

Hausordnung

der Wohnungseigentümergeinschaft Buchenweg 5, 57462 Olpe

Die Erhaltung des Wohnhauses und das ungestörte Wohnen liegen im Interesse eines jeden Eigentümers und Mieters. Hierzu ist es notwendig, dass alle Hausbewohner weitgehend aufeinander Rücksicht nehmen, den Hausfrieden untereinander wahren und sowohl die im gemeinschaftlichen Eigentum als auch die im Sondereigentum stehenden Räume und Gegenstände sorgsam und sachgerecht behandeln. Hierzu soll die Hausordnung beitragen.

I. Ruhezeiten

1. Allgemeine Ruhezeiten sind täglich die Zeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 18.00 bis 8.00 Uhr und 12.00 bis 15.00 Uhr.
2. Während der Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Tätigkeiten vorgenommen werden.
3. Tonträger dürfen auch außerhalb der Ruhezeiten nicht über Zimmerlautstärke betrieben werden. Zimmerlautstärke ist überschritten, wenn der Betrieb des Tonträgers in anderen Sondereigentumseinheiten oder in Räumen des Gemeinschaftseigentums wahrnehmbar ist.
4. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass unübliche Ruhestörungen durch Kinder insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten - in und außer Haus - vermieden werden.
5. Das Musizieren in Wohnungen ist ebenfalls grundsätzlich in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus - soweit möglich - Schall zu dämpfen.
6. Tonträger dürfen nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden; sie dürfen grundsätzlich auch nicht auf Balkonen, Loggien oder Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien - möglicherweise jedoch Lärm störenden - Maschinen/Haushaltsgeräten (wie z. B. Wasch-, Näh-, Küchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern).
7. 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.
8. Gäste Partys in Wohnungen, bei denen (insbesondere mit Musik und Tanz) die unter Ziffer 1 festgelegten Ruhezeiten überschritten werden, sind ein- bis zweimal im Quartal gestattet, allerdings insoweit auch eingeschränkt bis längstens 24 Uhr. Solche Partys und ähnliche geräuschvolle Veranstaltungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern anzukündigen.
9. 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.

II. Sauberkeit

1. Teppiche, Kleidungsstücke etc. dürfen nur auf hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Plätzen oder innerhalb der Wohnung unter Beachtung der Ruhezeiten gereinigt werden. Eine Reinigung auf Terrassen und Balkonen oder aus offenen Fenstern ist nicht gestattet.
2. Abfälle sind in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen zu entsorgen. Sperrige Gegenstände (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dergleichen) sind vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern. Sperrmüll ist gesondert zu entsorgen.
3. In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und Toiletten dürfen keine Abfälle und schädliche Flüssigkeiten gegeben werden. Die Ausgüsse, Toiletten, Badewannen und Duschen sind von den Wohnungsinhabern stets in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Verstopfungen muss er auf seine Kosten beheben.
4. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungen sowie fremden Sondereigentums hat der Verursacher unverzüglich zu beseitigen und einen etwa entstandenen Schaden zu ersetzen.
5. Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Kammerjägern darf der Zutritt in die Wohnungen nach Ankündigung nicht verwehrt werden.
6. Zu Kontrollzwecken bei Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist dem Verwalter nach Terminvereinbarung das Betreten des Sondereigentums zu gestatten.
7. 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 ist ausdrücklich verboten. Dort abgelagerte Gegenstände werden zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht (Brandgefahr) zu Lasten des Verursachers umgehend entsorgt. Etwaige Ansprüche des Besitzers werden bereits an dieser Stelle abgelehnt.
8. Im Keller sind keine feuergefährlichen und übel riechenden Dinge zu lagern. Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalarückstau 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.
9. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass alle evtl. Schäden aufgrund von fehlender Sauberkeit auf Kosten des Bewohners beseitigt werden.

III. Tierhaltung

1. Das Halten von Katzen und sonstigen (Klein-) Haustieren bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Verwalters. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn keine Beeinträchtigen für die anderen Wohnungseigentümer und Bewohner des Hauses aufgrund konkreter Anhaltspunkte zu befürchten sind.
2. Hunde sowie Reptilien und ähnliche Exoten, Ratten, Marder und ähnliche Tiere dürfen nicht gehalten werden.
3. Der Tierhalter hat dafür zu sorgen, dass die Tiere weder Schmutz noch andere Belästigungen verursachen. Verunreinigungen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen.
4. Innerhalb der Hausgemeinschaftsflächen gilt für alle Tiere ein Freilaufverbot.
5. Bei Nichtbeachtung dieser Verhaltensregelungen kann die Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss eine bereits erteilte Erlaubnis nach einmaliger, erfolgloser Abmahnung widerrufen.

IV. Gemeinschaftsflächen

1. In Treppenhäusern, Kellergängen, Fluren und auf gemeinschaftlichen Loggien dürfen keine Gegenstände (z.B. Schuhe, Schränke, Schirmständer) abgestellt werden. Fahrräder und Schlitten sind im eigenen Keller zu deponieren.
2. Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren dürfen nicht in Kellern abgestellt werden.
3. Kinderwagen dürfen nur im Erdgeschoss abgestellt werden, wenn diese den freien Durchgang nicht behindern.
4. Das Grillen auf Gemeinschaftsflächen/Freiflächen ist nicht gestattet.

