

## Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft

### 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 danach auch leben. Aus diesem Grund unterwerfen sich die Eigentümer nachfolgenden Hausordnungsregelungen, wobei sie sich auch verpflichten, im Falle beabsichtigter Wohnungsvermietung sobald als möglich diese Regelungen und etwaige Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen auch Mietern/Untervermietern/Pächtern in rechtsgültiger Weise zur Auflage zu machen. Die Hausordnung ergänzt und präzisiert insoweit §14 WEG, die Gemeinschaftsordnung und vorgenannte Verhaltensgrundsätze.

### 1. Häusliche Ruhe:

#### 1.1. Ruhezeiten

Grundsätzliche Ruhezeiten:

An Werktagen: 22 bis 7 Uhr und von 13 bis 15 Uhr

An Sonn- und Feiertagen: 20 bis 8 Uhr und von 12 bis 15 Uhr

#### 1.2. Einsatz technischer Geräte sowie Gebrauch von Musikinstrumente und Tonträgern

Vorrangig sind die Bestimmungen öffentlich-rechtlicher, insbesondere kommunaler Vorschriften zum Lärmschutz in deren jeweils gültiger Fassung zu beachten. Grundsätzlich sind alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern durch den Einsatz von Musikinstrumente, Haushalts und sonstiger technischer Geräte sowie die Vornahme von arbeiten zu vermeiden. Technische Geräte wie Näh-, Strick-, Waschmaschinen und Trockner sind bei Gebrauch auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen. Sind Musikinstrumente im Einsatz, ist nach Möglichkeit ein Schalldämpfer zu benutzen.

#### 1.3. Sonstiger Lärmschutz

Auf Balkonen und Terrassen sowie bei geöffneten Fenstern ist Lärm möglichst zu vermeiden. Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten Haus und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zur oder von der Garage unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher/Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.

#### 1.4. Kinderlärm

Auf das Spielbedürfnis von Kindern ist insbesondere Rücksicht zu nehmen. Eltern und Erziehungsberechtigte haben jedoch Sorge zu tragen, dass unübliche Ruhestörungen

durch Kinder insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten „in und außer Haus“ vermieden werden.

## 2. Reinlichkeits-, Rücksichtnahme-, Sicherungs-, Sorgfalts- und sonstige Verhaltenspflichten

### 2.1.

Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, Kleidungsstücke, Schuhe etc. dürfen nur innerhalb des Wohnungseigentums unter Beachtung der Ruhezeiten gereinigt werden; eine Reinigung auf Terrassen und Balkonen ist nicht gestattet. Bettzeug darf auch nicht aus offenen Fenstern oder –von außen sichtbar- über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.

### 2.2.

Müll, Kehricht, Küchenabfälle u.Ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/ Mülltonnen/Biotonnen(Container) entleert werden. Sperrgut ist selbstständig zu entsorgen. Zeitungen und Zeitschriften sowie Pappe und Kartonverpackungen sind zu bündeln und für gesonderten Abtransport an Abholtagen an die Straße bzw. in die Papiertonnen zu legen. Die Hinweise zur Mülltrennung des jeweiligen Entsorgers sind Bestandteil dieser Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung.

### 2.3.

Flüssigkeiten und andere Abfälle ( wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümmel usw.) dürfen nicht aus den Fenstern oder über Balkone geschüttet werden. In Ausgussbecken, Bade- und Duschwanne und WCs dürfen keine sperrigen Abfälle und schädliche Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, über das WC Blechdosen, Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zeitungen, Zigarettschachteln, Rasierklingen, Bauabfälle, Farbreste, Fette, Öle o.Ä. zu entsorgen. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Verursacher selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen.

### 2.4.

Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen und Keller ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen (z.B. Befall von Schaben/Kakerlaken/Silberfischen/Ratten usw.).

### 2.5.

Im Treppenhaus, Kellergängen, Fluren, Laubengang, auf gemeinschaftlichen Loggien dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (z.B. Schuhe, Schränke, Pflanzen, Stühle, Schirmständer, Blumentöpfe usw.) abgestellt werden.

## 2.6.

Fahrräder, Kinderwagen, Schlitten dgl. sind grundsätzlich nur im Kellergeschoss auf den hierfür vorgesehenen Plätzen oder innerhalb des Sondereigentums (eigener Keller) zu deponieren. Etwa verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen.

## 2.7.

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen insbesondere gemeinschaftliche Keller- und Speicherräume nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Einstellen oder Lagern leicht brennbarer, explosiver, giftiger, ätzender oder geruchsintensiver Materialien und Flüssigkeiten in Keller, Kellergängen oder Balkonen/Loggien ist verboten.

