

Hausordnung für Eigentumswohnungen

Die Hausordnung soll sowohl das harmonische Zusammenleben der einzelnen Wohnungseigentümer innerhalb der Gemeinschaft ermöglichen, als auch die Pflege und Erhaltung des Gemeinschaftseigentums, das einen außerordentlich hohen materiellen Wert darstellt, regeln.

Die Pflege des Gemeinschaftseigentums, das allen Wohnungseigentümern, entsprechend ihrem Miteigentumsanteil, gehört, liegt im Interesse jedes einzelnen Miteigentümers, weil die Erhaltung und Verbesserung des Gemeinschaftseigentums mit allen dazugehörigen Betriebseinrichtungen und Außenanlagen zweifellos zu einer Wertsteigerung führt, was sich insbesondere bei einem Verkauf des Wohnungseigentums auswirken kann.

Das Zusammenleben in einer Gemeinschaft bringt eine gewisse Einengung der Freiheit des Einzelnen mit sich und erfordert gegenseitige Rücksichtnahme.

Es ist deshalb unerlässlich, daß auch für das gemeinschaftliche Zusammenleben im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft verbindliche Regeln in der Form einer Hausordnung bestehen müssen, welche von den Wohnungseigentümern anerkannt und eingehalten werden.

1. Sicherheit

- a) Die Hauseingangstüren sind stets geschlossen zu halten. Die Kellertüren sind stets abzusperrern. Treppenhaus- und Kellerfenster sind nachts und besonders bei stürmischem Wetter und während der Frostperiode zu schließen.
 - b) In den Kellern dürfen leichtentzündbare Gegenstände nicht gelagert werden; das Betreten der Keller mit offenem Licht sowie das Rauchen in diesen Räumen ist untersagt. Die Bestimmungen der Brandpolizei sind einzuhalten.
 - c) Wasserleitungen sind - insbesondere auch im Keller - vor Frost zu schützen. Heizkörper, vor allem unter geöffneten Fenstern, dürfen bei Frost nicht vollständig abgestellt werden, um Schäden zu vermeiden. Bei längerer Abwesenheit ist es erforderlich, einen Wohnungsschlüssel bei dem Hausmeister versiegelt zu hinterlegen, damit bei drohender Gefahr schnell Abhilfe geschaffen werden kann.
- d) An Fenstern, auf Balkonen oder Loggien sind Gegenstände aller Art, soweit grundsätzlich die Anbringung zugelassen wird, so zu sichern, daß ein Herunterfallen unmöglich ist.
 - e) Die Bodenentwässerungen auf Balkonen und Loggien sind immer durchgängig zu halten. Die Reinigung darf nur so erfolgen, daß Belästigungen darunter wohnender Eigentümer nicht auftreten.
 - f) Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum müssen unverzüglich dem Verwalter gemeldet werden.

2. Ruhe

- a) Alle Hausbewohner und deren Besucher sind zu größter Rücksichtnahme gegenüber den anderen Mitbewohnern verpflichtet. Störungen bzw. Belästigungen, besonders in der Zeit von 22 Uhr bis 8 Uhr, sind zu unterlassen.

Das Benützen der Badeeinrichtung ist in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr grundsätzlich nicht gestattet.

- b) Die Ausübung von Musik und der Betrieb von Tongeräten aller Art darf nur in Zimmerlautstärke erfolgen. In der Zeit zwischen 12 und 15 Uhr und nach 22 Uhr ist Musizieren nicht erlaubt. Lautes Musizieren, durch welches andere Wohnungseigentümer erheblich gestört werden, ist auch zu normaler Zeit nicht statthaft.
- c) Ruhestörende Hausarbeiten, wie z. B. Teppichklopfen, Hämmern, Feilen, Sägen, sind nur an Werktagen und zwar zu den in der jeweiligen ortspolizeilichen Vorschrift oder Gemeinde-

satzung geregelten Zeiten zulässig. Besteht eine derartige Satzung nicht, sind ruhestörende Hausarbeiten an Werktagen Montag bis Samstag von 8 - 12 Uhr und zusätzlich an Freitagen und Samstagen von 15 - 18 Uhr statthaft.

