

(Bauteil 7/8)

01. Geltungsbereich und Inkraftsetzung

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

Die Hausordnung wurde von der Eigentümerversammlung am 01.06.2017 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 unnötiger 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.

Radio- Fernseh-, Tonwiedergabegeräte u. w. dürfen während der gesamten Tages- und Nachtzeit innerhalb der Wohnung nur so betrieben werden, dass unbeteiligte Personen nicht erheblich belästigt 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.

Bei Feiern aus besonderen Anlässen sind die Mitbewohner rechtzeitig (1 Woche vorher) zu informieren.

04. Einhaltung der Hausordnung und der häuslichen Ruhe und Kinder

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 Kellerräumen und der Tiefgarage grundsätzlich zu unterbinden.

Die gärtnerisch unterhaltenen Freiflächen 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 Zelte, Planschbecken oder ähnliches aufgestellt werden, soweit das nicht zu unzumutbaren Belästigungen der übrigen Bewohner führt oder Schädigungen der Anlage absehbar sind.

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

Spiele, welche die gärtnerische unterhaltenen Freiflächen nachhaltig schädigen können, wie das Fußball spielen, sind untersagt.

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

05. Gewährleistung der Sicherheit

Alle Haustüren sind nach ihrer Nutzung geschlossen zu halten. Zu dem sind die Zugangstüren zu der Tiefgarage in den Nachtstunden mit den vorhandenen technischen Mitteln so zu verschließen, dass durch die Tiefgarage nicht in die Kellerräume gelangt werden kann.

Haus- und Hofeingänge, Treppenanlagen und Flure sowie die allgemein zugänglichen Kellerräume dürfen nicht als Abstellflächen für zum Beispiel Kleinmöbel, Waren, Verpackungen, Fahrzeuge jeder Art oder auch Spielsachen genutzt werden. Ausgenommen sind hiervon Kinderwagen, Rollatoren bzw. Rollstühle. Hierdurch dürfen aber keine Fluchtwege versperrt und die weiteren Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

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

06. Haltung von Haustieren

Das Halten von Hunden oder sonstiger vergleichbar größerer Haustiere von Mietern bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Erlaubnis des Wohnungseigentümers. Sofern derartige 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 und geruchsmäßige Beeinträchtigungen wie auch Verunreinigungen des Gemeinschaftseigentums. Der Verwalter kann bei Unzumutbarkeit die Erlaubnis der Tierhaltung widerrufen oder untersagen.

Hunde sind innerhalb des Gemeinschaftseigentums an der Leine zu führen.

Haustiere sind von den Grünflächen bzw. Spielplätzen fernzuhalten.

07. Reinigung und 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.

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 Zusammenfallen 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

1. Für den Garagenbereich gelten die Bestimmungen der Straßenverkehrs-, Brandschutz- und Landesgaragenordnung.
2. Die Benutzung der Garage erfolgt auf eigene Gefahr. Die Tiefgarage und die Stellplätze berechtigen grundsätzlich nur zum Unterstellen von zum Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeugen und zum Straßenverkehr zugelassenen Zweirädern. Der Garagen-/ Stellplatzbereich darf nur im Schritt-Tempo befahren werden. Bei Schnee und Eis ist die Zufahrt der Tiefgaragenein- und ausfahrt erst nach dem Streuen mit abstumpfenden Mitteln befahrbar. Das Abstellen der Kraftfahrzeuge hat nur innerhalb der Begrenzungslinien des Einzelstellplatzes zu erfolgen. Fahrzeuge die kurzfristig abgemeldet werden, müssen haftpflchtigversichert sein.
3. Weiterhin ist es gestattet, Fahrräder in der Tiefgarage, innerhalb des gekennzeichneten zugewiesenen Stellplatzes abzustellen. Die Fahrräder sind so abzustellen, dass sie keine Beschädigungen, auch nicht an der Tiefgaragenwand hervorrufen.

4. Das Betreiben einer Standheizung innerhalb des gesamten Garagenbereiches ist untersagt.
5. Um Einbrüche und Diebstähle zu vermeiden, ist immer darauf zu achten, dass Türen, Tore und insbesondere die Notausgänge nach Gebrauch wieder geschlossen sind. Dies gilt auch für den automatischen Torbetrieb.
6. Im Garagenbereich ist verboten:
 - a. Rauchen und die Benutzung von offenem Licht und Feuer;
 - b. Abstellen und Aufbewahren von Gegenständen, insbesondere brennbaren Materialien
 - c. Anzapfen und Verändern der elektrischen Leitungen, der Betrieb elektrischer Geräte und Änderungen an Tor- und Sicherheitsanlagen;
 - d. Abstellen von Fahrzeugen mit Druckgasantrieb wegen erhöhter Explosionsgefahr (Ländererlass vom 27.2.1976, Az: IVA 23-3 Kob 41/76);
 - e. Abstellen von Fahrzeugen auf den Zu- und Abfahrten und Fahrgasse bzw. außerhalb der gekennzeichneten Pkw-Stellplätze;
 - f. Aufenthalt von Kindern und Fremden;
 - g. Einbau nachträglicher Tore bzw. Verkleidungen zwischen den Stellplätzen;
 - h. Reparaturarbeiten an Fahrzeugen innerhalb der Garage.
 - i. Das Waschen von Fahrzeugen jeglicher Art.
7. Notausgänge und Sicherheitsschleusen sind geschlossen zu halten. Sie dürfen nicht von innen (in Fluchtrichtung) verschlossen oder zugestellt werden.
8. Garagentore sind vorsichtig und nur bei vollständig geöffnetem Stillstand zu passieren. Hinweise von evtl. vorhandenen Signal-/ Sicherheitsanlagen sind zu beachten. Bei Meldungen von akustischen/ optischen Warnanlagen ist der Hausmeister sofort zu informieren.
9. Es dürfen keine Fahrzeuge, welche Flüssigkeiten, wie zum Beispiel Öl, Benzin, Kühlmittel verlieren, abgestellt werden.
10. Für diese Garagenanlage besteht keine Einbruch-/ Diebstahlversicherung. Das Einstellen der Fahrzeuge und Verbleib von Wertgegenständen (insbesondere von Schlüsseln) im PKW erfolgt auf eigene Gefahr. Für die Eigentümergemeinschaft besteht keine Bewachungs- und Verwahrungspflicht.
11. Die regelmäßige Reinigung des einzelnen Pkw-Abstellplatzes ist Aufgabe des Eigentümers, der diese Pflicht auf seinen Mieter übertragen kann.
12. Die turnusgemäße Reinigung der Fahrstraßen wird durch Aushang bekannt gegeben. Für diesen Zeitraum ist das Fahrzeug aus der Garage zu entfernen, um Verschmutzungen und Beschädigungen zu vermeiden.
13. Diese Garagenordnung ist in der jeweiligen Fassung als Bestandteil im Mietvertrag aufzunehmen. Vermieter haben selbst für die Durchsetzung und dafür zu sorgen, dass die herausgegebenen Schlüssel bei Beendigung des Mietvertrages vollständig zurückgegeben werden.

09. Waschkeller und Fahrradkeller

Zum Zweck des Wäschewaschens und –trocknens stehen Waschräume zur Verfügung. In diesen sind Wasser-, Abwasser- und abschließbare Stromanschlüsse installiert. In Waschkellern ohne Fenster und ohne vorhandene Zwangsentlüftung, ist das offene Trocknen von Wäsche untersagt.

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, Zwischengeschossen 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

Bestehen Sondernutzungsrechte von Gartenflächen für erdgeschossig gelegene Wohnungen, sind diese von den Bewohnern ordentlich gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Das Aufstellen von kleineren Schwimmbecken und Wäschespinnen ist grundsätzlich gestattet. 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.

Überdachungen bzw. Teilüberdachungen, auch durch feststehende Markisen, ist unzulässig.

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

11. Fassaden und Balkone

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

Das Aufstellen bzw. Anbringen von Blumenkästen 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 oder sonstigen Gegenständen sowie das Ausschütteln von Staubtüchern, Besen o. ä. von Fenstern oder Balkonen ist nicht

gestattet. Das gilt auch für derartige Vorrichtungen in den Treppenhäusern und Fluren.

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

Das Trocknen von Wäsche auf den Balkonen 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 zur übrigen Fassadengestaltung ist untersagt. Verkleidungen der Balkongeländer dürfen nur innerhalb des Balkons angebracht werden und müssen sich unbedingt in das Bild der Gesamtanlage einfügen und sind sicher gegen Herabfallen anzubringen.

Blumenkästen dürfen nur innerhalb von Balkonbrüstungen oder Geländern angebracht werden. Das Gießen der Pflanzen hat in einer Weise zu erfolgen, dass weder die Fassade beschädigt noch andere Bewohner beeinträchtigt oder belastigt werden.

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

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

Tierhaltung in den Hausgärten bzw. auf den Balkonen ist nicht gestattet.

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 an der Balkonbrüstung oder der äußeren Balkonumrandung ist untersagt.

Die Wohnung ist zu jeder Jahreszeit entsprechend ausreichend zu lüften. Das gilt insbesondere auch in der kalten Jahreszeit um Schweißwasser 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.

Zum Zweck der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen wie auch dem turnusgemäßen Wechseln der Verbrauchszähleinrichtungen ist den Ablesern bzw. Zählerwechslern der beauftragten Unternehmen den Zugang zu diesen Einrichtungen zu gewähren.

Eine rechtzeitige Information zu den Terminen erfolgt durch die beauftragten Unternehmen mittels öffentlichem Aushang.

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.

Anderenfalls ist es unabdingbar, falls wenn Gefahr in Verzug von der Wohnung bzw. deren technischen Einbauten ausgeht, dass die Wohnungseingangstür zu Lasten des Bewohners aufgebrochen werden muss.

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 Juni 2017