

**Hausordnung
Wohnanlage Havelpromenade
1. Bauabschnitt, Abschnitt 3
WEG Ringpromenade 17 - 21, Ahornring 14 u. 16**

01 Geltungsbereich und Inkraftsetzung

Der Geltungsbereich leitet sich aus der verbrieften Gemeinschaftsordnung in der Teilungserklärung ab.

Die Hausordnung gilt für alle Bewohner der genannten Anlage gleichermaßen. Für selbst nutzende Wohnungseigentümer, wie auch für Mieter, gelten die gleichen Rechte und Pflichten, wie im nachfolgenden beschrieben.

Die Hausordnung wurde von der Eigentümersversammlung am 15.05.2017 beschlossen und ersetzt die Hausordnung aus dem Monat September 1997 voll inhaltlich.

02. Aufgabe und Grundsätze

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Bewohner sowie die Nutzung des Sonder- wie auch des Gemeinschaftseigentums.

Ein friedliches Zusammenleben aller Hausbewohner setzt voraus, dass jeder den guten Willen zu einer harmonischen Nachbarschaft zeigt und diesen auch lebt. Grundlage hierfür ist die gegenseitige Respektierung der einzelnen Bewohner untereinander, verbunden mit einer größtmöglichen Rücksichtnahme und der Vermeidung jeglicher unnötigeren Belästigungen einzelner oder auch mehrerer Bewohner.

Sowohl das Sondereigentum, insbesondere aber auch das Gemeinschaftseigentum, und alle damit verbundenen Einrichtungen sind sorgsam und ordnungsgemäß zu behandeln und sauber zu halten.

03. Einhaltung der häuslichen Ruhe

Alle Bewohner sind gehalten, vermeidbaren Lärm in der Wohnung, im Haus und auf dem zugehörigen Grundstück unterbleiben zu lassen. Insbesondere gilt das in den Zeiten zwischen

13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie zwischen
22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

In diesen Zeiten ist der Geräuschpegel innerhalb der Wohnung auf Zimmerlautstärke und außerhalb auf ein nicht ruhestörendes Maß zu reduzieren.

Radio- Fernseh-, Tonwiedergabegeräte u. w. dürfen nur innerhalb der Wohnung in Zimmerlautstärke betreiben werden.

Das Spielen von Instrumenten ist zwischen

13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie zwischen
19.00 Uhr und 09.00 Uhr

grundsätzlich untersagt. Zu den anderen Zeiten darf maximal für 2 Stunden am Tag musiziert werden. Während des Musizierens sind die Fenster geschlossen zu halten. Berufsmäßiges Singen und Musizieren innerhalb der Wohnung ist nicht gestattet.

Arbeiten, die mit lauten Geräuschen verbunden sind, vor allem Bohr- und sonstige Einrichtungsarbeiten, insbesondere während einer Ein- oder Auszugsphase oder geräuschintensive Hausarbeiten, dürfen nur zu folgenden Zeiten ausgeführt werden

Montag bis Samstag von
09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und
15.00 Uhr bis 19.00 Uhr.

Bei Feiern aus besonderen Anlässen sind die Mitbewohner rechtzeitig zu informieren. Es gelten auch hier die allgemein genannten Ruhezeiten und gesetzlichen Regelungen.

04. Spielplatzordnung, Gemeinschaftsflächen

Zu den unbedingt erwünschten Bewohnern gehören selbstverständlich auch Kinder.

Dem Spielbedürfnis der Kinder ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Allerdings ist das Spielen in den Treppenhäusern und den zugehörigen Fluren sowie in den Keller- und Waschräumen der Tiefgarage und -zufahrtrampe grundsätzlich untersagt.

Die gärtnerisch unterhaltenen Grasflächen des Gemeinschaftseigentums können als Spielflächen genutzt werden. Hier besteht aber ein Nutzungsverbot in den Zeiten zwischen

13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie zwischen
19.00 Uhr und 09.00 Uhr.

Kurzzeitig, das heißt maximal für einen zusammenhängenden Tag, können hier auch Sonnenschutz, Planschbecken oder ähnliches aufgestellt werden, soweit das nicht zu unzumutbaren Belästigungen der übrigen Bewohner führt oder Schädigungen der Anlage absehbar sind.

Die Zweckbestimmung des Kinderspielplatzes ist als Spielplatzeinrichtung für Kleinkinder und Kinder bis zu zwölf Jahren, für Spiele im Sand und Spiele an Geräten, zu verstehen. Spiele, welche die gärtnerisch unterhaltenen Freiflächen nachhaltig schädigen können, wie gefährdende Ballspiele – insbesondere Fußballspiele – sind untersagt. Andere, gefährdende Spiele wie Wurf- und Schlagspiele, das Verschießen von Pfeilen, Bolzen usw. oder das Herumschleudern von Gegenständen auf dem Gemeinschaftsgrund und dem Spielplatz, sind generell

untersagt. Eine zweckentfremdende Nutzung des Spielplatzes und der Gemeinschaftsflächen ist nicht gestattet.