## 2.8.

Bei Frostwetter sind die Räumlichkeiten, insbesondere Bad, Toiletten und Küche vor allzu starker Auskühlung zu schützen, die geeignet ist, Schäden am Gemeinschaftseigentum- oder fremden Sondereigentum hervorzurufen ( insbesondere bei Leerstand in Wintermonaten). Im Winter ist dafür zu sorgen ( auch bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden Leitungen vor Frost geschützt werden. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse ( insbesondere Geschirrspüler und Waschmaschinen) sind zumindest zu sichern oder zu verschließen; Gleiches gilt für Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe abgedreht sind.

Im Keller sind die Fenstergitter grundsätzlich geschlossen zu halten. Bei Regen, Sturm und Schnee sind darüber hinaus die Fenster in den Kellerabteilen zu schließen.

## 2.9.

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Hauseingangs- und sonstigen Zugangstüren stets geschlossen ( nicht verschlossen) zu halten.

## 2.10.

Schäden am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sind unverzüglich der Verwaltung zu melden. Dies gilt insbesondere für Gasgeruch, Glasbruch sowie auftretenden Feuchtigkeit bzw. Schimmelbefall. Schlüsselverluste ( bei bestehender Schließanlage mit Öffnungsmöglichkeiten gemeinschaftlicher Räume), die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit der Wohnanlage führen können, sind unverzüglich der Verwaltung zu melden.

### 3. Tierhaltung

#### 3.1.

Das Halten von Hunden, Katzen und sonstigen Haustieren bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der Hausverwaltung. Erlaubnisfrei ist die Haltung üblicher Kleintiere (Zierfische, Ziervögel, Hamster u.Ä.). Die Hunde- und Katzenhaltung wird auf ein Tier je Haushalt begrenzt.

#### 3.2.

Das Halten von Reptilien aller Art, landes- oder haustierunüblichen Tieren, insbesondere Ratten, Mardern, Affen, Wildkatzen o. Ä. sowie insbesondere als beängstigend oder als giftig bzw. sonst wie gefährlich zu bezeichneten sonstigen Tieren (Insekten, etc.) ist untersagt. Gleiches gilt für die Zucht oder Handel von/mit solchen „gefahreneneigten“ Tieren. Insbesondere ist das Halten, Mitführen und der Besuch von Hunden, deren Zucht und/oder Haltung nach Öffentlichem Recht verboten ist oder eine Beschränkung unterliegt, nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für Hunde solcher Rassen und Mischungen, die als Individuum nach allgemein vertretener Fachmeinung ein gesteigertes Aggressionspotenzial zeigen (können).

#### 3.3.

Jegliche Hunde sind im Bereich des Gemeinschaftseigentums an kurzer Leine zu führen (mit Maulkorb). Das Halten und Mitführen eines Hundes im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird auf strafmündige Personen begrenzt, die überdies auf Verlangen des Verwalters oder anderer Miteigentümer den Nachweis einer abgeschlossenen und aufrecht erhaltenen Haftpflichtversicherung zu erbringen haben.

#### 3.4.

Vorstehende Einschränkungen beziehen sich nicht auf Blinden- und Behindertenhunde oder auf nachweisbar erfolgreich dressierte Rettungs-, Schutz-, Polizei-, und Lawinenhunde sowie sonstige aus medizinischen oder sonstigen wichtigen Gründen indizierte Tierhaltungen.

#### 3.5.

Der betreffende Tierhalter muss stets dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen oder auch Gefährdungen verursacht werden. Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, Haustiere so zu halten, dass sie in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und die Wohnungen bzw. Sondernutzungsflächen anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen.

3.6.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen kann eine bereits erteilte Erlaubnis nach zweimaliger erfolgloser Abmahnung widerrufen werden. Die Tierhaltung auf Balkonen und Loggien ist untersagt.

#### 4. Gebrauchs- und Nutzungsregelungen

4.1.

Fußballspielen und andere haus- und grundstücksgefährdende Spielarten auf gemeinschaftlichem Grundstück (Hof/Garten) sind untersagt. Das Auslegen von Futter für Tiere (Tauben, Krähen, Mäuse usw.) ist untersagt.

4.2.

Eigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, sind verpflichtet, die Hausverwaltung von Ein- und Auszügen schriftlich in Kenntnis zu setzen und die Namen der Mieter bekannt zu geben.

4.3.

Für das Klingeltableau dürfen nur einheitliche Namensschilder verwendet werden, die der Hausmeister oder der Verwalter nach Anforderung zu Lasten des Eigentümers bestellt und anbringen lässt; Entsprechendes gilt für sonstige notwendige Schilder oder Kennzeichen („Bitte keine Werbung o. Ä.).

4.4

Das Rauchen in gemeinschaftlichen Räumen des Hauses (insbesondere Aufzügen, Fluren, Treppenhäusern, Kellergängen, Wasch, Trocken- und Abstellräumen, der Tiefgarage usw.) ist nicht gestattet.

4.5.

Motorfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht in den Kellern abgestellt werden.

4.6.

