

HAUSORDNUNG

**Wohnungseigentümergeinschaft Aktienstr. 73-87 /
Schacht-Franz-Str. 6-20,17,19
in 45359 Essen**

2001

Ein zufriedenes Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft ist nur möglich, wenn jeder einzelne den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzt.

Diese Hausordnung ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und der Gemeinschaftsordnung. Ihre Beachtung und Einhaltung soll ein angenehmes und geordnetes Miteinander aller Bewohner fördern.

1. Hausruhe

Alle Hausbewohner und Ihre Besucher müssen sich so verhalten, dass Mitbewohner nicht gestört werden. Hierzu gehören vor allem die Vermeidung störender Geräusche und die Einhaltung der ortsüblichen Ruhezeiten. Diese sind in den Ortssatzungen bzw. den geltenden Lärmschutzverordnungen geregelt.

Musizieren sowie ruhestörende Arbeiten wie Hämmern, Sägen, Bohren oder der Betrieb von haushaltsüblichen Geräten, deren Benutzungsgeräusche Zimmerlautstärke überschreiten, sind demnach nur montags bis freitags zwischen 8⁰⁰ und 13⁰⁰ Uhr sowie 15⁰⁰ und 19⁰⁰ Uhr, samstags zwischen 9⁰⁰ und 13⁰⁰ Uhr gestattet.

Bei Reparaturarbeiten durch Fremdfirmen kann die Mittagsruhe unterbrochen werden.

Jegliche Tonübertragungsgeräte sind stets auf Zimmerlautstärke zu stellen.

Wenn einmal ein Fest gefeiert werden soll, empfiehlt es sich, die Nachbarn vorher zu informieren und um Verständnis zu bitten.

2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Grundsätzlich sind alle zur Wohnanlage gehörenden (technischen) Einrichtungen, Räume und Flächen, die den Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, pfleglich und sorgsam zu behandeln. Zur Vermeidung von kostspieligen Schäden sind im Interesse der Sicherheit aller Bewohner folgende Punkte zu beachten:

Alle Zugänge zu Gebäuden oder Tiefgaragen sind grundsätzlich geschlossen zu halten, um Unbefugten das Betreten zu verwehren. Treppenhaus-, Keller- und Bodenfenster sind während der kalten Jahreszeit (außer zu Lüftungszwecken) sowie bei Sturm- und Frostwetter geschlossen zu halten.

Hauseingangsbereiche (drinnen wie draußen), Treppenhäuser, Kellerflure, Dachböden und alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume sind von persönlichen Gegenständen freizuhalten. Dies gilt insbesondere für Fahrräder oder Sperrmüll. Benutzen Sie zum Abstellen ggf. das zur Wohnung gehörende Kellerabteil.

Das Lagern oder Einstellen von feuergefährlichen, leicht entzündlichen Gegenständen innerhalb des Hauses ist unter Berücksichtigung der geltenden Brandverhütungsvorschriften grundsätzlich untersagt; dies gilt auch für alle Motorgetriebenen Zweiräder, wie z. B. Mofas.

Das Halten von Kampfhunden ist untersagt. Es darf nur ein Hund je Wohnung gehalten werden. Kommerzielle Hundehaltung wird untersagt. Die Hundehalter werden zur Reinigung der durch ihre Hunde verunreinigten Flächen verpflichtet. Ansonsten unterliegt Tierhaltung jeglicher Art den Anforderungen für artgerechte Haltung. Darüber hinaus sind Hunde und Katzen so zu halten, dass (Lärm-) Belästigungen anderer Hausbewohner, Verunreinigungen oder Beschädigungen gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind.

Das Halten von Reptilien und Ratten in der Wohnung, dem Kellerraum oder in Räumen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, ist unzulässig.

Das Anbringen von Außenantennen zum Radio-, Fernseh- oder Funkempfang sowie von Firmen- oder Werbeschildern bedarf der vorherigen, schriftlichen Genehmigung des Verwalters.

Hausbewohner, die ihre Wohnung länger als 3 Tage unbesetzt/unaufsichtigt lassen, müssen für Notfälle (Verhütung oder Beseitigung von Schäden) den Zugang zur Wohnung durch eine Person ihres Vertrauens, die dem Hausmeister, der Verwaltung oder dem Vermieter bekannt sein muss, gewährleisten. Ebenso muss die Erfüllung der Reinigungspflicht gesichert sein.

