

Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Rudi-Schillings-Straße 33+35 - Trier

1 Häusliche Ruhe

1.1 Ruhezeiten

Grundsätzliche Ruhezeiten:

- an Werktagen:	22 bis 7 Uhr und 12 bis 14 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen:	20 bis 8 Uhr und 12 bis 15 Uhr

Von dieser Regelung ausgenommen sind allein Geschäftsbetriebe in vorhandenem Teileigentum (einschließlich in zulässiger Weise beruflich genutztes Wohnungseigentum) mit insbesondere öffentlich-rechtlich weitergehenden Geschäftszeiten, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.

1.2 Einsatz technischer Geräte sowie Gebrauch von Musikinstrumenten und Tonträgern

Vorrangig sind die Bestimmungen öffentlich-rechtlicher, insbesondere kommunaler Vorschriften zum Lärmschutz (z. B. Hausarbeits- und Musiklärmverordnung der Landeshauptstadt München) in deren jeweils gültiger Fassung zu beachten (die dieser Hausordnung in der zum Beschlusszeitpunkt geltenden Fassung in Kopie beigelegt ist). Grundsätzlich sind alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern durch den Einsatz von Musikinstrumenten, Haushalts- und sonstiger technischer Geräte sowie die Vornahme von Arbeiten zu vermeiden. Technische Geräte wie Näh-, Strick-, Wasch- und Schreibmaschinen sind bei Gebrauch auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen. Sind Musikinstrumente im Einsatz, ist nach Möglichkeit ein Schalldämpfer zu benutzen.

1.3 Sonstiger Lärmschutz

Auf Balkonen und Terrassen sowie bei geöffneten Fenstern ist Lärm möglichst zu vermeiden.

Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zur oder von der Garage unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher/Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.

1.4 Kinderlärm

Auf das Spielbedürfnis von Kindern ist in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen. Eltern und Erziehungsberechtigte haben jedoch dafür Sorge zu tragen, dass unübliche Ruhestörungen durch Kinder insbes. in den vereinbarten Ruhezeiten - in und außer Haus - vermieden werden.

2 Reinlichkeits-, Rücksichtnahme-, Sicherungs-, Sorgfalts- und sonstige Verhaltenspflichten

2.1

Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, Kleidungsstücke, Schuhe etc. 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. Bettzeug darf auch nicht aus offenen Fenstern oder - von außen sichtbar - über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.

2.2

Müll, Kehricht, Küchenabfälle u. Ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen/Biotonnen (Container) entleert werden; ggf. ist der Müll zu trennen. Zerkleinerbares Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dgl.) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbstständig zu entsorgen. Zeitungen und Zeitschriften sowie Pappe und Kartonverpackungen sind zu bündeln und für gesonderten Abtransport an Abholtagen neben die Mülltonnen bzw. in dafür bestimmte Papiertonnen zu legen. Die Hinweise zur Mülltrennung des jeweiligen Entsorgers sind Bestandteil dieser Hausordnung und in der jeweils gültigen Fassung bei Beschlussfassung beigelegt.

2.3

Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden. In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und WCs dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, über das WC Blechdosen, Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zeitungen, Zigarettenschachteln, Rasierklingen, Bauabfälle, Farbreste, Fette, Öle o. Ä. zu entsorgen. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen.

2.4

Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen (z. B. Befall von Schaben/Kakerlaken/Silberfischchen usw.).

2.5

In Treppenhäusern, Kellergängen, Fluren, auf gemeinschaftlichen Loggien oder Laubengängen dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (z. B. Schuhe, Schränke, Pflanzen, Schirmständer, Blumentöpfe) abgestellt werden.

2.6

Fahrräder, Kinderwagen, Schlitten und dgl. sind grundsätzlich nur im Kellergeschoss auf den hierfür vorgesehenen Plätzen (bzw. - bezogen auf Fahrräder - auf entsprechend bestimmter Fläche auf dem Grundstück) oder innerhalb des Sondereigentums (eigenen Kellers) zu deponieren. Sie sind über Flure und Treppen zu tragen. Etwa verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen.

2.7

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen insbesondere gemeinschaftliche Keller- und Speicherräume nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Einstellen oder Lagern leicht brennbarer, explosiver, giftiger, ätzender oder geruchsintensiver Materialien und Flüssigkeiten in Keller- und Speicherabteilen, Kellergängen oder Balkonen/Loggien ist verboten.

2.8

Bei Frostwetter sind die Räumlichkeiten, insbesondere Bad, Toilette und Küche, vor allzu starker Auskühlung zu schützen, die geeignet ist, Schäden am Gemeinschafts- oder fremdem Sondereigentum hervorzurufen (insbesondere bei längerfristigem Leerstand von Sondereigentumsräumen in Wintermonaten). Im Winter ist dafür zu sorgen (auch bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind zumindest bei mehr als 1-tägiger Abwesenheit zu sichern oder zu verschließen; Gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe abgedreht sind.

