

# Hausordnung

## der Wohnungseigentümergeinschaft Namslaustraße 25 - 43

Hausbewohner können nur dann zufrieden unter einem Dach zusammenleben, wenn sie bereit sind, gute Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung zu praktizieren. Aus diesem Grunde halten die Eigentümer nachfolgende Hausordnungsregelungen ein, wobei sie sich auch verpflichten, im Falle der Weitervermietung sobald als möglich diese Regelungen und etwaige Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen auch Mietern, Untermietern, Pächtern zur Auflage zu machen.

Die Hausordnung ergänzt und präzisiert insoweit die Gemeinschaftsordnung und vorgenannte Grundsätze.

### I. Häusliche Ruhe

1. Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22 Uhr bis 6 Uhr und 13 Uhr bis 15 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 18 Uhr bis 8 Uhr und 12 Uhr bis 15 Uhr.  
Von dieser Regelung ausgenommen sind allein Geschäftsbetriebe in vorhandenem Sondereigentum/Teileigentum (einschließlich in zulässiger Weise beruflich genutztes Wohnungseigentum) mit berechtigterweise weitergehenden Geschäftszeiten, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.
2. In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden. 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 - schallgedämpft zu nutzen.
4. Tonträger dürfen nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden; sie dürfen auch nicht bei geöffnetem Fenster oder auf Balkonen, Loggien oder Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien möglicherweise jedoch ruhestörenden Maschinen/Haushaltsgeräten (Staubsauger, Waschmaschine, etc.)
5. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, daß unübliche Ruhestörungen durch Kinder insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten vermieden werden. Das Spielen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Kinderspielplätzen und -flächen zulässig, also insbesondere nicht in Kellerräumen, Hausgängen, Liften, Fluren und Treppenhäusern.
6. Es ist auch darauf zu achten, daß generell und insbesondere während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden. Besucher und Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.
7. Das Baden/ Duschen ist zwischen 23 Uhr und 6 Uhr (an Sonn- und Feiertagen zwischen 22 Uhr und 8 Uhr) aufgrund der damit verbundenen Fließ- und Ablaufgeräusche nicht gestattet.
8. Gästeparties in Wohnungen, bei denen (z.B. durch Musik und Tanz) die unter I.1 festgelegten Ruhezeiten überschritten werden, sind 1-bis 2mal im Quartal gestattet, allerdings insoweit auch eingeschränkt bis längstens 24 Uhr. Sie sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarn anzukündigen.

## **II.Sauberhaltung, Reinlichkeit, Rücksichtnahme und sonstige Verhaltens-, Sicherungs- und Sorgfaltspflichten**

1. Teppiche, Polster, Betten, Matratzen usw. 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. Das Bettzeug darf nicht aus offenen Fenstern oder über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.
2. Kehrriech, Küchenabfälle usw. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/ Mülltonnen entleert werden; ggf. ist der Müll weiter zu trennen. Trennbares Sperrgut (Pappschachteln, Verpackungsmaterial Holz usw.) 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 in dafür bestimmte Tonnen zu legen. Flüssigkeiten und andere Abfälle dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden. Beim Gießen von absturz sicher angebrachten Blumenkästen ist darauf zu achten, daß Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/ oder Gebäudeteile läuft. Kletterpflanzen an Außenwänden sind nicht gestattet.
3. In Ausgußbecken, Bade- sowie Duschwannen und WC's dürfen keine Abfälle und schädliche Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist verboten, das WC zur Abfallentsorgung zu benutzen.
4. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Verursacher selbstverantwortlich und unverzüglich zu beseitigen und den entstandenen Schaden zu ersetzen.
5. Das Halten von Hunden und sonstigen Haustieren bedarf der Erlaubnis der Eigentümergemeinschaft. 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.
6. Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen im Zusammenhang mit der Ungezieferbekämpfung nicht verwehrt werden.
7. In Treppenhäusern, Kellergängen, Fluren und auf Loggien dürfen keine Gegenstände (Schuhe, Pflanzen) abgestellt werden. Fahrräder, Kinderwagen, Schlitten usw. sind grundsätzlich nur im Kellergeschoß auf den hierfür vorgesehenen Plätzen oder innerhalb des Sondereigentums zu deponieren. Sie sind über Flure und Treppen zu tragen. Etwa verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen. Motorfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht in Kellern abgestellt werden. Balkone und Terrassen dürfen nicht als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden (Ausnahme: übliche Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen). Blumenkästen sind balkoninnenseitig anzubringen. Pflanztröge und -beete auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, daß genügend Arbeitsraum für Sanierungen an gemeinschaftlichen Bauteilen verbleibt; das Gewicht der Gegenstände darf zu keinen statischen Gefährdungen führen und kein Risiko für die Terrassenbodenunterkonstruktion darstellen; Isolierschichten sind gegen aggressives Wurzelwerk zu schützen. Für kontinuierliche Gully- und evtl. Balkon- bzw. Terrassen-Regenrinnenreinigung ist der jeweilige Eigentümer allein verantwortlich.
8. In Erfüllung versicherungrechtlicher Vorschriften und zum Schutze der Hausbewohner sind die Haustüren vom 1.Oktober bis zum 31.März eines Jahres um 21 Uhr, in den übrigen Zeiten um 22.00 Uhr zu versperren. Jeder Hausbewohner, der nach den genannten Zeiten noch ein- und ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Tagsüber ist darauf zu achten, daß die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloß einrasten. Die Zugangstüren zu den Fluren/ Räumen der Kellerabteile sind stets abzuschließen.