Das Benutzen von Inlinern und Skateboards innerhalb des Hauses ist grundsätzlich nicht gestattet. Die Kosten der Beseitigung eventueller Beschädigungen an dem gemeinschaftlichen Eigentum, die durch das

Benutzen der Inliner und Skateboards entstehen, trägt grundsätzlich der Verursacher. Für Personenschäden, die auf Grund der Benutzung von Inlinern und Skateboards innerhalb des Hauses auftreten, wird die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.

In Ausguss-, Wasch- oder WC-Becken dürfen keine Abfälle, Essensreste, fetthaltigen, schädlichen oder explosiven Flüssigkeiten oder sperrigen Gegenstände geworfen werden. Die Kosten der Beseitigung von Rohrverstopfungen, die ausschließlich im Bereich des Sondereigentums (der Wohnung) verursacht werden, trägt grundsätzlich der Bewohner.

Hausmüll ist entsprechend den Vorschriften des zuständigen Abfallwirtschaftsamtes und den örtlichen Gegebenheiten zu sortieren und zu entsorgen. Vor allem Sperrmüll, Sondermüll oder Renovierungsabfälle gehören auf keinen Fall in die für den üblichen Haushaltsabfall bereitgestellten Müllbehälter. Sperrmüll darf entsprechend der Vorschriften des Abfallwirtschaftsamtes erst am Morgen des Abfuhrtages herausgestellt werden.

Blumenkästen müssen sach- und fachgerecht angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Balkone oder Fenster anderer Hausbewohner rinnt.

Schäden jeglicher Art sind unverzüglich nach Bekannt werden dem Vermieter, dem Verwalter oder deren Beauftragten anzuzeigen. Die Miteigentümer haften für Schäden, die bei Ein- und Auszügen von ihnen oder ihren Mietern verursacht werden.

Jeder Hausbewohner haftet für Verunreinigungen oder Schäden, die von ihm oder seinen Besuchern verursacht werden.

3. Hausreinigung/Winterdienst

Die Durchführung der Hausreinigung bzw. Schnee- und Eisbeseitigung obliegt allen Bewohnern in wechselseitigem Rhythmus.

Alle Hausbewohner, die/der Grundstückseigentümer und die/ der Vermieter tragen die Verantwortung hierfür gemeinsam.

Die Schnee- und Eisbeseitigung muss entsprechend den ortspolizeilichen Bestimmungen ausgeführt werden.

Die Bereitstellung von Streugut und entsprechenden Gerätschaften obliegt dem Verwalter oder von ihm beauftragten Personen.

Die Reinigungspflicht umfasst alle gemeinschaftlichen Bereiche innerhalb und außerhalb des Hauses, wie Hauseingänge, Flure, Keller- und Dachbodengänge, Treppen einschl. Podesten, Geländer und Handlauf, Treppenhause Fenster, Zugangstüren, alle zur gemeinsamen Nutzung bestimmten Räume und Hauszugänge sowie zugehörige Hofbereiche und Gehwege einschl. Müllplatz. Auch regelmäßiges und ausreichendes Lüften in den gemeinschaftlichen Bereichen gehört hierzu.

Die Reinigung ist unter Verwendung geeigneter Pflegemittel von allen Hausbewohnern nach einem von der Hausgemeinschaft oder einer vom Verwalter beauftragten Person - ggf. in Abstimmung mit der Nachbarwohnanlage/ -Eigentümergeinschaft festzulegenden Reinigungsplan durchzuführen.

Das Auftreten von Ungeziefer ist dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Das Füttern von streunenden Katzen oder von Tauben im Bereich der Außenanlage oder von Balkonen/ Loggien aus, ist nicht gestattet.

Die Überwachung von Hausreinigung und Winterdienst obliegt dem Hausmeister/ Hausbeauftragten bzw. seinem Vertreter oder einer anderen, von der Eigentümergeinschaft/vom Verwalter zu benennenden Person.

4. Außenanlagen

Die Gartenanlagen gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum. Sie

werden im Auftrag und nach Maßgabe des Verwalters/der Eigentümergemeinschaft gärtnerisch betreut. Veränderungen, wie Anpflanzungen, Einrichten von Beeten, Spiel- oder Grillplätzen und dergleichen, sind ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verwalters nicht gestattet.