Balkon und Terrassen dürfen nicht – optisch nachteilig und einsehbar- als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden (Ausnahme: übliche Stühle, Tische, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen). Blumenkästen sind balkoninnenseitig anzubringen. Pflanztröge und –beete auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, dass genügend Arbeitsraum für etwaige Sanierungen an gemeinschaftlichen Bauteilen (z.B. Brüstungen, Fassade) verbleibt; das Gewicht etwaiger Schalen, Tröge, Beete einschließlich Bepflanzung darf zu keinen statischen Gefährdungen führen und kein Risiko für die Terrassenunterbodenkonstruktion darstellen; konstruktive Schutzschichten sind gegen aggressives Wurzelwerk zu schützen. Auch beim Gießen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf die darunterliegenden Flächen

und/oder Gebäudeteile läuft. Gleiches gilt auch für Wischwasser auf Balkonen oder Terrassen. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im Übrigen nicht gestattet.

4.7.

Das Grillen mit Kohle ist auf Balkonen und Terrassen nicht gestattet.

4.8.

Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (Parabolantennen, Funkamateurantennen u. Ä.) ist ohne bestandskräftige Beschlussgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet. Im Fall der Geltendmachung grundrechtlich geschützter Interessen des jeweiligen Wohnungsnutzers sind jedoch die Grundsätze der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung der Fachgerichte und insbesondere des Bundesverfassungsgerichts von den Miteigentümern angemessen zu berücksichtigen.

4.9.

Balkone und Terrassen dürfen nicht ohne Zustimmung der Verwaltung mit einem Sichtschutz versehen werden

## 5. Aufzug

5.1.

Der Aufzug dient grundsätzlich nur für die Personenbeförderung, nicht für den Transport von größeren Möbeln oder sonstigen sperrigen und schweren Gegenständen.

5.2.

Jegliche Verunreinigungen des Aufzugs sind zu vermeiden bzw. unverzüglich zu beseitigen, Sachschäden sind sofort dem Verwalter zu melden.

## 6. Waschordnung

6.1.

Generell darf Waschmaschine und Trockner in den Wohnungen aufgestellt und benutzt werden. Auch hier gelten prinzipiell die festgelegten Ruhezeiten.

## 7. Garagen-, Park- und Stellplatzordnung

7.1.

Alle bestehenden Sicherheitsrechtlichen, behördlichen Vorschriften und etwaigen Auflageverfügungen sind zu beachten. Es gelten die Vorschriften der StVO (Straßenverkehrsordnung) und der StVZO (Straßenverkehrszulassung) entsprechend.

7.2.

Verboten ist in Garagen u.a.:

- a) das Rauchen und die Verwendung von Feuer,
- b) die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen auf/in den Stellplätzen und Räumen;
- c) des Weiteren das Lagern von entleerter Betriebsstoffbehälter;
- d) das Laufenlassen und Ausprobieren der Motoren in/auf geschlossenen der nicht ausreichend entlüfteten Einstellräumen/Stellplätzen
- e) die lose Aufbewahrung gebrauchter Putzmittel (die Aufbewahrung darf lediglich in dichtschießenden Blechgefäßen geschehen);
- f) das Hupen und die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch/Abgase und Geräusche;
- g) es darf im Übrigen vor und in der Garage nur im Schritttempo gefahren werden;
- h) das Einstellen von Fahrzeugen mit undichten Tank, Ölbehälter und Vergaser usw.;
- i) das Aufladen von Akkumulatorenbatterien in den Einstellräumen.

### 7.3.

Das Abstellen von Fahr- oder Motorrädern sowie das Parken in der Ein- und Ausfahrtzone zu den Stellplätzen, Garagen bzw. Tiefgaragen sind nicht gestattet. Die Garagentore sind nach Ein/Ausfahrt zu schließen.

### 7.4.

Wagenwäschen und ähnliche Arbeiten sind nicht gestattet.

### 7.5.

Die Vornahme von Reparaturen ist nicht gestattet. Jegliche Lackierarbeiten sind stets untersagt.

### 7.6.

Mopeds, Roller und Motorräder dürfen auf dem Haus grundsätzlich nur mit ausgeschaltetem Motor bewegt werden.

### 7.7.

Ausdrücklich allein zweckbestimmte Pkw-Stellplätze dürfen nur zum Abstellen/Parken von Pkws und/ oder Krafträdern benutzt werden (nicht also z.B. Abstellen von Wohnmobilen und LKWs). Offene Stellplätze in einer Tiefgarage dürfen ohne gestatteten, bestandskräftigen Eigentümerbeschluss nicht umzäunt oder durch Trennwände/Mauern mit eigenen Toren abgegrenzt/verändert werden.

### 7.8.

Das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art ist auf den Objektzuwegen untersagt.

## 8. Einbeziehung Dritter

Alle ihr Sondereigentum/Teileigentum vermieteten oder sonst Dritten zur Nutzung überlassenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der nach dem Zeitpunkt des Beschlusses/Inkrafttretens der Hausordnung abgeschlossenen Mietverträge aufzunehmen.