Im Keller sind die Fenstergitter grundsätzlich geschlossen zu halten. Bei Regen, Sturm und Schnee sind darüber hinaus die Fenster in Kellerabteilen zu schließen. Treppenhausfenster dürfen zum Lüften von Anfang April bis Ende September täglich maximal 1/2 Stunde, von Oktober bis Ende März maximal 1/4 Stunde geöffnet werden.

2.9

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Hauseingangs- und sonstigen Zugangstüren stets geschlossen (nicht verschlossen) zu halten.

2.10

Schäden am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sind unverzüglich der Verwaltung zu melden. Dies gilt insbesondere für Gasgeruch, Glasbruch sowie auftretende Feuchtigkeit bzw. Schimmelbefall. Schlüsselverluste (bei bestehender Zentralschließanlage mit Öffnungsmöglichkeiten gemeinschaftlicher Räume), die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit der Wohnanlage führen können, sind unverzüglich dem Verwalter zu melden.

3 Tierhaltung

3.1

Das Halten von Hunden, Katzen und sonstigen Haustieren bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der Hausverwaltung. Erlaubnisfrei ist die Haltung üblicher Kleintiere (wie Zierfische, Ziervögel, Hamster, Meerschweinchen u. Ä.). Die Hunde- und Katzenhaltung wird auf ein Tier je Haushalt begrenzt.

3.2

Das Halten von Reptilien aller Art, landes- oder haustierunüblichen Tieren, insbesondere Ratten, Mardern, Affen, Wildkatzen o. Ä. sowie insbesondere als beängstigend oder als giftig bzw. sonst wie gefährlich zu bezeichnenden sonstigen Tieren (Insekten, etc.), ist untersagt. Gleiches gilt für die Zucht oder den Handel von/mit solchen "gefahrgeigten" Tieren. Insbesondere ist das Halten, Mitführen und der Besuch von Hunden, deren Zucht und/oder Haltung nach öffentlichem Recht verboten ist oder einer Beschränkung unterliegt, nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für Hunde solcher Rassen und Mischungen, die als Individuum nach allgemein vertretener Fachmeinung ein gesteigertes Aggressionspotenzial zeigen (können).

3.3

Jegliche Hunde sind im Bereich des Gemeinschaftseigentums an kurzer Leine zu führen (mit Maulkorb). Das Halten und Mitführen eines Hundes im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird auf strafmündige Personen begrenzt, die überdies auf Verlangen des Verwalters oder anderer Miteigentümer den Nachweis einer abgeschlossenen und aufrecht erhaltenen Haftpflichtversicherung zu erbringen haben.

3.4

Vorstehende Einschränkungen beziehen sich nicht auf Blinden- und Behindertenhunde oder auf nachweisbar erfolgreich dressierte Rettungs-, Schutz-, Polizei- und Lawinenhunde sowie sonstige aus medizinischen oder sonstigen wichtigen Gründen indizierte Tierhaltungen.

3.5

Der betreffende Tierhalter muss stets dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen oder auch Gefährdungen verursacht werden. Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, Haustiere so zu halten, dass sie in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und die Wohnungen bzw. Gartenteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen.

3.6

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen kann eine bereits erteilte Erlaubnis nach zweimaliger erfolgloser Abmahnung widerrufen werden. Die Tierhaltung auf Balkonen oder Loggien ist untersagt.

4 Gebrauchs- und Nutzungsregeln

4.1

Fußballspielen und andere haus- und grundstückgefährdende Spielarten auf gemeinschaftlichem Grundstück (Hof/Garten) sind untersagt. Das Auslegen von Futter für Tiere (Tauben, Krähen, Mäuse- etc.) ist untersagt.

4.2

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.

4.3

Für das Klingeltableau dürfen nur einheitliche Namensschilder verwendet werden, die der Hausmeister/Verwalter nach Anforderung zulasten des Eigentümers bestellt und anbringen lässt; Entsprechendes gilt für sonstige notwendige Schilder oder Kennzeichen ("Bitte keine Werbung" o. Ä.).

4.4

Das Rauchen in gemeinschaftlichen Räumen des Hauses (insbes. Aufzügen, Fluren, Treppenhäusern, Kellergängen, Wasch-, Trocken- und Abstellräumen, der Tiefgarage usw.) ist nicht gestattet.

4.5

Motorfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht in Kellern abgestellt werden.

4.6

Balkone und Terrassen dürfen nicht - optisch nachteilig und einsehbar - als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden (Ausnahme: übliche Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen). Blumenkästen sind grds. balkoninnenseitig [alternativ: absturzsicher und bauordnungsrechtlich zulässig] anzubringen. Pflanztröge und -beete auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, dass genügend Arbeitsraum für etwaige Sanierungen an gemeinschaftlichen Bauteilen (z. B. Brüstung oder Fassade) verbleibt; das Gewicht etwaiger Schalen, Tröge und Beete (einschließlich Bepflanzung) darf zu keinen statischen Gefährdungen führen und kein Risiko für die Terrassenunterbodenkonstruktion darstellen; konstruktive Schutzschichten sind gegen aggressives Wurzelwerk zu schützen. 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 Wischwasser auf Balkonen oder Terrassen. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im Übrigen nicht gestattet.