9. 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 Nichtbefolgung dieser Anordnung Schaden an fremden Eigentum, so haftet der betreffende Kellereigentümer.
10. Für den Anschluß von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen grundsätzlich nur die vorgeschriebene Spezial-Anschlußkabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (incl. Einzel-Parabolantennen) und Funkamateurlantennen ist grundsätzlich ohne Beschlußgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet. Bei ausländischen Bewohnern mit Wunsch auf nur via Satellit empfangbare heimische Sender sind jedoch die Grundsätze des BVerfG miteigentümerseits zu berücksichtigen.
11. Im Winter ist dafür zu sorgen, daß alle wasserführenden Leitungen ( Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Weiterhin besteht die Eigentümer-Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis möglichst freizuhalten. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse ( insb. Geschirrspül- und Waschmaschinen) sollten zumindest bei mehr als eintägiger Abwesenheit gesichert/abgedreht werden; gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, daß alle Wasserauslässe abgedreht sind.
12. Das Anbringen von Markisen, Sonnenblenden usw. auf Balkonen und Terrassen bedarf der Zustimmung des Verwalters bzw. genehmigender Beschlußfassung durch die Eigentümer. Auch hinsichtlich etwaiger Haftung für Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum oder anderem Sondereigentum gilt die Verantwortlichkeit des Verursachers ( incl. etwaiger Sondernachfolger im Eigentum) Auf die 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 WEG i.V. mit § 14 WEG. Das Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet.
13. Bewohner, welche ihre Wohnung über einen mehr als dreitägigen Zeitraum unbewohnt lassen wollen, haben einen Schlüssel ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson oder dem Verwalter auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen.
14. 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 der betreffende Eigentümer zu tragen. Schlüssel sind nicht mit Namens- und Anschrift Hinweisen zu kennzeichnen.
15. In Sondereigentumsräumen (insb. Kellern) sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine brennbaren, explosiven oder giftigen/ätzenden Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
16. Die Benutzung gemeinschaftlicher Garten- und Raumflächen bedarf mangels spezieller Vereinbarung eigener Beschlußregelungen der Eigentümer. Existieren keine anderslautenden Vereinbarungen oder Beschlüsse, ist das Betreten von angelegten Garten- und Rasenflächen im Interesse der Gesamtgemeinschaft nicht gestattet. Fußballspielen auf gemeinschaftlichem Grundstück (Hof/ Garten) ist stets untersagt.
17. Eigentümer, die ihre Wohnungen 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 Verwalter nach Anforderung zu Lasten des Eigentümers bzw. Mieters bestellt.
18. Das Rauchen in gemeinschaftlichen Räumen des Hauses ist nicht gestattet. Beim Rauchen auf Balkonen, Terrassen oder in Räumen mit geöffneten Fenstern/Türen ist auf Nachbarbewohner Rücksicht zu nehmen, die vielleicht krankheitsbedingt oder gesundheitsvorbeugend - durch Rauchimmissionen - bei bestimmter Witterungs- und Windlage im eigenen Wohngebrauch gestört/beeinträchtigt sein könnten.
19. Fußmatten gehören wegen der Sturzgefahr hinter die Wohnungstür und nicht in den Gemeinschaftsflur.

### **III. Waschordnung**

Waschen innerhalb der Wohnung ist nur für Kleinwäsche gestattet, sofern Wohnungen nicht mit eigenen, modernen Haushaltswaschmaschinen ausgestattet sind. Grundsätzlich können die gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräume bzw. Einrichtungen genutzt werden. Das Wäschetrocknen auf Loggien, Terrassen und gemeinschaftlichen Gartenflächen hat zu unterbleiben; auf Balkonen ist das Trocknen nur gestattet, wenn Trockenständer (unter Brüstungshöhe) nicht von außen sichtbar sind. Bei evtl. Nutzung von Waschküchen ist darauf zu achten, daß nach Beendigung des Waschvorgangs die Waschküche einschließlich der Maschinen in sauberem Zustand zu übergeben ist. Das gleiche gilt für den etwaigen Trockenraum nach Abtrocknen der Wäsche. Nach Beendigung des Waschvorgangs ist der Wasserhahn abzudrehen und der Trommelverschluß geöffnet zu lassen. Die Waschräumenutzer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung der Waschräumeinrichtungen.