Für die Wiederherstellung der Ordnung und Sauberkeit nach dem Spielen sowie die Beräumung der Spielutensilien sind die anwohnenden Erziehungsberechtigten verantwortlich.

Die Spielflächen sind auch für Freundinnen bzw. Freunde der im Haus wohnenden Kinder zugänglich.

05. Sorgfaltspflicht der Hausbewohner, Gewährleistung der Sicherheit

Alle Haustüren sind nach ihrer Nutzung geschlossen zu halten.

Haus- und Hofeingänge, Treppenanlagen und Flure sowie die allgemein zugänglichen Kellerräume sind laut Brandschutz auch Fluchtwege. Diese dürfen nicht als Abstellflächen für Schuhe, Blumenkübel, Kleinmöbel, Waren, Verpackungen, Fahrzeuge jeder Art oder auch Spielsachen und sonstiges genutzt werden. Ausgenommen sind hiervon Kinderwagen, Rollatoren bzw. Rollstühle, sofern diese keine zusätzliche Brandlast darstellen, keine Fluchtwege versperren und die Mitbewohner unzumutbar behindern.

Das Lagern von leicht entzündlichen Materialien bzw. Flüssigkeiten über das Maß haushaltsüblicher Mengen in den Kellern und Wohnungen der Bewohner ist untersagt. Ebenso auch das Lagern jeglicher explosiver oder auch übelriechender Stoffe.

06. Haltung von Haustieren

Das Halten von Hunden und sonstigen größeren Tieren, sowie einer unüblichen Anzahl von Tieren, bedarf der vorherigen Genehmigung der Hausverwaltung.

Das Halten von Hunden oder sonstigen größeren Tieren von Mietern bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Erlaubnis des Wohnungseigentümers und sind der Verwaltung anzugeben. Sofern Tiere gehalten werden, ist unbedingte Sorge dafür zu tragen, dass von diesen keinerlei Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der Lebensqualität der weiteren Bewohner ausgeht. Das betrifft insbesondere akustische, hygienische, gesundheitliche und geruchsmäßige Beeinträchtigungen, wie auch Verunreinigungen des Gemeinschaftseigentums. Der Verwalter kann bei Unzumutbarkeit die Erlaubnis der Tierhaltung wiederrufen oder untersagen.

Hunde sind innerhalb des Gemeinschaftseigentums an der Leine zu führen.

Haustiere sind von den Grünflächen bzw. Spielplätzen fernzuhalten.

07. Reinigung, Müllbeseitigung

Haben Mitbewohner zwischen den Reinigungsintervallen des hiermit beauftragten Unternehmens Verschmutzungen in den Haus- und Hofeingängen, Treppenanlagen und Fluren oder auch der allgemein zugänglichen Kellerräume herbeigeführt, sind diese unverzüglich von diesen auch zu beseitigen.

Bei Umzügen, Transporten, Umbau- und Instandhaltungsarbeiten entstehender Schmutz im Hausbereich ist vom Verursacher unverzüglich zu entfernen. Gleches gilt für die Beseitigung von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Dies kann ggf. zu Lasten des Verursachers auch durch die Hausverwaltung erfolgen.

Zur Müllentsorgung sind ausschließlich die hierfür angelegten verschließbaren Boxen zu nutzen. Im Interesse einer Minimierung der auf alle Bewohner umlegbaren Entsorgungsgebühren ist eine entsprechende Mülltrennung unabdingbar. Das Volumen der zu entsorgenden Sachen ist soweit wie möglich zu reduzieren, wie z.B. das Zusammenfalten von Kartons für den Einwurf in die Papiercontainer. Die Sauberhaltung der Boxen ist im Anschluss an die Entsorgung zu gewährleisten.

Sperrgut, Schrott oder Sondermüll sind in Eigenverantwortung der Bewohner über die AWU Oberhavel GmbH entsorgen zu lassen. Die hierfür geltenden Satzungen der Stadt Hennigsdorf sind zu beachten.

08. Tiefgarage

Siehe gesonderte Garagenordnung, die Bestandteil der Hausordnung ist.

09. Waschkeller, Fahrradkeller

Zum Zweck des Wäschewaschens und –trocknen stehen Waschräume zur Verfügung. In diesen sind Wasser-, Abwasser- und abschließbare Stromanschlüsse installiert. In den Waschräumen ist kein Luftauslass für Ablufttrockner vorhanden. Ablufttrockner können deshalb in den Waschräumen nicht verwendet werden und sind nicht erlaubt.

