnungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern anzukündigen.

B. Sauberhaltung, Reinlichkeit und sonstige Verhaltens-, Sicherungs- und Sorgfaltspflichten

1)

Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, Kleidungsstücke, Schuhe etc. dürfen nur auf/in hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Plätzen/Räumen oder innerhalb des Wohnungseigentums unter Beachtung der Ruhezeiten **gereinigt** werden. Eine Reinigung auf Terrassen und Balkonen ist nicht gestattet. Bettzeug darf auch nicht aus offenen Fenster oder über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.

2)

Kehricht, **Küchenabfälle** u.ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen entleert werden, Zerkleinerbares Sperrgut (Verpackungsmaterial, Holz und dgl.) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbstverständlich in Sammeldeponien zu bringen.

Größere Abfälle verstopfen den Müllschlucker und dürfen daher nicht eingeworfen werden. Die Nutzung des Müllschluckers nach 20.00 Uhr ist untersagt. Auf Mülltrennung wird ausdrücklich hingewiesen. **Zuwoiderhandlungen werden kostenpflichtig in Rechnung gestellt.**

Schachteln, Zeitungen und Zeitschriften sind zu bündeln und in die dafür bereitstehende Papiermülltonnen zu werfen. Flüssigkeiten und Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden.

Auch beim Gießen von absturzsicher (hinter der Balkonbrüstung) angebrachten Blumenkästen ist darauf zu achten, daß Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft.

3)

In **Ausgußbecken** und WC's dürfen keine Abfälle und schädliche Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, das WC quasi als Abfalleimer zu benutzen, z.B. für Bierdosen, Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zeitungen, Zigarettschachteln, Rasierklingen, Bauabfälle, Farbreste, Fette, Öle o.ä..

4)

Schuldhaft herbeigeführte **Verunreinigungen** gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsstücke sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen.

5)

Haustierhaltung bedarf der Zustimmung des Eigentümers. Der betreffende Tierhalter muß dafür Sorge, daß durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen verursacht werde.

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 dieser Verhaltensregelungen kann eine bereits erteilte Erlaubnis nach einmaliger, erfolgloser Abmahnung widerrufen werden.

6)

Das Auftreten von **Ungeziefer** in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen (z.B. Befall von Schaben/Kakerlaken/Russen, Silberfischen usw.). Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.

7)

In **Treppenhäusern**, Kellnergängen, Fluren und auf gemeinschaftlichen Loggien dürfen keine Gegenstände (z.B. Schuhe) abgestellt werden. Fahrräder, Kinderwagen und dgl. sind grundsätzlich nur in hierfür vorgesehenen Plätzen unterzustellen (Fahrrad-, Kinderwagenraum). **Motorfahrzeuge** dürfen grundsätzlich nicht in Kellern abgestellt werden. Balkone und Terrassen dürfen ebenfalls nicht als Abstellflächen benutzt werden (Ausnahme: übliche Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen). Blumenkästen sind balkoninnenseitig anzubringen.

8)

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 fremden Eigentum, so haftet der betreffende Kellerabteilbesitzer.

9)

Für den Anschluß von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen nur die vorgesehenen SpezialAnschlußkabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen und Funkantennen ist ohne bestandskräftige Beschlußfassung der Eigentümer nicht gestattet.

10)

Im Winter ist dafür zu sorgen, daß alle wasserführenden **Leitungen** (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschätzt werden. Weiterhin besteht die Verpflichtung, Balkone und etwaige Dachterrassenflächen von Schnee freizuhalten.

11)

Das Anbringen von **Markisen**, Sonnenblenden usw. bedarf der Zustimmung des Verwalters bzw. genehmigender Beschlußfassung durch die Eigentümer. Auf 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. in. § 14 WEG. Das Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet.

12)

Unter Druck stehende **Wasseranschlüsse** (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind bei jeglicher Abwesenheit zu sichern/abzudrehen.

13)

In Wohn-, Keller- und Speicherräumen sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine **brennbaren**, explosiven oder giftigen/ätzenden **Materialien** und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.

14)

Mit **Strom- und Wasserenergie** in/auf gemeinschaftlichen Räumen/Flächen ist **sparsam** umzugehen. Unnötiger Verbrauch ist zu vermeiden (z.B. Kellerbeleuchtung).

15)

Eigentümer, die Ihre Wohnung **vermieten**, sind verpflichtet, die Hausverwaltung von Ein- und Auszügen schriftlich in Kenntnis zu setzen und die Namen der Mieter bekanntzugeben. Für das Klingel-Tableau dürfen nur einheitliche Namensschilder verwendet werden, die der Hausmeister nach Anforderung zu Lasten der Eigentümer bzw. Mieters bestellt.

C. Feuer- und Kälteschutz

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

Das Einstellen und Lagern von brennbaren Gegenständen, wie Holz- und Polstermöbel, Autoreifen etc. in Keller- und Speicherabteilen ist feuerpolizeilich 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.

Auf den Balkonen ist das Grillen untersagt.

D. Garagen- und Stellplatzordnung

1.

Alle bestehenden sicherheitsrechtlichen behördlichen Vorschriften sind strengstens zu beachten.

- die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen in den Garagen

- das Laufenlassen und Ausprobieren der Motoren in geschlossenen oder nicht ausreichend entlüfteten Garagen.

- das Hupen und die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauchen und Geräusch;

- es darf im übrigen vor und im Bereich der Stellplätze nur 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 Motorrädern, sowie das Parken außerhalb der eingezeichneten Parkplätze ist nicht gestattet.

3. Das Abstellen und Parken von Fahrzeugen vor dem Kellereingang ist grundsätzlich untersagt. Lediglich zum schnellen Be- und Entladen darf der Kellervorplatz genutzt werden.

4. Die Stellplätze sind Gemeinschaftseigentum und können bis auf weiteres unentgeltlich genutzt werden. Ein Rechtsanspruch auf einen oder mehrere Stellplätze besteht nicht.

5. Reparaturen und Ölwechsel auf dem Grundstück bzw. Stellplatz sind untersagt.

E. Aufzug

Der Aufzug dient zur Beförderung von Personen. Beaufsichtigen Sie Ihre Kinder, damit diese nicht sinnlos hin und her fahren.

Wenn der Aufzug einmal stecken bleiben sollte, bewahren Sie auf jedem Fall Ruhe. Bedienen Sie den Notruf und warten Sie bis Hilfe eintrifft.

Bei Umzügen oder für den Transport von sperrigen Gegenständen wenden Sie sich an den Hausmeister

F. Sonstiges

1.

Der Hausmeister ist angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten, der Hausmeister handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter der Hausverwaltung.

2.

Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.

Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt.

gez. Verwaltungsbeirat Leopoldstr. 71
Verwalter