Auftretende Störungen sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.

### **IV. Feuer- und Kälteschutz, energiesparende Maßnahmen**

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller- und Speicherräume nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Einstellen und Lagern von brennbaren Gegenständen, wie Holz- und Polstermöbeln etc. in Keller- und Speicherräumen ist verboten.

Bei Frostwetter sind Räumlichkeiten, insbesondere Bad, Toilette und Küche vor allzu starker Auskühlung zu schützen (insb. bei längerfristigem Leerstand von Sondereigentumsräumen). Die Kellerfenster sind geschlossen zu halten. Für das Öffnen und Schließen (Lüften) von gemeinschaftlichen Flur- und Treppenhausfenstern ist mangels anderweit gültiger Absprachen der Verwalter bzw. ein von ihm Beauftragter zuständig.

Im übrigen ist auf ausreichendes Lüften und richtiges Heizen der Sondereigentumsräume zu achten. Um ein übermäßiges Ansteigen der Luftfeuchtigkeit in den Räumen zu vermeiden, sollte mehrmals täglich 5-10 Minuten gelüftet werden. Dauerlüften treibt den Energieverbrauch und damit die Heizkosten in die Höhe. Bei Abwesenheit sollte die Heizung gedrosselt werden.

### **V. Stellplatz- und Garagenordnung**

1. Alle bestehenden sicherheitsrechtlichen, behördlichen Vorschriften, insbesondere die StVO sind strengstens zu beachten.

Verboten ist u.a. :

- das Rauchen und die Verwendung von Feuer in unmittelbarer Nähe von brennbaren und leicht entzündlichen Stoffen;
- die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen auf Stellplätzen;
- des Weiteren das Lagern entleerter Betriebsstoffbehälter;
- das Lauflassen und Ausprobieren der Motoren in/auf geschlossenen oder nicht ausreichend entlüfteten Einstellräumen/ Stellplätzen;

- die lose Aufbewahrung gebrauchter Putzmittel ( die Aufbewahrung hat in dichtschießenden Behältern zu erfolgen);
  - das Hupen und die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch/Abgase und Geräusche;
  - es darf bei der Ein- und Ausfahrt nur im Schrittempo gefahren werden;
  - das Einstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Ölbehälter und Vergaser usw.
  - das Aufladen von Akumulatoren-Batterien in den Einstellräumen.
2. Das Abstellen von Fahr- und Motorrädern, sowie das Parken in der Ein- und Ausfahrtzone ist nicht gestattet.
  3. Das Abstellen der Fahrzeuge darf nur auf den im Sondernutzungsrecht zugeordneten Stellplätzen oder in den Garagen erfolgen.
  4. Wagenwaschen und ähnliche Arbeiten dürfen nur vorgenommen werden, sofern die hierfür vorgeschriebenen Einrichtungen und Plätze vorhanden sind. Waschplätze sind sauber zu hinterlassen.
  5. Die Vornahme von Reparaturen außerhalb des Einstellplatzes ist nicht gestattet. Lackierarbeiten, die über den Rahmen der Ausbesserung hinausgehen sind untersagt.
  6. Ausdrücklich allein zweckbestimmte PKW-Stellplätze dürfen auch nur zum Abstellen/Parken von PKW'S und/ oder Krafträdern benutzt werden ( keine LKW's, Wohnmobile)
  7. Offene Stellplätze dürfen ohne gestattenden Eigentümerbeschluß nicht umzäunt oder durch Trennwände/Mauern mit eigenen Wänden abgegrenzt oder verändert werden.
  8. Ein Stellplatz- bzw. Garagenbenutzer haftet für alle Schäden, die durch ihn selbst, seine Beauftragten oder sonstige Personen, denen er die Benutzung seines Kraftfahrzeugs oder seines Stellplatzes gestattet hat, verursacht werden.

## **VI. Sonstiges**

1. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer 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. Der Eigentümer ist verpflichtet, bei Vermietung seines Eigentums dem Mieter die aktuelle Hausordnung auszuhändigen.
2. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter schriftlich unter Hinweis auf Fakten und Daten sowie Verfasser zuzuleiten.
3. Ein vom Verwalter ggf. beauftragter Dritter ist angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten.
4. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.  
Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Nachprüfung im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt (mit einfacher Beschlußmehrheit auf der Eigentümerversammlung).