V. Balkone und Terrassen

1. Balkone und Terrassen dürfen mit Ausnahme üblicher Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme und Pflanzen, nicht als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden.
2. Das Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nur mit Gas- und Elektrogeräten gestattet. Auf die anderen Mitbewohner ist Rücksicht zu nehmen.
3. Blumenkästen sind an der Balkoninnenseite anzubringen.
4. Pflanztröge auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, dass sie die Statik nicht gefährden und kein Risiko für die Unterbodenkonstruktion darstellen.
5. Kletterpflanzen an Außenwänden sind nicht gestattet.
6. Beim Blumengießen darf Gießwasser nicht auf darunter liegende Flächen oder Gebäudeteile laufen. Gleiches gilt für Wischwasser auf Balkonen oder Terrassen.
7. Balkone und die äußere Gestaltung dürfen in ihrem Aussehen nicht verändert werden. Insbesondere darf das Anbringen irgendwelcher Verkleidung als Wind- oder Sonnenschutz (Farbe anthrazit!) und die Montage von Markisen nur einheitlich erfolgen. Die Zustimmung des Verwalters zu der vorgesehen Änderung ist vor der Durchführung einzuholen.

VI. Sicherungs- und Sorgfaltspflichten

1. In Erfüllung versicherungsrechtlicher Vorschriften und zum Schutz der Hausbewohner sind Haustüren grundsätzlich so geschlossen zu halten, dass sie nicht ohne Schlüssel geöffnet werden können. Es ist darauf zu achten, dass die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloss einrasten. Fremden Personen darf nicht ohne Überprüfung eines berechtigten Anliegens Zutritt zum Haus gestattet werden.
2. Im Keller sind die Fenstergitter geschlossen zu halten. Bei Regen, Sturm, Schnee und Frost sind die Fenster in den privat genutzten Kellern zu schließen. Entsteht durch die Nichtbefolgung dieser Anordnung Schaden an fremdem Eigentum, so haftet der betreffende Eigentümer/Mieter.
3. Im Winter ist dafür zu sorgen, dass alle Wasser führenden Leitungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums vor Frost geschützt werden.
4. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse, insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen, sind bei mehr als 3-tägiger Abwesenheit zu sichern/abzudrehen.
5. Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen grundsätzlich nur die vorgeschriebenen Spezial-Anschlusskabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (einschl. Einzel-Parabolantennen) und Funkamateurl-Antennen ist nicht gestattet.

VII. Kinder

1. Aus Sicherheitsgründen dürfen Kinder sich nicht unbeaufsichtigt im Keller, in der Garage oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.
2. Fußballspielen und andere das Haus und Grundstück gefährdende Spielarten auf gemeinschaftlichem Grundstück(Hof/Garten) sind nicht gestattet.

VII. Müll

1. Der Verwalter erstellt einen Mülltonnenplan.
2. Nach dem Mülltonnenplan stellen die Eigentümer/Mieter des Hauses vor Leerung der Mülltonnen die Behälter (Tonnen/Säcke) an den dafür vorgesehenen Abholplatz und bringen die geleerte Mülltonne an ihren ursprünglichen Platz zurück.
3. Der Abstellplatz für die Mülltonne ist durch den jeweils für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen verantwortlichen Eigentümer/Mieter sauber zu halten.
4. Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden.
3. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen. Bitte achten Sie besonders - entsprechend den behördlichen Vorschriften - auf die ordnungsgemäße Trennung des Mülls.

IX. Schnee- und Glatteisbeseitigung

1. Die Schnee- und Glatteisbeseitigung erfolgt im Wechsel durch die Eigentümer/Mieter, die im Winterräumungsplan ausgewiesen sind.
2. Der Verwalter erstellt den Winterräumungsplan, der ausgehängt wird.

3. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Zeiten, ab und bis zu welcher Uhrzeit geräumt werden muss, sind unbedingt einzuhalten. Ist ein Bewohner des Hauses nicht in der Lage, zu den erforderlichen Zeiten zu räumen, hat er einen Vertreter zu stellen.

X. Fahrzeuge

1. Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen ist nur auf den gekennzeichneten Flächen gestattet. 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).
2. Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen, dass Autos und Motorräder auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden.

XI. Lüften

1. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges aber ausreichendes Öffnen der Fenster.
2. Die Wohnung, vor allem aber die Küche, dürfen nicht zum Treppenhaus entlüftet werden.

XII. Rauchen

1. Das Rauchen im öffentlichen Bereich (Treppenhaus, Flure, Eingangszone, Garage, usw.) in Wohnhäusern ist strengstens untersagt.
2. Die Kosten für ausgelöste Fehlalarme trägt der Verursacher.

XIII. Allgemein

1. Namensschilder für die Klingelanlage und die Briefkästen werden vom Verwalter/Eigentümer zur Verfügung gestellt. Das Anbringen von selbstgestalteten ist nur in Absprache mit dem Verwalter/Eigentümer gestattet.
2. Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen sind unverzüglich dem Verwalter/Eigentümer oder wenn vorhanden Hausmeister zu melden.
3. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.
4. 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.
5. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge (auch in evtl. beschlussgeänderter Fassung) aufzunehmen. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter/Eigentümer schriftlich (nicht in anonymer Form) zuzuleiten.

Datum:

Unterschrift: