HAUSORDNUNG

WE: 0011.000.00
Kästnerstraße 4, 74321 Bietigheim - Bissingen

Allgemeine Hausordnung

1. Allgemeines

Wohnen in einem Gebäude mehrere Familien, so verlangt eine gute Hausgemeinschaft gegenseitige Rücksichtnahme. Grundlage dieser Hausgemeinschaft sind Ruhe, Ordnung, Sauberkeit. Zu Ihrer Erhaltung erlassen wir nachstehende Regelungen:

2. Schutz der Hausruhe

Die allgemeine Hausruhe wird festgelegt auf 13 bis 15 Uhr und 22 bis 7 Uhr.

An Sonn- und Feiertagen wird besondere Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner erwartet.

Arbeiten in Wohnungen dürfen, soweit sie Lärm verursachen, während der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 19.00 Uhr bis 7.00 Uhr nicht durchgeführt werden.

Arbeiten außerhalb der Wohnung z.B. Gartenarbeiten, bei denen stärkere Geräusche nicht zu vermeiden sind, dürfen nur an Werktagen und nur in der Zeit von 8-12 Uhr und 14-19 Uhr (Polizeiverordnung) vorgenommen werden.

Rundfunk- und Musikgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Ihre Benutzung auf Balkonen ist untersagt. Auch die Hausmusik soll die Mitbewohner nicht belästigen.

3. Stellplätze, Schutz vor Lärm außerhalb des Hauses

Fahrzeuge dürfen nur auf den ausdrücklich dafür bestimmten Plätzen geparkt werden auf eigenes Risiko. Der Gehweg zum Haus ist baurechtlich eine Feuergasse. Es gilt ein absolutes Halteverbot. Das Parken auf allen Geh- und Zufahrtswegen ist untersagt. Das Abstellen von Motorrädern im Hauseingangsbereich oder Fahrradständer ist verboten.

Sofern der Müllbereitstellungsplatz nicht für den Müll benötigt wird, kann dort ein betriebsbereites und versichertes Moped abgestellt werden. Dabei muss die erforderliche Breite der Feuergasse freigehalten werden. Beim Gebrauch von Motoren, insbesondere beim Starten von Fahrzeugen, ist vor allem in den frühen Morgenstunden auf das Ruhebedürfnis der Bewohner Rücksicht zu nehmen. Warmlaufen lassen von Motoren im Winter ist zu unterlassen.

4. Verschließen der Hauszugänge

Die Haustüre und die übrigen Zugänge zum Haus sind geschlossen zu halten. Aus feuerpolizeilichen Gründen darf die Haustüre nicht mit dem Schlüssel verriegelt bzw. abgeschlossen werden.

5. Teppichklopfen

Mit Ausnahme des Ausbürstens von Kleidungsstücken dürfen Teppiche, Matratzen und Polstermöbel nur auf dem dafür bestimmten Platz auf dem Hof geklopft und gereinigt werden und nur werktags in der Zeit von 8 bis 12 Uhr und 14 bis 19 Uhr.

6. Treppenhaus

Das Treppenhaus und die Untergeschossräume sind kein Kinderspielplatz und dürfen auch nicht zur Vornahme von Schmutz verursachenden Hausarbeiten benutzt werden. Das Abstellen von Geräten aller Art (Fahrräder, Roller, Kinderwagen und dgl.) ist im Treppenhaus zu unterlassen. Das hat in den dafür vorgesehenen Räumen zu geschehen. Aus feuerpolizeilichen Vorschriften ist das Abstellen von brennbaren Materialien oder Stolperfallen in Fluchtsituationen (Schuhe, Blumentöpfe, Spielgeräte o.ä.) verboten. Das Treppenhaus ist Gemeinschaftseigentum und dient als Fluchtweg, Rettungsweg oder Transportweg für sperrige Güter.

7. Waschen und Trocknen von Wäsche

Das Waschen von Wäsche ist innerhalb der Wohnung nur im Badezimmer und der Küche zulässig. Dabei ist auf ausreichende Lüftung zu achten.
Das Trocknen von Wäsche ist innerhalb der Wohnung mit Ausnahme von Kleinkinderwäsche kleineren Umfangs verboten.
Elektrische Wäschetrockner dürfen benutzt werden.
Für das Waschen und Trocknen der Wäsche außerhalb der Wohnung sind nur die dafür bestimmten Einrichtungen und Plätze zu benutzen (Siehe auch Abschnitt 11).

8. Außenanlagen

Die Grünanlagen und Wege sind freizuhalten. Jede Verunreinigung ist zu unterlassen. Die Grünanlagen sind für die Gemeinschaft geschaffen und deshalb besonders pfleglich zu behandeln. Das Betreten der Grünanlagen ist hauptsächlich zur Pflege erlaubt. Eltern haften bei Beschädigung für ihre Kinder.
Die Gartenanlage und die Rasenfläche sind keine Spiel- und Liegeflächen. Kinder dürfen zum Spielen nur den Sandkasten und den vorgeschriebenen Spielplatz benutzen. **Der Spielplatz ist kein Fußballplatz**. Das Treppenhaus, die Flure der Keller, die Fahrradräume, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Tiefgarage selbst sind kein Spielplatz. Zur Erfüllung der Hausordnung gehört auch, dass die Eltern ihre Kinder über die für sie zutreffenden Punkte unterrichten. Hierauf ist besonders zu achten. Es ist verboten, Hunde in den Außenanlagen urinieren bzw. koten zu lassen. Dieses Verbot gilt auch entlang der Wege und an den Büschen. Hunde sind innerhalb des Hauses und des Grundstückes an der Leine zu führen.

9. Wohnung

Die Wohnung einschließlich Zubehör und Nebenräumen ist pfleglich zu behandeln, in sauberem Zustand zu erhalten sowie von Ungeziefer und Versporung jeglicher Art freizuhalten. Beseitigung von Schäden genannter Art sind Sache des Bewohners.

Der Bewohner ist verpflichtet, insbesondere auf eine einwandfreie und ausreichende Lüftung aller Räume auch in der kalten Jahreszeit zu achten. Die Zwangsentlüftung (Küche, Bad, WC) darf nicht längere Zeit verschlossen werden. Ebenso darf die Entlüftungsdosierung nicht entfernt werden.

Alle Räume dürfen nur ihrer Zweckbestimmung entsprechend verwendet werden.

Bauliche Veränderungen der Räume sind grundsätzlich untersagt. Ausnahmen können auf **schriftlichen** Antrag von der Eigentümergemeinschaft zugelassen werden**.**

In WC und Bad ist darauf zu achten, dass keine Verstopfungen auftreten. Haus- und Küchenabfälle dürfen daher weder in Aborte noch Abgussbecken geschüttet werden. Bei Beschädigung eines Wasserzählers ist sofort die Hausverwaltung zu verständigen.

10. Fußböden

Die Fußböden der Wohnung wie auch die des Treppenhauses sind pfleglich zu behandeln. Bei der Aufstellung von Einrichtungsgegenständen ist dafür zu sorgen, dass entsprechende Unterlagen Eindrücke in die Bodenbeläge vermeiden. **Die Schallwerte dürfen sich bei Änderung des Bodenbelags nicht zum Nachteil ändern. Auf ausreichende Trittschalldämmung bei Fliesen ist besonders zu achten.**

11. Instandhaltung

Die Durchführung von Instandhaltungen an nachstehenden aufgeführten Gegenständen sind Sache des Bewohners, also kostenmäßig vom Bewohner selbst zu tragen:

Reparaturen an Küchen-, Bad- und WC-Einrichtungen (Boiler, Einbauschränke, Waschbecken, WC-Schüsseln, Armaturen usw.). Weiterhin Einbauschränke der gesamten Wohnung, Garderoben sowie Glasschäden aller Art.
Für die Eigentümer gilt zusätzlich die Teilungserklärung.

12. Reinigen der Nebenräume

Trockenboden, Treppenhaus, Untergeschoss und Kellerräume sind gemäß Reinigungsordnung **nass** zu reinigen.

13. Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind einwandfrei sauber zu halten. Veränderungen der Anlagen und Einrichtungen, insbesondere das Anbringen von Markisen, Vorhängen, Lichtfiltern u.ä. ohne Genehmigung des Verwalters bzw. der Eigentümergemeinschaft sind untersagt.

Blumenkästen dürfen auf Loggien und Balkonen nur **innen** angebracht werden. Dabei haftet der Wohnungsinhaber für evtl. Schäden an Dritten

Beim Gießen der Blumen ist darauf zu achten, dass nicht durch überlaufendes Wasser die Fassaden es Gebäudes oder darunterliegende Balkone/Loggien verschmutzt werden.

Beim Trocknen von Wäsche auf Balkonen und Loggien darf dies **nur unterhalb der Brüstung** geschehen.

Wegen Belästigung der Mitbewohner ist die Benutzung von Grillgeräten und offenes Feuer auf den Balkonen untersagt. Ebenso ist das Abbrennen und Abfeuern von Feuerwerkskörpern auf den Balkonen untersagt.

14. Beleuchtung

Die für das Treppenhaus, die Hauseingänge und Gemeinschaftsräume vorgesehenen Beleuchtungseinrichtungen sind nach Benutzung wieder auszuschalten, soweit keine Automaten vorhanden sind. Bei Störungen ist sofort der Hausmeister bzw. Verwalter zu benachrichtigen. Dasselbe gilt für andere elektrische Gemeinschaftsanlagen.

15. Brandgefahr

Die allgemeinen feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten. **Mopeds, Motorroller und Motorräder dürfen in bzw. an Wohnhäusern nicht abgestellt werden.** Offene Feuerstellen sind nicht zugelassen.

16. Elektroanschluss von hauswirtschaftlichen Geräten

Der Anschluss von hauswirtschaftlichen Geräten in der Wohnung, also insbesondere Waschmaschinen, Heizöfen und dgl., darf soweit Anschlußwerte 2 kW übersteigen oder besondere Belastungen der Decken oder Erschütterungen beim Betrieb mit der Aufstellung verbunden sind, nur nach vorheriger Genehmigung des Wohnungsunternehmens und nur durch einen zugelassenen Fachmann durchgeführt werden. Für entstehende Schäden haftet im Zweifelsfall der Wohnungsinhaber. Gem. Beschluss der Eigentümergemeinschaft dürfen Parabolantennen nicht am Gemeinschaftseigentum oder sichtbar auf Balkonen / Loggien aufgestellt werden.

