

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 auch danach 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/Untermietern/Pächtern in rechtsgültiger Weise zur Auflage zu machen. Die Hausordnung ergänzt und präzisiert insoweit § 14 WEG, die Gemeinschaftsordnung und vorgenannte Verhaltensgrundsätze.

A. Häusliche Ruhe

1. Als grundsätzliche **Ruhezeiten** werden die täglichen Zeiträume von 22 bis 6 Uhr und 13 bis 15 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 18 bis 8 Uhr und 12 bis 15 Uhr.
2. In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine **ruhestörenden Arbeiten** vorgenommen werden (wie z. B. Teppichklopfen o.ä., handwerkliche, mit Lärm verbundene [Hobby]-Arbeiten, Rasenmähen etc.).
3. Das **Musizieren** in Wohnungen ist ebenfalls grds. in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus – soweit möglich – schallzudämpfen.
4. **Tonträger** dürfen nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden; sie dürfen grds. auch nicht auf Balkonen, Loggien oder Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien – möglicherweise jedoch lärmstörenden – Maschinen/Haushaltsgeräten (wie z. B. Wasch-, Näh-, Küchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern).
5. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass **unübliche** Ruhestörungen durch **Kinder** insbes. in den vereinbarten Ruhezeiten – in und außer Haus – vermieden werden.
6. Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten **Haus- und Wohnungstüren** leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zu oder von den Stellplätzen jeglicher unnötige Lärm vermieden wird. Besucher/Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.
7. **Gästeparties** in Wohnungen, bei denen (insbesondere mit Musik und Tanz) die unter Ziff. 1 festgelegten Ruhezeiten überschritten werden, sind 1- bis 2 mal im Quartal gestattet, allerdings insoweit auch eingeschränkt bis längstens 24 Uhr.
Solche Parties und ähnliche geräuschvolle Veranstaltungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern anzukündigen.
8. Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am oder im Sondereigentum hat daher der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Der Verwalter oder der Hausmeister sind insofern für das Sondereigentum nicht zuständig.

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

1. Kehricht, **Küchenabfälle** u.ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter / Mülltonnen entleert werden; ggf. ist der Müll weiter zu trennen. Zerkleinerbares Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dgl.) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbständig in Sammeldeponien zu bringen. Zeitungen und Zeitschriften sind zu bündeln und für gesonderten Abtransport an Abholtagen neben die Mülltonnen bzw. in dafür bestimmte Tonnen zu legen. Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden.

Auch beim Gießen von absturzsicher anzubringenden Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und / oder Gebäudeteile läuft. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im Übrigen nicht gestattet.

2. Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. 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. **Die Ablagerung von Sperrmüll oder ähnlichen Gegenständen in den Treppenhäusern, den Kellergängen oder Hausfluren sowie anderen gemeinschaftlichen Räumen (Müllraum, Trockenraum und Fahrradraum) ist ausdrücklich verboten. Dort abgelagerte Gegenstände werden zur Wahrung der Verkehrssicherheitspflicht (Brandgefahr) zu Lasten des Verursachers umgehend entsorgt. Etwaige Ansprüche des Besitzers werden bereits an dieser Stelle abgelehnt.**

3. Im Keller sind keine feuergefährlichen und übel riechenden Dinge zu lagern. 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 vorhandenen Kellerfenster geschlossen zu halten. Für Diebstähle im Keller und in den Gemeinschaftsräumen wird nicht gehaftet. Feuergefährliche sowie giftige Chemikalien enthaltende Gegenstände dürfen weder im Keller noch in der Wohnung aufbewahrt werden.

Unnötiger Stromverbrauch in den Kellern und Treppenhäusern ist zu vermeiden. Die Kellergangbeleuchtung ist beim Verlassen auszuschalten (wenn kein Minutenlicht vorhanden). **Die Beleuchtung der einzelnen Privatkeller darf ausschließlich nur über den jeweiligen eigenen zur Wohnung gehörenden Stromzähler erfolgen.** Zuwiderhandlungen werden unter Geltendmachung von Regressansprüchen verfolgt

4. Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden.
5. Auch beim Gießen von absturzsicher und bauordnungsrechtlich korrekt angebrachten Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft. Gleiches gilt für Wisch-Wasser auf Balkonen oder Terrassen. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im Übrigen nicht gestattet.
6. In **Ausgussbecken**, Bade- sowie Duschwannen und WC's dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden.

7. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich bzw. auf Weisung des Verwalters unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen. Zu Kontrollzwecken ist dem Verwalter und auch Hausmeister das Betreten des Sondereigentums zu gestatten.
8. Das Halten von Haustieren (ausser: Vögel, Hamster, Zierfische) ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf der vorherigen mehrheitlichen Zustimmung einer Wohnungseigentümerversammlung oder der schriftlichen Erlaubnis der Hausverwaltung. Der betreffende Tierhalter muss dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen verursacht werden. 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.
9. Das Auftreten von **Ungeziefer** in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.
10. Im Treppenhaus und den Fluren dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (z. B. Schuhe, Schränke, Schirmständer) abgestellt werden. Fahrräder und dgl. sind grundsätzlich nur im Fahrrad- u. Geräteraum abzustellen.
11. Für kontinuierliche Gullyreinigung [und evtl. Balkon- bzw. Terrassen-Regenrinnenreinigung] ist der jeweilige Eigentümer allein verantwortlich.
12. In Erfüllung versicherungsrechtlicher Vorschriften und zum Schutze der Hausbewohner sind die **Haustüren** vom 1. Oktober bis zum 31. März eines Jahres um 20 Uhr, in den übrigen Zeiten um 21 Uhr zu versperren. Jeder Hausbewohner, der nach den genannten Zeiten noch ein- oder ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Tagsüber ist darauf zu achten, dass die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloss einrasten. **Treppenhausfenster** dürfen zum Lüften von Anfang April bis Ende September täglich maximal 2 Stunden, von Oktober bis Ende März maximal 1 Stunde geöffnet werden
13. Für den Anschluss von **Rundfunk- und Fernsehgeräten** dürfen grds. nur die vorgeschriebenen Spezial-Anschlusskabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (einschl. Einzel-Parabolantennen) und Funkamateur-Antennen ist ohne bestandskräftige Beschlussgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet.
14. Im Winter ist dafür zu sorgen (auch bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden **Leitungen** (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Weiterhin besteht grds. die Eigentümer-Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis möglichst freizuhalten.
Unter Druck stehende **Wasseranschlüsse** (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind zumindest bei mehr als 3-tägiger Abwesenheit zu sichern/abdrehen; Gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe abgedreht sind.
15. Das Anbringen von fest verankerten **Markisen**, Sonnenblenden usw. auf Balkonen und Terrassen bedarf – vorbehaltlich anderslautender Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung – generell genehmigender Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Hinsichtlich etwaiger Haftung für Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum oder anderem Sondereigentum gilt auch hier die Verantwortlichkeit des Verursachers (einschließlich etwaiger Sondernachfolger im Eigentum). Auf die Einheitlichkeit von Farbe, Form und Ge-

stalt solcher festen Sonnenschutzeinrichtungen ist bei jeglichen Gestattungsentscheidungen 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. mit § 14 WEG (Anm. 6).

16. Bewohner, welche ihre Wohnung [über einen mehr als 3-tägigen Zeitraum] unbewohnt lassen wollen, ist dringend zu empfehlen, einen **Schlüssel** ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen. Der Name der Person sollte dem Verwalter bekannt gegeben werden.
17. **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-Sicherungsscheins. Die Kosten für Ersatzschlüssel (und ggf. neue Schlösser) hat im **verschuldeten** Verlustfalle der betreffende Eigentümer zu tragen. Schlüssel sollten im Übrigen nicht mit Namens- und Anschrift Hinweisen gekennzeichnet werden.
18. In Sondereigentumsräumen sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine leicht **brennbaren**, explosiven oder giftigen/ätzenden **Materialien** und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
19. **Fußballspielen** und andere das Haus und Grundstück gefährdende Spielarten auf gemeinschaftlichem Grundstück (Hof/Garten) sind nicht gestattet.
20. 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. Für das Klingel-Tableau dürfen nur einheitliche Namensschilder verwendet werden, die der Verwalter nach Anforderung zu Lasten des Eigentümers bestellt oder anfertigt.
21. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften.
22. Für das Öffnen und Schließen (Lüften) von gemeinschaftlichen Flur- und Treppenhausfenstern ist bei Meinungsverschiedenheiten unter Nutzern mangels anderweit gültiger Regelungen/Absprachen grds. der Verwalter zuständig.
23. Ausdrücklich allein zweckbestimmte **Pkw-Stellplätze** dürfen auch nur zum Abstellen/Parken von Pkw's und/oder Krafträdern benutzt werden (nicht also z. B. zum Abstellen von Wohnmobilen und Lkw's).
24. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. **Der Besuch ist entsprechend anzuweisen.**
25. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen sind nicht gestattet.
26. Jeder Wohnungseigentümer haftet für seine Familienangehörigen, sein Dienstpersonal oder für Besucher, sowie für seine Mieter hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlungen kein Verschulden des Eigentümers selbst vorliegen sollte.
27. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge (auch in evtl. beschlussgeänderter Fassung) aufzunehmen. Bei schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern und in jedem Fall der Zuwiderhandlung eine schriftliche Abmahnung auszusprechen und ggfls. die fristlose Kündigung auszusprechen.
28. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter schriftlich (nicht in anonymer Form) zuzuleiten.

29. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Eigentümer/Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.
30. Der Hausmeister ist angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten; der Hausmeister handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter der Hausverwaltung.
31. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.
32. Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt (ebenfalls mit einfacher Beschlussmehrheit). Alle übrigen Regelungen bleiben erhalten.