- d) Das Spielen und Lärmen bzw. unnützer Aufenthalt in den Treppenhäusern, Haus- und Kellereingängen, Kellern, Garagen und Garagenvorplätzen sowie in Mülltonnenhäuschen ist nicht erlaubt.
- e) Die Zu- und Abfahrt zu den Garagen und Abstellplätzen hat, insbesondere nachts, unter geringstmöglicher Lärmentwicklung zu erfolgen. Dasselbe gilt für das Öffnen und Schließen der Garagen- und Autotüren.

3. Ordnung

- a) Großwäsche darf in der Wohnung nicht gewaschen werden, außer in geeigneten Waschmaschinen ohne Dampfentwicklung.

Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Räumen, kleine Wäsche notfalls auf den Balkonen, jedoch nur außer Sicht innerhalb der Brüstung, aufgehängt werden.

- b) Ausschütteln von Teppichen, Besen, Betten etc. sowie Putzen von Schuhen im Treppenhaus, über Balkonbrüstungen hinunter bzw. aus Fenstern heraus ist nicht statthaft.
- c) Abfälle dürfen nur in die dafür aufgestellten Mülltonnen, keinesfalls daneben, geschüttet werden. Sperriges Gut, z.B. Kartons u. a., ist vorher zu zerkleinern. Die Mülltonnen sind immer geschlossen zu halten.

Matratzen, Möbelstücke, Christbäume etc. zählen nicht zum Müll und dürfen daher nicht am Tonnenplatz abgelegt werden. Für ihre

Entfernung hat der Wohnungseigentümer selbst Sorge zu tragen.

Abfälle, wie Putzlappen, Zellstoffwindeln etc. dürfen keinesfalls in die Entwässerungsanlagen (Klosett oder Spülbecken) geleert werden. Für Schäden aus der Verstopfung der Entwässerungsanlagen haftet der Wohnungseigentümer.

Bei vorhandenem Müllschlucker sind Kartonagen nur in zerkleinertem Zustand einzuwerfen.

- d) Gegenstände aller Art wie Fahrräder, Mopeds und Kinderwagen dürfen auf allen im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen wie Treppenhaus, Kellervorplatz, Gängen und Dachräumen nicht abgestellt bzw. gelagert werden.
- e) Fahrräder sind in einem eventuell vorhandenen Abstellraum oder in den einzelnen Kellerabteilen unterzubringen.

- f) Gemüse und Kartoffeln dürfen im Kellerabteil nur frei von Humus eingelagert werden. Die Reinigung der in den Kelleranteilen gelegenen Fenster und Fensterschächte obliegt dem Anteilseigentümer.
- g) **Es ist nicht gestattet, die Keller- und Speicherverschläge** mit Brettern, Papier, Leinwand oder ähnlichem **zu verkleiden**; die Durchlüftung muß erhalten bleiben. Keller und Speicherabteile müssen stets aufgeräumt und sauber gehalten werden. Das Einlagern von brennbarem Material sowie Betreten mit offenem Licht und das Rauchen ist auf dem Speicher feuerpolizeilich untersagt. Soweit eine Nutzung des Speicherraum nicht vorgesehen ist, darf der Speicherraum nur zur Abwendung unmittelbarer Gefahr geöffnet bzw. betreten werden.

4. Außenanlagen

a) Grünflächen, Wohnwege, Garagenvorplätze, Kinderspielplätze und Mülltonnenhäuschen müssen in gutem Zustand erhalten werden. Aus diesem Grund sind alle Bewohner verpflichtet, für deren Schutz und Erhaltung zu sorgen. Die Erziehungsberechtigten haben ihre Kinder dazu anzuhalten. Jeder Wohnungseigentümer haftet für Beschädigung der Anlagen durch seine Lieferanten, Familienangehörigen, Besucher und Mieter.

b) Die Wohnwege dürfen weder mit Kraftfahrzeugen noch mit Fahrrädern befahren werden.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür besonders gekennzeichneten Parkflächen erlaubt.

c) Das Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen auf den Gemeinschaftsflächen ist untersagt; soweit besonders gekennzeichnete Autowaschplätze vorhanden sind, ist das

Waschen von Kraftfahrzeugen auf diesen Flächen vorzunehmen.

d) Bei Benutzung der Kinderspielplätze sind die dort bekanntgegebenen Zeiten einzuhalten.

e) Tierhalter haften für Verunreinigungen innerhalb und außerhalb des Hauses, insbesondere der Kinderspielplätze. Der Tierhalter ist verpflichtet, Verunreinigungen zu beseitigen. Freilaufenlassen von Tieren innerhalb des Hauses und der Wohnanlage ist nicht gestattet.

