

Anlage 13

HAUSORDNUNG

§ 1 Regelungen über die Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

- (1) Treppenhäuser, Flure und Gänge, die im Gemeinschaftseigentum stehen und für die Allgemeinheit zugänglich sind, sind pfleglich zu behandeln und sauber zu halten. Das Abstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art, insbesondere Garderoben- und Schirmständern, Schuhregale und Schuhe, Pflanzen und Blumentöpfe sowie Kinderwagen auf diesen Flächen ist untersagt.
- (2) Fahrräder und E-Bikes sind - vorbehaltlich der Zuordnung eines Sondernutzungsrechtes - in dem Fahrradraum abzustellen. Krafträder, insbesondere Motorräder, Mopeds und E-Roller dürfen dort nicht abgestellt werden.
- (3) Die Benutzung der Garage, der gemeinschaftlichen Hoffläche und etwaige Spielgeräte wird nachfolgend geregelt.

§ 2 Sicherheits- und Schutzregelungen

- (1) In den Abstellräumen des Untergeschosses dürfen keine brennbaren, explosiven, giftigen, ätzenden und übelriechenden Gegenstände gelagert werden.
- (2) Sämtliche Fenster im Gemeinschaftseigentum sind nachts, bei Unwettern sowie bei Minustemperaturen mit Ausnahme von Stoßlüftungen geschlossen zu halten.
- (3) Die beiden Gebäudeeingangstüren zu den Flügeln des Grundbesitzes Bismarckstraße 100 und Weimarer Straße 1 sind grundsätzlich geschlossen zu halten. Die Kellertür ist grundsätzlich abgeschlossen zu halten.
- (4) Das Rauchen ist in den Gemeinschaftsflächen, insbesondere in den Treppenhäusern, den gemeinschaftlichen Fluren, in den gemeinschaftlichen Räumen im Untergeschoss sowie in dem Fahrradraum untersagt, mit Ausnahme im Begegnungs- und Raucherbereich auf der Hoffläche.

§ 3 Nutzungsregelungen

- (1) Die Bewohner haben nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme darauf zu achten, dass ruhestörender Lärm so weit wie möglich vermieden wird. Besondere Rücksichtnahme ist innerhalb der Ruhezeiten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr und zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen geboten.
- (2) Das Musizieren in den Wohneinheiten ist in der Zeit zwischen 19:00 Uhr und 8:00 Uhr sowie zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr grundsätzlich untersagt.

- (3) Das Grillen und das Betreiben von offenen Feuerstellen auf der Hoffläche ist untersagt und nur auf den Balkonen und Terrassen zulässig, sofern Brandschutzvorschriften eingehalten werden.
- (4) Haustiere dürfen sich im Treppenhaus oder auf anderen Gemeinschaftsflächen nur unter Aufsicht aufhalten. Das Halten von Kampfhunden und Kampfhundmischlingen ist untersagt. Das Halten von Hunden, von denen aufgrund konkreter Umstände eine Gefahr ausgeht, kann untersagt werden. Für die übrigen Hunderassen gilt innerhalb der Gemeinschaftsanlage Leinenzwang. Von der Hoffläche sind Hunde und Katzen fernzuhalten.
- (5) Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen und von den im Sondereigentum befindlichen Räumen zugänglichen Entwässerungsleitungen von Balkonen und Terrassen - soweit vorhanden - auf eigene Kosten pfleglich zu behandeln, zu reinigen und insbesondere die Abflusssiebe stets sauber zu halten. Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Abflussrohre vor dem allgemeinen Fallrohr sind von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen, und zwar unabhängig davon, ob ein Verschulden vorliegt.
- (6) Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer kann die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums verlangen. Soweit Einrichtungen und Anlagen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, sich jedoch im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden, hat der betreffende Sondereigentümer die damit verbundenen Beeinträchtigungen sowie erforderliche Reparatur- und Erneuerungsarbeiten hieran zu dulden.
- (7) Für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, bedarf es eines einfachen Mehrheitsbeschlusses für Maßnahmen im Sinne des § 10 durch die Wohnungseigentümerversammlung oder durch die Eigentümer der betreffenden Untergemeinschaft.
- (8) Hinsichtlich der Technikräume / Heizungskeller treffen die Eigentümer die Gebrauchsregelung, dass diese Flächen nur zu Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten betreten werden dürfen.
- (9) **Nutzungsregelung an der Fassade / Werbefläche**
Die Fassadenfläche darf aufgrund behördlicher Vorgaben nicht mit wechselnden, bewegten oder laufendem Licht ausgestattet werden. Schilder und Werbeeinrichtungen dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters und nur in der von dem Verwalter zu bestimmenden Art und Form angebracht werden.

