

Hausordnung

Entwurf vom 13.02.2007

Eigentümergeinschaft

1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in der Wohnungseigentumsanlage sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentums- Gesetzes 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 im Haus KIEL 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 z.B. Näh-, Strick-, Wasch- und Schreibmaschinen sowie Musikinstrumente bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zustellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen und darüber hinaus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden;

2.4.

Erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung 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 sowie an Samstagen ist ab 13.00 Uhr jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen;

2.5.

Die Kinder zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und Spielen im Treppenhaus und in den Fluren nicht zu gestatten.

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 Hausverwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Mieter haben Schäden dem Wohnungseigentümer zu melden.

Es ist notwendig, die Wohnungen ausgiebig zu lüften, damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden.

4. Behandlung des Gemeinschafts-Eigentums

Flure, Gänge und Treppenhäuser, Aufzüge die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Gegenständen in den der Gemeinschaft zur Verfügung stehenden Räumen ist nicht gestattet. Nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ist jedoch das Aufstellen von Blumen- und Pflanzgefäßen zur wohnlicheren Gestaltung des Hauses gestattet, hierbei sind die Feuerschutz-Bestimmungen zu beachten.

Hausordnung

Entwurf vom 13.02.2007

5. Reinigung der Textilien

Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, 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 Balkonen darf Wäsche nur so aufgehängt werden, daß sie von außen nicht sichtbar ist.

6. Tierhaltung

Das Halten von Hunden und anderen kleinen Haustieren, mit Ausnahme von Kaninchen und Federvieh, ist gestattet. Sollte jedoch eines der Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzung oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht.

Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sind Hunde stets anzuleinen.

7. Verschluß der Haus- und Kellertüren

Türen zu Gemeinschaftsbereichen sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten abzuschließen.

Die Haustüren müssen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr sofort nach dem Passieren abgeschlossen werden.

8. Waschen und Trocknen

Das Reinigen der Wäsche kann durch moderne Haushaltswaschmaschinen, die ordentlich installiert sind, in den Wohnungen vorgenommen werden.

9. Müll- Abfälle

Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. Tüten müssen grundsätzlich ausgeschüttet werden. Verpackungsmaterialien und großvolumige Gegenstände sind vor Einwurf in den Müllbehälter in geeigneter Weise **zu zerkleinern, insbesondere Kartons und Pappen**.

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 Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden. Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen. Trennen Sie den Müll und verwenden Sie bitte auch den Gelben Sack.

Vermeiden Sie wegen der Ruhestörung Ihre Müllentsorgung in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr.

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 beim Hausmeister zu hinterlegen.

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

11. Zentralheizung

Bei der Berechnung der Zentralheizung wurde –wie allgemein üblich- davon ausgegangen, daß sämtliche Wohnungen temperiert 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 der Hausmeister oder unmittelbar die Hausverwaltung S zu verständigen.

Hausordnung

Entwurf vom 13.02.2007

12. Kellerbenutzung

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

Es ist nicht auszuschließen, daß im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalrückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit und Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20-30 cm über dem Kellerboden abzustellen.

Türen der Privatkeller sind mit der Wohnungsnummer zu versehen.

13.Regelung zur Nutzung der Aufzüge im Haus

Die WEG betreibt 5 Aufzüge. 1. Aufzug UG/EG, 2. Aufzug EG/13.OG, 3. Aufzug EG/18.OG, 4. Aufzug EG/14.OG bis 18.OG, 5. Aufzug UG/18.OG.

Die Aufzüge sind für alle Miteigentümer nutzbar. Der Aufzug Nr.5 wird genutzt für den technischen Betriebsablauf im Haus. Hier haben die Mieter der Dachflächen und der oberen Gewerbeflächen eine Sonderzugangsberechtigung um ihre Betriebsabläufe sicherzustellen.

Die Aufzüge stehen unter der Verwaltung der jeweiligen Hausverwaltung.

14. Haus-Außenansicht

Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, fest installierte Markisen, Antennen, Wäscheleinen etc. sind grundsätzlich nicht genehmigt.

15. Schadensmeldung

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentums sind der Verwaltung unverzüglich, schriftlich 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 Verkehrssicherheit (Absperrung/ Warnzeichen) zu sorgen.

16. Hausmeister

Der Hausmeister ist der Verwaltung und dem Verwaltungsbeirat unterstellt. Er wacht im Interesse aller Bewohner über die Einhaltung der Hausordnung und ist berechtigt, die Hausordnung in geeigneter Weise gegen Bewohner und Gäste durchzusetzen. Im Interesse eines harmonischen Zusammenlebens ist den Anordnungen des Hausmeisters Folge zu leisten.

Bitte berücksichtigen Sie, daß der Hausmeister nur für die Gemeinschaftsanlagen zuständig ist.

17. Balkon-Nutzung

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe (also von außen nicht sichtbar) getrocknet werden.

Verstopfungen der Bodenentwässerung sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern

Wegen der Belästigung der Mitbewohner ist Grillen und offenes Feuer auf den Balkonen untersagt.

19. Reinigen und Pflege der Gemeinschaftsflächen

Für die Reinigung der Haustüren und des Treppenhauses sowie die Pflege der Außenanlagen ist entsprechend den geschlossenen Verträgen der Hausmeister, die Putzfrau, bzw. ein Gartenbauunternehmen zuständig. Der übrige Bereich wird vom Hausmeister betreut. Sollte aus irgendeinem Grunde die Reinigung durch die Reinigungsfirma oder den Hausmeister und Putzfrau ausfallen, sind die Bewohner eines jeden Geschosses verpflichtet, den zu ihrer Wohnung führenden Treppenhausteil im wöchentlichen Wechsel wenigstens einmal gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauberzuhalten.

Hausordnung

Entwurf vom 13.02.2007

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

20. Sicherheits-Einrichtungen

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 Fläche zu Lasten des Verursachers und/oder Vermieters räumen zu lassen.

Rettungs-/Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden.

Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich.

21. Garagen-/Parkplatz- Ordnung

Es gilt die beigefügte Garagen-/Parkplatzordnung

-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/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zu Beachtung der Hausordnung aufzufordern.

Ihre Hausverwaltung