17. Antennen

Bei Gemeinschaftsantennen für Rundfunk und Fernsehgeräte hat der Wohnungsinhaber das entsprechende Anschlusskabel zu verwenden (Hirschmann- oder Bosch-Elektronik).

Werden auf Veranlassung eines Wohnungsinhabers auf Grund einer Falschmeldung Unkosten verursacht, so dass nachzuweisen ist, dass der Defekt nicht in der Antennenanlage, sondern am Gerät selbst war, werden diese Kosten dem Wohnungsinhaber in voller Höhe in Rechnung gestellt.

18. Frostgefahr

Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden sanitären Anlagen durch Entleerung oder auf andere geeignete Weise vor dem Einfrieren zu schützen. Das Fenster im WC oder Bad ist unter den genannten Umständen geschlossen zu halten.

19. Abwesenheit der Wohnungsinhaber

Bei längerer Abwesenheit des Wohnungsinhabers hat dieser einen Vertreter zur Wahrnehmung der ihm obliegenden Verpflichtungen aus der Hausordnung zu beauftragen und dem Verwalter oder Hausmeister zu benennen.

Der Bewohner haftet für den von ihm benannten Vertreter gegenüber dem Wohnungsunternehmen. Die Abwesenheit entbindet nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

20. Anzeigen von Schäden

Schäden, die in der Wohnung, in den gemeinsam benützten Räumen, am Hause oder an den Außenanlagen auftreten, sind von dem feststellenden Wohnungsinhaber unverzüglich dem Verwalter oder dem Hausmeister zu melden. Drohen durch den Schaden unmittelbare Gefahren für Hausbewohner oder dritte Personen, so sind die notwendigen Sicherungen zu treffen oder Warnzeichen anzubringen.

Reparaturen größeren Umfanges, soweit Gefahr droht, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.

21. Schriftverkehr mit dem Verwalter

Bei jedem Schriftverkehr mit dem Verwalter sollte das ihm bekannt gegebene Aktenzeichen verwendet werden, um Verwechslungen und Verzögerungen in der Erledigung der Sache selbst zu vermeiden.

22. Versicherungen

Im **eigenen** Interesse wird dem Wohnungsinhaber der Abschluss einer Privathaftpflicht- und kombinierten Hausratversicherung, insbesondere unter Einschluss von Glasschäden, dringend empfohlen.

23. Verletzung der Hausordnung

Die Verletzung der Hausordnung gilt (nach §§ 553 BGB und 16 des MV) als vertragswidriger Gebrauch im Sinne der Bestimmungen des Mietvertrages bzw. der Teilungserklärung.
Alle Eltern haben ihre Kinder darauf hinzuweisen, dass sämtliche in der Hausordnung enthaltenen Punkte eingehalten werden. Für eventuelle Beschädigungen haften die Eltern bzw. Erziehungsberechtigten.

24. Tierhaltung

Auf dem gemeinsamen Spielplatz der Kästnerstraße 2 + 4 gilt das Hundeverbot weiterhin.
Das generelle Hundehaltungsverbot von 1970 (Beschluss der Eigentümerversammlung) wurde auf Grund einer veränderten Rechtsprechung gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung 1978 abgewandelt. Die Haltung von Hunden ist über den Verwalter genehmigen zu lassen.

Hinweis:

- Die Wohnanlage ist eher nicht für Hundehaltung geeignet.
- Hunde sind an der Leine zu führen. Dabei ist auf Kinder, in der Bewegungsfreiheit eingeschränkte Personen oder im Umgang mit Tieren unsichere Personen besondere Rücksicht zu nehmen.
- Auf dem gemeinsamen Spielplatz der Kästnerstraße 2 und 4 gilt das Hundeverbot weiterhin.
- Es ist verboten, im gemeinschaftlichem Eigentum den Hund urinieren oder koten zu lassen. Hundekot muss von „Herrchen respektive „Frauchen“ entfernt werden.

25. Aufzug

Kinder unter 6 Jahren dürfen den Aufzug nur in Begleitung Erwachsener benützen. In jedem Fall - auch bei älteren Kindern - obliegt den Erziehungsberechtigten die Aufsichtspflicht und Haftung. Das Betätigen der Notrufeinrichtung im Aufzugskorb ist – außer in Notfällen – untersagt.

26. Namensschilder

Die Namensschilder der Briefkästen und Klingelanlage werden auf Kosten des jeweiligen Bewohners einheitlich durch die Verwaltung erstellt.

27. Rauchverbot

Es gilt absolutes Rauchverbot in Gemeinschaftsräumen bzw. Treppenhaus, Keller und Aufzugsanlage.

28. Änderungen

Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung die Hausordnung jederzeit ändern oder ergänzen.

Bietigheim-Bissingen, den 30.06.2022

BIETIGHEIMER WOHNBAU GMBH