Zum Zweck des Abstellens von Fahrrädern sind Fahrradabstellräume vorhanden. Die Fahrräder im Fahrradkeller sind platzsparend und sicher abzustellen. Eine Beschädigung fremder Sachen ist hierbei weitestgehend auszuschließen. Das Abstellen von Fahrrädern in Hausfluren, Schleusengängen, Treppen Zwischen-geschoßen oder im untersten Treppengeschoß, ist nicht erlaubt.

Die vorhandenen Waschmaschinen- und Trocknerräume oder Fahrradkeller sind ausschließlich entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen und dürfen nicht als Abstellflächen für Schuhe, Blumenkübel, Kleinmöbel, Waren, Verpackungen, Fahrzeuge jeder Art oder auch Spielsachen und sonstiges genutzt werden. Verunreinigungen sind durch die betreffenden Bewohner unverzüglich selbst zu beseitigen.

10. Hausgärten, Terrassen

Bestehen Sondernutzungsrechte von Gartenflächen oder Terrassen für erdgeschossig gelegene Wohnungen, so sind diese von den Bewohnern ordentlich gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Die Gestaltung und Bepflanzung ist an die allgemeine gärtnerische Gestaltung anzupassen. Das Aufstellen von kleineren Schwimmbecken und Wäschespinnen ist grundsätzlich gestattet.

Überdachungen bzw. Teilüberdachungen sowie Einhausungen, auch durch feststehende oder auch dauerhaft durch mobile Markisen, sind unzulässig.

Terrassen oder Hausgärten sind bestimmungsgemäß zu nutzen. Terrassen oder Hausgärten dürfen nicht für Abstellzwecke und Lagerung genutzt werden. Sie sind keine Abstell- bzw. Lagerflächen für nicht mehr benötigte Haushaltsgegenstände o.ä.

Auf den Terrassen oder in den Hausgärten ist das Halten von Haustieren und Tieren jeglicher Art untersagt.

Das Grillen mit Holzkohle bzw. vergleichbaren Energieträgern sowie das Aufstellen von Feuerkörben oder offenes Feuer auf den Terrassen / Balkonen oder in den Hausgärten sind nicht erlaubt.

Eine Beeinträchtigung jeglicher Art, bezüglich der Wohnqualität der weiteren Bewohner, ist zu vermeiden.

11. Fassaden, Dachterrassen, Balkone

Das Anbringen jeglicher Gegenstände an den Fassaden, insbesondere solche, die über die Fassadenfront hinausragen, ist untersagt. Das gilt auch für Markisen und Außenjalousien. Markisen und Außenjalousien, deren Anbringung mit Vereinbarung durch die Hausverwaltung genehmigt wurden, sind vom Verbot ausgenommen.

Das Aufstellen bzw. Anbringen von Blumenküsten oder sonstigen Bepflanzungen ist auf den äußeren Fensterbänken nicht gestattet.

Das Anbringen von Firmen- oder auch anderer Hinweisschilder bedarf der Zustimmung durch die Hausverwaltung. Diese bestimmt im Fall einer Genehmigung die Art und Größe der Schilder.

Das Ausklopfen von Kleidern, Teppichen sowie das Ausschütteln oder Reinigen von Staubtüchern, Besen, Betten, Bettdecken, Tücher, Mopp, Fußabtreter, Läufer und dgl. auf Balkonen oder Terrassen sowie aus Fenstern ist nicht gestattet. Ebenso dürfen diese nicht sichtbar aufgehängt werden. Das gilt auch für derartige Verrichtungen in den Treppenhäusern und Fluren.

Balkone oder Dachterrassen sind bestimmungsgemäß zu nutzen. Sie sind keine Abstell- bzw. Lagerflächen für nicht mehr benötigte Haushaltsgegenstände o.ä.

Das Trocknen von Wäsche auf den Balkonen oder Dachterrassen ist nur dann zulässig, wenn die verwendeten Stäbe oder Leinen nicht über den oberen Rand der Balkonbrüstung bzw. des Geländers überstehen.

Eine veränderte farbliche Gestaltung der Balkone oder Dachterrassen zur übrigen Fassadengestaltung ist untersagt. Verkleidungen der Balkongeländer müssen sich unbedingt in das Bild der Gesamtanlage einfügen und sind sicher gegen Herabfallen anzubringen. Die Einhausung der Balkone oder Dachterrassen oder sonstige An- und Einbauten, die das Erscheinungsbild der Anlage verändern, sind nicht zulässig.

Blumenküsten dürfen nur innerhalb von Balkon- oder Terrassenbrüstungen oder Geländern angebracht werden. Das Gießen der Pflanzen hat in einer Weise zu

erfolgen, dass weder die Fassade beschädigt noch andere Bewohner beeinträchtigt oder belästigt werden.

Die Regenwasserabläufe auf den Balkonen oder Dachterrassen sind nicht zu verbauen und sauber zu halten.

