

## HAUSORDNUNG (Muster ohne objektspezifische Details / Anpassungen)

1. Allgemeines: Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufrieden stellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der grundbuchlich festgelegten Teilungserklärung. 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 sollen sich verpflichtet fühlen, auf die Einhaltung dieser Hausordnung zu achten.
2. Einhalten der Hausordnung: Die Ruhe in einem Mehrfamilienhaus ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig. Es ist deshalb erforderlich:
  - Türen, Fenster und Rollos geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen;
  - Lautsprecher nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;
  - Schwere technische Geräte, wie Näh-, Strick-, Wasch- und Schreibmaschinen sowie Musikinstrumente bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen und darüber hinaus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohner zu vermeiden;
  - auf den Loggien/Balkonen, Terrassen und in den Gärten sowie bei geöffneten Fenstern jeden störenden Lärm zu vermeiden;
- 2.1 erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, nur werktags – ausgenommen samstags – in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr, samstags nur zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr, durchzuführen. An Sonn- u. Feiertagen sowie an Samstagen ist ab 13.00 Uhr jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen;
- 2.3 die Entnahme von Heißwasser aus der Wasserleitung zum Baden oder Duschen nach 22.00 Uhr möglichst zu vermeiden;
- 2.3 die Kinder zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und Spielen im Treppenhaus und in den Fluren nicht zu gestatten. Insbesondere ist auch für Kinder die Einhaltung der Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr erforderlich.
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 besonders beim Kochen und nach dem Baden bzw. Duschen zu lüften, damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden. Bei Reinigung des Loggia-/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. Nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ist jedoch das Aufstellen von Blumen- und Pflanzengefäßen zur wohnlicheren Gestaltung des Hauses gestattet. Fahrräder sind in den gemeinschaftlichen Fahrradkellern (soweit vorhanden) abzustellen. Anderenfalls erfolgt die Unterbringung in den jeweiligen Privatkellern oder Einzelgaragen wenn vorhanden. Gleiches gilt für Kinderspielzeug, überflüssige Gegenstände und Möbel. Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grund ausnahmsweise nicht vermeiden, so ist es selbstverständlich, dass derjenige, der die Verschmutzung verursacht hat, diese unverzüglich beseitigt. Dies gilt auch für eventuelle Beschädigungen. Die Aufteilung der Kellerfläche ist in einem Grundplan festgelegt, den jeder Eigentümer erhalten hat.
5. Reinigung von Textilien: Klopfen, Ausschütten 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 gestatten, wenn eine Belästigung von Nachbarn ausgeschlossen ist. Auf den Loggien/Balkonen darf Wäsche nur so aufgehängt werden, dass sie von aussen nicht sichtbar ist.
6. Tierhaltung: Das Halten von Hunden bis zu einer Rückenhöhe von 20 cm und anderen kleinen Haustieren ist gestattet. Nicht gestattet ist die Haltung von gefährlichen Hunden (Listenhunde) nach dem LHundG NRW. Die Anzahl der Haustiere pro Wohnung wird auf einen Hund oder max. zwei Katzen begrenzt. Sollte jedoch eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht. Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sowie auf allen Gemeinschaftsflächen sind Hunde und Katzen stets anzuleinen. Nicht gestattet ist die Haltung von Kaninchen, Federvieh, andere landwirtschaftliche Nutztieren, exotische oder giftigen Tieren.
7. Verschluss der Haus- und Kellertüren: Haustüren, Gemeinschaftskellertüren, Garten- und Garagentüren sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten geschlossen zu halten, da es sich in den meisten Fällen um Brandschutztüren handelt. Die Haustüre darf aus Sicherheitsgründen nur abgeschlossen werden, wenn eine zugelassene Dauereinrichtung (Panikzylinder) vorhanden ist, die den ersten Rettungsweg sicherstellt.
8. Waschen und Trocknen: Das Reinigen der Wäsche kann durch moderne Haushaltswaschmaschinen, die ordentlich installiert sind, in den Wohnungen vorgenommen werden. Es besteht Versicherungspflicht, die die möglichen Schäden abdeckt. Soweit vorhanden, stehen gemeinschaftliche Wasch- / Trockengeräte zur Verfügung. Die Benutzungszeiten regeln die Bewohner einvernehmlich, falls not-

