



Hausordnung

Eigentümergeinschaft

§ 1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern gutes Einvernehmen sowie geordnete Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 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 sind verpflichtet, auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten.

§ 2. Einhaltung der Hausordnung

Die Ruhe in einem Mehrfamilienhaus ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig.

Jeder Eigentümer/in, jeder Mieter/in ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr geboten. Radios, Fernsehen, CD-Player und so weiter sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13:00 bis 15:00 Uhr) und zwischen 19:00 Uhr bis 08:00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

Desweiteren ist die Bayerische Brandschutzverordnung § 13 und §22 zu beachten(Anlage 1).

§ 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 Verwaltung 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. Bei Reinigung des Terrassen/Balkonbodens und beim Gießen der Balkonpflanzen achten Sie bitte darauf, dass der unter Ihnen wohnende Nachbar nicht durch herunterlaufendes Wasser belästigt wird.

§4. Behandlung des Gemeinschaftseigentums

Flure, Gänge und Treppenhäuser, 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(**siehe Verordnung über die Verhütung von Bränden Bayerische Staatsregierung §13 u. §22 VVB**) Nach Abstimmung mit den Eigentümern ist jedoch das Aufstellen von Blumen- und Pflanzengefäßen zur wohlicheren Gestaltung des Hauses gestattet. Fahrräder sind in den gemeinschaftlichen Fahrradkellern (**soweit vorhanden**) abzustellen. Andernfalls erfolgt die Unterbringung in den jeweiligen Privatkellern. Gleiches gilt für Kinderspielzeug, überflüssige Gegenstände und Möbel. Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grund ausnahmsweise nicht vermeiden, so hat der Verursacher die Verschmutzung unverzüglich zu beseitigen. Dies gilt auch für eventuelle Beschädigungen.

§ 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.

§ 6. Tierhaltung

Kleintierhaltung (z.B. Katzen, Hamster Vögel usw.) ist grundsätzlich erlaubt. Bei Hundehaltung müssen alle Bewohner damit einverstanden sein.

Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

§ 7. Verschluss der Haus- und Kellertüren

Gemeinschaftskellertüren sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten zusätzlich abzuschließen. Die Haustür muss in der Zeit von 22 Uhr bis 6.00 Uhr ebenfalls sofort nach Passieren abgeschlossen werden.

§ 8. Waschen und Trocknen

Das Reinigen der Wäsche kann durch moderne Haushaltswaschmaschinen, die ordentlich installiert sind, in den Wohnungen vorgenommen werden. Soweit vorhanden, stehen gemeinschaftliche Wasch-/Trockengeräte zur Verfügung. Die Benutzungszeiten regeln die Bewohner einvernehmlich, falls notwendig, der Hausmeister mit der Verwaltung.

§ 9. Müll-Abfälle

Sämtliche Abfälle, mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die dafür vorgesehenen Mülltonnen/Container. Tüten müssen grundsätzlich ausgeschüttet werden. Verpackungsmaterialien und großvolumige Gegenstände sind vor Einwurf in den Müllbehälter in geeigneter Weise zu zerkleinern. 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.

§ 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 einen verschlossenen Umschlag beim Hausmeister zu hinterlegen. Während der kalten Jahreszeit ist jede Wohnung, auch bei Abwesenheit, ausreichend zu beheizen.

§ 11. Zentralheizung

Bei 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 zu verständigen.

§12. Kellerbenutzung

Im Keller sind keine feuergefährlichen und übel riechende Dinge zu lagern. Die Keller müssen regelmäßig gelüftet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalrückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20-30 cm über dem Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die Kellerfenster geschlossen zu halten. Türen der Privatkeller sind mit der Wohnungsnummer und mit Namensschildern zu versehen.

§13. Haus-Außenansicht

Die Form der Namensschilder an Klingeln und Briefkästen an den Hauseingängen ist nach bestehendem Muster von jedem Bewohner/Eigentümer unverzüglich nach Einzug auf eigene Kosten zu gestalten, andernfalls veranlasst dies die Verwaltung in Ersatzvornahme zu Lasten des Wohnungskontos. Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, Antennen, Wäscheleinen etc. sind grundsätzlich nicht genehmigt.