Grillen ist grundsätzlich nur dann erlaubt, wenn die Hausgemeinschaft und die angrenzenden Nachbarn sich hierdurch nicht gestört oder belästigt fühlen.

Grundsätzlich dienen die Außenanlagen der Förderung der Wohnqualität und der Erholung für alle Bewohner. Daher gelten auch für die Benutzer der Grünanlagen und Spielplätze die bereits oben aufgeführten Regeln betr. Ruhezeiten und Sauberhaltung.

Die Sicherheit auf Gehwegen hat Vorrang vor dem Rad- oder gar Mofafahren. Auch beim Fahren mit Inlinern oder dergleichen ist äußerste Vorsicht und Rücksichtnahme geboten.

Fußballspielen oder weiträumige Ballspiele sind sowohl zum Schutz der Bewohner als auch zur Vermeidung von Schäden an den Grünanlagen untersagt. **Hunde sind stets an der Leine zu führen.**

5. Waschen und Trocknen von Wäsche

Das Waschen und Trocknen von Wäsche unterliegt den wohnanlagen-spezifischen Regelungen. Trockenspeicher und -Räume sind in Absprache mit den übrigen Hausbewohnern zu benutzen.

Von der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellte Geräte und Einrichtungen sind pfleglich zu behandeln und nach Gebrauch jeweils zu reinigen. Evtl. Defekte sind unverzüglich zu melden.

Sofern Wäsche auf zur Wohnung gehörenden Balkonen/ Loggien getrocknet wird, ist im Interesse eines Ästhetischen äußeren Erscheinungsbildes der Wohnanlage/des Hauses darauf zu achten, dass Wäschestücke nicht über die Brüstung hinausragen.

6. Parkordnung

Die zur Wohnanlage gehörenden Garagen und ausgewiesenen Abstellplätze dürfen zum Abstellen von Personenkraftwagen oder Motorrädern (auch abgemeldete Personenkraftwagen) von Personen (ihren Angehörigen oder Besuchern) benutzt werden die ein nachweisbares Nutzungsrecht haben oder im Besitz eines rechtskräftigen Mietvertrages sind.

Das dauerhafte (über eine Woche hinausgehende) Abstellen von abgemeldeten Fahrzeugen, Wohnwagen oder Wohnmobilen auf Stellplätzen ist untersagt.

Aus- und Durchfahrten sowie Rangierflächen sind stets freizuhalten.

Das Laufen lassen von Motoren - außer beim Ein- und Ausfahren - ist nicht gestattet.

Das Um- und Ausfüllen von Kraftstoff, Öl oder sonstigen brennbaren Stoffen, das Abstellen von Fahrzeugen, die Brennstoff oder Öl verlieren, sowie das Reparieren und Waschen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen ist im gesamten Bereich der Wohnanlage verboten. Ausnahme: Ausgewiesene Waschplätze.

Die Kennzeichnung von Stellplätzen bedarf der Genehmigung des Verwalters und muss auf jeden Fall einheitlich für alle Stellplätze erfolgen.

7. Sonstiges / Allgemeines

Die Bewohner sind verpflichtet, an Klingel- und Briefkastenanlagen Namensschilder anbringen zu lassen, die dem vorhandenen Erscheinungsbild entsprechen.

Jeder Bewohner haftet für seine Angehörigen, Bediensteten und Besucher hinsichtlich der Beachtung der Hausordnung, ohne dass es auf ein

Verschulden dieser Personen ankommt.

Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermieten, sind verpflichtet, diese Hausordnung zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen.

Beschwerden über die Nichtbeachtung der Hausordnung sind zunächst dem Hausmeister/ Hausbeauftragten zu melden, ggf. dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.

Fortgesetzte Verstöße gegen die Hausordnung stellen eine Vertragsverletzung dar und müssen vom Verwalter entsprechend geahndet werden.

Zusatz zur Hausordnung.

Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30.10.2003

TOP 23

Das Befahren der als Spielstraße bezeichneten Wegeflächen durch motorisierte Fahrzeuge und das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist untersagt.

Das Abstellen von Gegenständen aller Art im Bereich der Gemeinschaftlichen Flächen wie Dachböden, Hausanschlussräume, Kellergänge und Treppenhäuser ist untersagt. Die Gegenstände werden nach erfolgloser schriftlicher Fristsetzung auf Kosten des Verursachers entsorgt.