5. Hausreinigung

- a) Jeder Wohnungseigentümer bzw. dessen Mieter hat die gemeinschaftlich genutzten Flächen, insbesondere das Treppenhaus, Haus-, Hof- und Kellereingangstüren, Keller- und Speichergänge, Keller- und Hoftreppen sowie vorhandene Speicherböden im Turnus nach dem von der Hausverwaltung bestimmten Plan zu reinigen oder reinigen zu lassen, soweit nicht eine Firma oder Person durch die Eigentümergemeinschaft bzw. Verwaltung damit beauftragt wird.
- b) Mit Öl- oder Plastikfarbe gestrichene oder mit Platten versehene Wandflächen sind in die Reinigung mit einzubeziehen.
- c) Sind Eigentümer durch körperliche Gebrechen, Urlaub o.a. Umstände daran verhindert, ihre Verpflichtung zur Reinigung zu erfüllen, so haben sie für Ersatz zu sorgen.
- d) Kommt ein Wohnungseigentümer seiner ihm obliegenden Reinigungspflicht für Gemein-

schaftsflächen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Reinigung auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers besorgen zu lassen.

- e) Die Benutzung von vorhandenen Wascheinrichtungen, Trockenböden und Trockenräumen ist nur in der Reihenfolge der vorgenommenen Vormerkung gestattet. Die Räume sind nach der jeweiligen Benützung in sauberem Zustand zu verlassen.

6. Elektrische Anlagen

- a) Der Anschluß von Elektrogeräten darf nur im Rahmen der vorschriftsmäßig zulässigen Belastbarkeit der elektrischen Anlage erfolgen.
- b) Das Verlegen von elektrischen Leitungen im Keller ist nur mit Genehmigung der Verwaltung zulässig, deren Auflagen genau einzuhalten sind.
- c) Das Aufstellen von **bodenverankerten** Waschmaschinen kann nicht gestattet werden.
- d) Die Gemeinschaftsantenne darf nur mit dem vorschriftsmäßigen Anschlußkabel benutzt werden, um Störungen im gemeinschaftlichen Empfang zu vermeiden. In Zweifelsfällen ist vor Inbetriebnahme bei der Verwaltung nachzufragen. **Das Anbringen zusätzlicher Außenantennen ist unzulässig.**

Allgemeines

- a) Das Anbringen von Markisen, Balkonbehängen und Blumenkästen darf nur in der von der Verwaltung bestimmten Form und Farbe erfolgen.
- b) Das Gemeinschaftseigentum, wie Außenanlagen, Verkehrsflächen in Kellern und Treppenhäusern, Fahrradkellern, Wasch- und Trockenräumen, Kfz-Abstellplätzen etc. gehört allen Eigentümern gemeinsam nach ihrem Miteigentumsanteil. Aus diesem Grunde ist kein Eigentümer berechtigt, irgendeinen Teil des Gemeinschaftseigentums für seine alleinige Nutzung zu beanspruchen. Für Zuwiderhandlungen haftet der jeweilige Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft.
- c) Die gemeinschaftlichen Einrichtungen sind sorgfältig zu behandeln, um Schäden und unnötige Kosten zu vermeiden.
- d) Behördliche und ortspolizeiliche Vorschriften sind auch dann zu beachten, wenn hierüber in

der Hausordnung nichts ausdrücklich erwähnt ist.

- e) Für Schäden, die aus der Nichteinhaltung der Hausordnung oder sonstigen Gründen herühren, haftet in jedem Falle der Verursacher.
- f) Der vom Verwalter eingesetzte Hausmeister ist beauftragt, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen.
- g) Jede Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Bei erheblicher Belästigung und Vorliegen berechtigter Interessen der Eigentümer kann diese jederzeit zurückgenommen bzw. verweigert werden.

Der Verwalter:

NEUE HEIMAT BAYERN
G. m. b. H.