4.7

Das Grillen mit Kohle auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet.

4.8

Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (Parabolantennen, Funkamateurantennen u. Ä.) ist ohne bestandskräftige Beschlussgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet. Im Fall der Geltendmachung grundrechtlich geschützter Interessen des jeweiligen Wohnungsnutzers sind jedoch die Grundsätze der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung der Fachgerichte und insbesondere des Bundesverfassungsgerichts von den Miteigentümern angemessen zu berücksichtigen.

4.9

Balkone und Terrassen dürfen nicht ohne Zustimmung der Verwaltung mit einem Sichtschutz versehen werden.

5 Aufzug

5.1

Der Aufzug dient grundsätzlich nur für die Personenbeförderung, nicht für den Transport von größeren Möbeln oder sonstigen sperrigen und schweren Gegenständen.

5.2

Jegliche Verunreinigungen des Aufzugs sind zu vermeiden bzw. unverzüglich zu beseitigen, Sachschäden sind sofort dem Verwalter zu melden.

6 Waschordnung

Grundsätzlich können die gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräume bzw. Einrichtungen benutzt werden. Die Einteilung zur Benutzung der Wasch- und Trockenautomaten (einschließlich etwaiger Waschmünzenausgabe) erfolgt im Zweifelsfall durch den Hausmeister/Verwalter. Es ist darauf zu achten, dass nach Beendigung des Waschvorgangs die Waschküche einschließlich der Maschinen in sauberem Zustand zurückgelassen wird. Das Gleiche gilt für den etwaigen Trockenraum nach Abtrocknen der Wäsche. Die Bedienung von Wasch- und Trockenmaschinen ist Kindern grundsätzlich nicht gestattet. Bei Benutzung der Waschmaschinen ist dem Waschwasser zur Schonung der Heizstäbe ein Entkalkungsmittel beizusetzen. Auftretende Störungen sind dem Hausmeister/Verwalter unverzüglich zu melden.

Es ist ausdrücklich untersagt, Waschmaschinen und / oder Trockner in den Wohnungen aufzustellen.

7 Garagen-, Park- und Stellplatzordnung

7.1

Alle bestehenden Sicherheitsrechtlichen, behördlichen Vorschriften und etwaigen Auflageverfügungen sind zu beachten. Es gelten die Vorschriften der StVO (Straßenverkehrsordnung) und der StVZO (Straßenverkehrszulassungsordnung) entsprechend.

7.2

Verboten ist in Garagen u. a.:

- a) das Rauchen und die Verwendung von Feuer;
- b) die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen auf/in den Stellplatzflächen/Räumen;
- c) des Weiteren das Lagern entleerter Betriebsstoffbehälter;
- d) das Laufenlassen und Ausprobieren der Motoren in/auf geschlossenen oder nicht ausreichend entlüfteten Einstellräumen/Stellplätzen;
- e) die lose Aufbewahrung gebrauchter Putzmittel (die Aufbewahrung darf lediglich in dichtschießenden Blechgefäßen geschehen);
- f) das Hupen und die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch/Abgase und Geräusch;
- g) es darf im Übrigen vor und in der Garage nur im Schritttempo gefahren werden;
- h) das Einstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Ölbehälter und Vergaser usw.;
- i) das Aufladen von Akkumulatorenbatterien in den Einstellräumen.

7.3

Das Abstellen von Fahr- oder Motorrädern sowie das Parken in der Ein- und Ausfahrtszone zu den Stellplätzen, Garagen bzw. Tiefgarage ist nicht gestattet. Das Garagentor ist nach jeder Ein- bzw. Ausfahrt zu schließen.

7.4

Wagenwäschen und ähnliche Arbeiten dürfen nur vorgenommen werden, sofern die hierfür vorgeschriebenen Einrichtungen und Plätze vorhanden sind. Waschplätze sind sauber zu hinterlassen.

7.5

Die Vornahme von Reparaturen ist nicht gestattet. Jegliche Lackierarbeiten sind stets untersagt.

7.6

Mopeds, Roller und Motorräder dürfen auf dem Hof grundsätzlich nur mit ausgeschaltetem Motor bewegt werden.

7.7

Ausdrücklich allein zweckbestimmte Pkw-Stellplätze dürfen auch nur zum Abstellen/Parken von Pkws und/oder Krafträdern benutzt werden (nicht also z. B. zum Abstellen von Wohnmobilen und Lkws). Offene Stellplätze in einer Tiefgarage dürfen ohne gestattenden, bestandskräftigen Eigentümerbeschluss nicht umzäunt oder durch Trennwände/Mauern mit eigenen Toren abgegrenzt/verändert werden.

7.8

Das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art ist auf den Objektzuwegungen untersagt.

8 Einbeziehung Dritter

Alle ihr Sonder-/Teileigentum vermietenden oder sonst wie Dritten zur Nutzung überlassenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der nach dem _____ (Zeitpunkt des Beschlusses/Inkrafttretens dieser Hausordnung) abgeschlossenen Mietverträge aufzunehmen.