Auf den Dachterrassen oder Balkonen ist das Halten von Haustieren oder Tieren jeglicher Art untersagt.

12. Haustechnik und Vermeidung von Schäden

Bei Undichtigkeiten in der Wasserver- bzw. Schmutzwasserentsorgung bzw. bei sich abzeichnenden Verstopfungen der Schmutzwasserleitungen ist zur frühzeitigen Schadensminimierung unverzüglich der Hausmeisterdienst zu informieren.

Das gilt ebenfalls für beobachtete Schadensfälle im Bereich des Gemeinschaftseigentums wie z.B. in den öffentlich zugänglichen Kellerräumen.

In die Toiletten, Waschbecken und sonstige Ausgüsse dürfen keine Abfälle, artfremde Gegenstände oder schädliche Flüssigkeiten eingeworfen bzw. eingeleitet werden. Ebenfalls gilt das für Speisefette bzw. Speiseöle.

Für den Anschluss von Radios und Fernsehgeräten, von Telefonen sowie von Personalcomputern an das hauseigene Telekommunikationsnetz sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Anschlusskabel zu verwenden.

Das Anbringen von privaten Empfangsantennen bzw. Satellitenantennen auf dem Dach, an der Fassade an der Balkon- oder Dachterrassenbrüstung oder der äußeren Balkon- - oder Dachterrassenumrandung ist untersagt. Ebenso untersagt ist das Aufstellen von privaten Empfangsantennen bzw. Satellitenantennen in den Hausgärten.

Die Wohnung ist zu jeder Jahreszeit entsprechend ausreichend zu lüften. Das gilt insbesondere auch in der kalten Jahreszeit um Schwitzwasser und Schimmelbildung zu vermeiden. Eine Lüftung über die Wohnungseingangstür ist unzulässig.

13. Ungeziefer

Das Auftreten von Ungeziefer, insbesondere von Mäusen und Ratten, sowohl im Bereich des Sonder- wie auch des Gemeinschaftseigentums, ist unverzüglich dem Hausmeisterdienst mitzuteilen.

14. Sonstiges

Der nicht notwendige Verbrauch von Elektroenergie, hier der Treppenhausbeleuchtung und auch besonders der Kellerbeleuchtung, ist zu vermeiden. Dieser geht zu Lasten aller Bewohner.

Die Namensschilder auf dem Klingeltableau, der Briefkastenanlage nach außen wie auch nach innen sowie an den Wohnungseingangstüren sind einheitlich gestaltet.

Damit obliegt es ausschließlich der Hausverwaltung, diese Schilder bei einem Neueinzug von Bewohnern herstellen und einzusetzen zu lassen.
Die Kosten hierfür tragen die jeweiligen Bewohner.

Das Überkleben des Klingeltableaus oder der Briefkastenanlage mit Klebeband oder sonstigen Material oder das Beschriften mit Filzstiften oder sonstigen Material ist nicht erlaubt. Die Beseitigung von entstandenen Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum kann ggf. zu Lasten des Verursachers durch die Hausverwaltung erfolgen.

Zum Zweck der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen wie auch des turnusmäßigen Wechselns der Verbrauchszähleinrichtungen ist den Ablesern bzw. Zählerwechslern der beauftragten Unternehmen der Zugang zu diesen Einrichtungen zu gewähren.

Eine rechtzeitige Information zu den Terminen erfolgt durch die beauftragten Unternehmen mittels öffentlichen Aushangs.

Im Interesse der Vermeidung größerer Schäden am Sonder- wie am Gemeinschaftseigentum ist es empfehlenswert, wenn bei der Abwesenheit von Bewohnern die Wohnungszugangsschlüssel einer leicht erreichbaren, der Verwaltung bekannten Person, in vertrauensvoller Weise übergeben werden. Damit wird eine angemessene Reaktion bei Havarien in der Wohnung ermöglicht.

Andernfalls ist die Hausverwaltung berechtigt bei Abwesenheit der/des Bewohner/s, wenn Gefahr in Verzug ist oder von der Wohnung bzw. deren technischen Einbauten ausgeht, die Wohnungseingangstür zu Lasten des Bewohners öffnen zu lassen.

Innerhalb der Wohnanlage existiert ein zentrales Schlüssel-Schließ-System. Durch die Bewohner sind entsprechende Versicherungen abzuschließen, die entstehende Kosten im Falle von Schlüsselverlust- bzw. -diebstahl (Austausch von Schließzylindern im Objekt) abdeckt.

15. Schlussbestimmungen

Diese Hausordnung ist mit Inkraftsetzung allen Wohnungseigentümern und Mietern zuzustellen, womit diese verbindlich wird.

Diese Hausordnung ist bei allen Eigentümerwechseln weiterzureichen bzw. Neuvermietungen als Anlage zum Mietvertrag zu erklären.

Hennigsdorf im Mai 2017