§14. 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 Schadenminderungspflicht sind Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude, den Bewohnern oder Dritten zu mindern, sowie für Abhilfe und die Verkehrssicherung (Absperrung/Warnzeichen) zu sorgen.

§ 15. Gemeinschafts - Kabelanschluß-TV

Zum Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten steht ein Gemeinschafts Kabelanschluss zur Verfügung. Eigenmächtige Veränderungen führen zu Störungen der Gesamtanlage und sind deshalb nicht gestattet.

§ 16. Spielplatz

Auf dem Kinderspielplatz ist auf Ruhezeiten zu achten. Die Benutzung des Spielplatzes geschieht auf eigene Gefahr. Für mutwillige Beschädigungen gleich welcher Art am Gemeinschaftseigentum haften die Eltern.

§ 18. Hausmeister

Der Hausmeister ist der Verwaltung 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.

§ 19. Terrassen-Balkon-Nutzung

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Kleine Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe (also von außen nicht sichtbar) getrocknet werden. Verstopfungen der Bodenentwässerungen sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern. Markisen und Rollläden sind nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft anzubringen. Wegen der Belästigung der Mitbewohner ist offenes Feuer auf den Balkonen und den Terrassen untersagt.

§ 20. 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 bzw. ein Gartenbauunternehmen zuständig. Der übrige Bereich wird vom Hausmeister betreut. Sollte aus irgendeinem Grunde die Reinigung durch die Reinigungsfirma oder den Hausmeister 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 sauber zu halten. Soweit den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen nach der Gemeinschaftsordnung ein Grundstücksanteil zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, wird erwartet, dass sie diesen auf eigene Kosten als Ziergarten so anlegen und pflegen, dass sich ein ansprechendes Bild ergibt. 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 Rasen-/Pflanzflächen und auf dem Kinderspielplatz 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.

§ 21. 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 Flächen 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.

§ 23. Garagennutzungs-Ordnung

Garagentore, Zufahrt und Garagenanlagen sind sorgfältig zu behandeln. Auf dem Gelände der Gemeinschaft gilt die Straßenverkehrsordnung. Reparaturen und Wartungsarbeiten in der Garagenanlage sind nicht gestattet. Die Garage/Einstellplätze ist/sind von den Nutzern regelmäßig ordnungsgemäß zu reinigen.

§ 24. Verbindlichkeit der Hausordnung

Die Hausordnung in der jeweiligen Fassung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend. Alle vermieteten Eigentümer sind verpflichtet, die Hausordnung in der jeweiligen Fassung zum verpflichtenden Bestandteil der Mietverträge zu machen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, die Einhaltung der Hausordnung für die Gemeinschaft in geeigneter Weise sicherzustellen.

Auszug aus der Verordnung über die Verhütung von Bränden der Bayerischen Staatsregierung

§ 13

Lagerung leicht entzündbarer fester Stoffe in Gebäuden

- (1) Leicht entzündbare feste Stoffe dürfen nicht gelagert werden in Treppenträumen, Gängen, Durchfahrten und in offenen Dachräumen, ausgenommen offene Dachräume land- und forstwirtschaftlicher Betriebsgebäude.
- (2) Leicht entzündbare feste Abfälle von Werkstoffen sind nach Arbeitsschluß aus dem Arbeitsraum zu entfernen und brandsicher aufzubewahren.

§ 22

Rettungswege

- (1) Zu- und Ausgänge, Durchfahrten, Durchgänge, Treppenträume und Verkehrswege, die bei einem Brand als Rettungswege und als Angriffswege für die Feuerwehr dienen können, sind freizuhalten.
- (2) Türen im Zug von Rettungswegen aus Räumen, die dem Aufenthalt einer größeren Anzahl von Menschen dienen, dürfen, solange die Räume benutzt werden, in Fluchtrichtung nicht versperrt sein.