Die Teileigentümer und deren Mieter sind berechtigt Werbeanlagen neben den Gebäudeeingängen anzubringen. Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer sind - vorbehaltlich der Gestattung einer nicht störenden Freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeit durch den Verwalter - berechtigt, Werbeanlagen an der Fassade neben dem Gebäudeeingang Weimarer Straße anzubringen.

(10) Nutzungsregelung der Hoffläche und der Spielgeräte

- a) Alle Wohnungseigentümer und Teileigentümer haben die Nutzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Hoffläche mit etwaigen Spielgeräten – gemäß AufteilungsPlan Anlage 1 –, sowie als Begegnungs- und Raucherbereich mit begrünter Freifläche zu dulden.

Spielgeräte dürfen – sofern diese errichtet sind – zu folgenden Zeiten genutzt werden:

- Montag bis Samstag: 08:00–12:00 Uhr und 15:00–20:00 Uhr
- Sonntag: 10:00–12:00 Uhr und 15:00–18:00 Uhr.

Die Benutzung der Spielgeräte erfolgt auf eigene Gefahr. Die Aufsichtspflicht für minderjährige Nutzer obliegt den Erziehungsberechtigten, die auch für durch ihre Kinder verursachte Schäden haften. Die Spielgeräte sind pfleglich und bestimmungsgemäß zu nutzen.

Bei extremen Witterungsbedingungen, Reparatur-, Reinigungs- oder Wartungsarbeiten können einzelne Spielgeräte zeitweise oder dauerhaft gesperrt werden.

Auf dem Innenhof ist insbesondere untersagt:

- das Verursachen von Lärm außerhalb der zulässigen Nutzungszeiten,
- das Verstellen oder zweckwidrige Nutzen von Ausstattungselementen,
- das Befahren mit Fahrzeugen aller Art, ausgenommen Kinderfahrzeuge,
- das Mitführen von Hunden,
- das Wegwerfen von Abfällen außerhalb der vorgesehenen Behälter,
- das Entzünden von Feuer oder Abbrennen von Feuerwerkskörpern,
- das Abspielen lauter Musik,
- das Mitführen von Waffen, Schleudern oder ähnlichen gefährlichen Gegenständen,
- der übermäßige oder störende Konsum alkoholischer Getränke oder sonstiger berauschender Mittel,

- der Aufenthalt in betrunkenem oder anstößigem Zustand.

Der Begegnungs- und Raucherbereich darf genutzt werden:

- Montag bis Samstag: 08:00 – 22:00 Uhr
- b) Im Zusammenhang mit Veranstaltungen der Untergemeinschaft B dürfen auf der Hoffläche zeitlich befristet Tische und Stühle aufgestellt werden, insbesondere für Präsentationen, Events oder ähnliche Anlässe. Die Nutzung darf dabei nicht den Betrieb von Grills oder anderen Feuerstellen umfassen – diese sind ausdrücklich untersagt. Auch der Betrieb von Lautsprechern oder Sound-Anlagen ist nicht gestattet.
- c) Eine Nutzung der gemeinschaftlichen Hoffläche für Veranstaltungen wie z.B. Geburtstagsfeiern ist durch die Wohnungseigentümer an Werktagen, ausschließlich des Samstags, nicht gestattet, sondern nur samstags und sonntags sowie feiertags von 15:00 bis 22:00 Uhr.
- d) Jeder Veranstaltende ist verpflichtet, zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr auf das Ruhebedürfnis der übrigen Eigentümer angemessen Rücksicht zu nehmen. Eine Nutzung der Hoffläche zu dieser Zeit bedarf keiner gesonderten Zustimmung, solange diese Rücksichtsverpflichtung berücksichtigt wird.
- e) Bei schweren oder wiederholten Verstößen gegen die Verhaltensregeln kann der Verwalter oder ein durch Beschluss beauftragter Dritter den betreffenden Personen die Nutzung der Hoffläche, des Begegnungs- und Raucherbereiches oder der Spielgeräte zeitweise oder dauerhaft untersagen.