## HAUSORDNUNG

- wendig, der Hausmeister mit der Verwaltung über einen Wasch-/Trockenplan.
9. Müllabfälle: Abfälle, mit Ausnahme von Sperrmüll, gehören in die Mülltonnen. Hierbei ist jedoch die neue Müllverordnung zu beachten. Tüten dürfen grundsätzlich nicht 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. Im Sinne des Umweltschutzes ist darauf zu achten, dass grundsätzlich keine recyclefähigen Materialien (Papier, Glas, Folien, Holz, Dosen, Styropor etc.) in die Rest-Mülltonne gelangen.
  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 einem verschlossenen Umschlag beim Hausmeister zu hinterlegen. Während der kalten Jahreszeit ist jede Wohnung, auch bei Abwesenheit, ausreichend zu beheizen.
  11. Zentralheizung: Bei der 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 übelriechenden Dinge zu lagern. Die Keller müssen regelmäßig gelüftet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalarückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässe empfindlichen 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. Hausaußenansicht: 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 einheitlich zu gestalten, anderenfalls veranlasst dies die Verwaltung in Ersatzvornahme zu Lasten des Wohnungskontos. Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, Markisen, Katzennetze, Antennen, Parabolantennen, Solarpaneele, Wäscheleinen etc. sind grundsätzlich nicht genehmigt.
- Sie bedürfen zur Genehmigung die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durch Beschlussfassung.
14. Schadensmeldung: Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentums sind der Verwaltung unverzüglich, schriftlich zu melden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat jeder Bewohner im Schadensfall im Rahmen der Schadenminderungspflicht Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude, den Bewohnern oder Dritten zu mindern, sowie für Abhilfe und die Verkehrssicherung (Absperrung / Warnzeichen) zu sorgen.
  15. Gemeinschaftsantenne: Zum Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten steht eine gemeinschaftliche Antennen- bzw. Kabelanlage zur Verfügung. Eigenmächtige Veränderungen führen zu Störungen der Gesamtanlage und sind deshalb nicht gestattet.
  16. Spielplatz: Auf dem Kinderspielplatz ist auf die Ruhezeiten zu achten. Die Benutzung des Spielplatzes geschieht auf eigene Gefahr. Für mutwillige Beschädigungen jedweder Art am Gemeinschaftseigentum haften die Eltern.
  17. Aussenbeleuchtung: Um Unfallgefahren auszuschließen, soll die Aussenbeleuchtung an den Hauseingängen vom Einbruch der Dunkelheit an bis 22.00 Uhr eingeschaltet sein. Im Falle von Dämmerungsschaltern über die Dauer der Dunkelheit.
  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/Balkonnutzung: Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Kleine Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe (also von aussen nicht sichtbar) getrocknet werden. Verstopfungen der Bodenentwässerung sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern. Markisen und Rollläden sind nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft anzubringen. Wegen der Belästigung der Mitbewohner ist Grillen (Elektro oder Gas) unter Beachtung aller Sicherheitsvorgaben des Herstellers auf den Balkonen und den Terrassen nur entsprechend bestehender Regelungen der Eigentümergemeinschaft oder nach Rücksprache und Zustimmung der Mitbewohner zulässig. Grillen mit offenem Feuer ist auf den Balkonen und den Terrassen aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.
  20. Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen: Für die Reinigung der Haustüren und des Treppenhauses sowie die Pflege der Außenanlagen ist entsprechend den geschlossenen Verträgen die Hausreinigungskraft/der Hausmeister bzw. ein Gartenbauunternehmen zuständig. Der übrige Bereich wird vom Hausmeister betreut. Sollte aus irgendeinem Grunde die Reinigung durch die Reinigungsfirma

## HAUSORDNUNG

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 Grundstückteil 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 Rasenflächen und auf dem Kleinkinderspielfeld untersagt. Sollte es beim Hunde ausführen zu einem "Malheur" kommen, sorgt der Halter für die unverzügliche Reinigung und haftet selbstverständlich gegenüber der Gemeinschaft für alle Schäden.

21. Sicherheitseinrichtungen: 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 Fläche 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.
22. Benutzung des Personenaufzuges: Der Personenaufzug steht allen Hausbewohnern zur Verfügung. Er darf nach der Aufzugsverordnung nur entsprechend der Bedienungsanweisung benutzt werden. Insbesondere darf die im Fahrkorb angegebene Personenzahl bzw. Höchstbelastung nicht überschritten werden, um den Fahrstuhl nicht zu überlasten. Kleinkindern ist die Benutzung des Aufzuges nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Die Eltern sind verpflichtet, darauf zu achten, dass ihre Kinder nicht am oder im Aufzug spielen, damit Unfälle, unnötige Stromkosten und eventuelle Beschädigungen vermieden werden. Die Etagentüren des Aufzuges sollen nur zum Ein- und Aussteigen geöffnet und auf keinen Fall offen festgestellt werden. Bei Störungen und Notfällen ist der Hausmeister sofort zu verständigen bzw. bei Personeneinschluss der Notrufknopf im Aufzug zu betätigen und den Anweisungen entsprechend Folge zu leisten. Lastentransporte, sofern sie behördlich zugelassen sind, dürfen nur nach Abstimmung mit dem Hausmeister durchgeführt werden, der sich vor und nach Benutzung von dem einwandfreien Zustand des Aufzuges zu überzeugen hat. Eventuelle Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers.

23. Garagennutzungsverordnung: 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.
24. Verbindlichkeit der Hausordnung: Die jeweils gültige Hausordnung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung als Bestandteil der Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern.

Die Eigentümergemeinschaft

den

\*Geändert mit Beschlüssen vom