

# HAUS- UND GARAGENORDNUNG

**Vorbemerkung:** Die nachstehenden Reinigungspflichten im Gemeinschaftsbereich gelten nur, sofern nicht von der Verwaltung Reinigungskräfte mit der Hausreinigung beauftragt sind.

1. Der Mieter hat seine Räumlichkeiten samt den dazugehörigen Treppen und Vorplätze rein und in Ordnung zu halten. Durch Instandsetzungsarbeiten, gleichgültig, von wem sie veranlasst wurden, anfallende Verunreinigungen in den Räumen, an Fenstern und Türen hat der Mieter zu beseitigen.
2. Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter jeweils für ihr Stockwerk zu besorgen; wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselungsweise zu geschehen. Verunreinigungen, und zwar auch solche, die durch Instandsetzungsarbeiten anfallen, sind sofort zu beseitigen.  
Das Reinigen der Treppen vom oberen Stockwerk, auf den Dachboden, der Vorplätze der Treppe gegen das Untergeschoss und den Keller, der Vorplätze dort, das Kehren des Hofes, der Einfahrt und der Straße, ausreichende Bestreuerung und die Beseitigung von Schnee und Eis sowie das Reinigen etwa gemeinschaftlich benutzter Geräte und Gefäße wechselt von Woche zu Woche zwischen sämtlichen Haushaltungen/Mietparteien in fortlaufender Reihe, und zwar so, dass mit jedem Montag früh der Nachfolger eintritt. Die Schlussreinigung hat am Samstag zu erfolgen. Die Reinigung der Straße bzw. der Gehwege muss nach den jeweiligen Polizeivorschriften, mindestens 1 x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen. Der bei der Kaminreinigung anfallende Ruß ist von der Partei, welche die Kehrwoche hat, sofort gründlich zu entfernen.
3. Die Lagerung der Brennstoffe darf nur in den hierfür angewiesenen Räumen erfolgen. Schwamm- oder holzwurmverdächtiges Holz darf nicht eingelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff geheizt werden.
4. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden.  
Das Einstellen von Krafträdern einschl. Kleinstkrafträdern (Mopeds und dgl.) ist in den zur Alleinbenutzung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet.  
Dem Vermieter steht das Recht zur Benutzung des Hofes insoweit zu, als er sie nicht dem Mieter zu anderen Zwecken (Wäscheaufhängen oder gewerblicher Benützung) vertragsgemäß eingeräumt hat.  
Das Betreten und Begehen des Daches ist verboten.
5. Der Hof ist seitens der Mieter freizuhalten und darf nicht verunreinigt werden.  
Es besteht kein Mitbenutzungsrecht der Mieter für den Innenhof und der Freiflächen.  
Bei Anlieferung von Brennstoffen müssen etwaige Verunreinigungen vom Belieferten sofort wieder beseitigt werden.
6. Bezüglich der Reihenfolge in der Benutzung der Waschküche und des Trockenplatzes hat sich der Mieter rechtzeitig mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten ins Benehmen zu setzen. Die Schlüssel sind sogleich nach der Benutzung dem Vermieter oder dessen Beauftragten zurückzugeben, falls nicht Sonderabmachungen vorliegen. Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten.  
Auch sind nach jeder Wäsche die Waschküche, deren Fenster, der Waschkessel und sämtliche Geräte zu reinigen.
7. Das Haus wird im Sommer um 21.00 Uhr und im Winter um 19.00 Uhr abgeschlossen. Nach dieser Zeit noch Ein- und Ausgehende haben die Haustüre wieder abzuschließen. Der Hausschlüssel darf nur Familienmitgliedern oder Untermietern überlassen werden.
8. Der Wassersteinseher darf nicht herausgenommen werden. Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.
9. Hinsichtlich der Wasserversorgung unterwirft sich der Mieter den Bedingungen des Wasserwerkes.
10. Der Mieter ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern.
11. Ab minus 5 Grad Celsius kann die Wasserleitung abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser das Betreten bei Bedarf gestatten oder bei Weggang die Schlüssel zurücklassen. Die Zeit der Wasserentnahme bestimmt der Hauseigentümer.  
Verlässt der Mieter für mehr als 3 Tage die Wohnung/Mieteinheit, so hat er für eine ausreichende Lüftung Vorsorge zu tragen und die Schlüssel zu denjenigen Räumen, in welchen sich Gas- und Wasserleitungen befinden, an den Vermieter abzugeben oder einen nahwohnenden Vertreter zu bestellen.
12. Die Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden. Medizinbäder mit irgendeinem Zusatz von Säure, Salz, Moorerde usw. sind nicht gestattet. Nur in Ausnahmefällen darf von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr früh, jedoch stets mit Rücksicht auf die Mitbewohner, gebadet oder geduscht werden.
13. Im Interesse sämtlicher Hausbewohner ist das Singen und Musizieren nur von 8.00 Uhr morgens bis 12.00 Uhr mittags und von 14.00 Uhr bis 22.00 Uhr bei geschlossenen Fenstern gestattet, in Fällen schwerer Erkrankung eines Hausbewohners überhaupt zu unterlassen. Mechanische Spielapparate sind inbegriffen.  
Rundfunk- und Fernsehlautsprecher dürfen nur in geschlossenen Räumen und bei Zimmerlautstärke betätigt werden. Das Anbringen von Außenantennen ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters und in fachgemäßer Ausführung gestattet. Außenantennen sind zu entfernen, wenn der Vermieter nachträglich eine Gemeinschaftsantenne anbringen lässt.  
In allen Stockwerken, die über bewohnten Räumen liegen, sind Nähmaschinen auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen. Ebenso sind alle belästigenden Geräusche, insbesondere Türeenschlagen und störendes Treppenlaufen im Hinblick auf die Ruhe und gegenseitige Rücksicht zu vermeiden.
14. Vom Dunkelwerden bis zum Schließen des Hauses um 21.00 Uhr sind Hauseingang und Treppenhaus gut zu beleuchten. Soweit nicht der Vermieter die Treppenhausbeleuchtung übernommen hat, muss jeder Mieter das Treppenhaus seines Stockwerkes, der Mieter des Erdgeschosses auch den Hauseingang, beleuchten. Beschaffung der Glühbirnen ist in jedem Fall Sache des Mieters. Bei Störungen der elektrischen Treppenhausbeleuchtung ist der Mieter verpflichtet, bis zur Behebung der Störung für eine Beleuchtung zu sorgen, ohne Anspruch auf Kostenersatz. Für den Schaden, welcher durch von einem Mieter unterlassenen Beleuchtung entsteht, ist dieser allein verantwortlich und ersatzpflichtig.
15. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht brennbare Gegenstände in den Keller- und Bodenräumen nicht gelagert werden.
16. Bei Vermietung von Geschäftsräumen gelten die Bestimmungen der Hausordnung entsprechend wie bei Haushaltungen.

- 17. Tierhaltung**  
Hundehaltung ist aufgrund Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft untersagt.
- 18. Gemeinschaftsflächen / Keller.**  
Sämtliche Gemeinschaftsflächen in den Häusern (Fluchtwege, Trocken- u. Technikräume usw.) dürfen nicht mit Gegenständen belegt werden. Es besteht kein Mitbenutzungsrecht des Innenhofes und der Freiflächen. Die Haustür ist stets geschlossen zu halten. Jeder unnütze Stromverbrauch im Treppenhaus und in den Kellern ist zu vermeiden. Leicht entzündbare Gegenstände, wie lose Zeitungen, Holzwolle, Benzin u. ä. dürfen in den Kellerräumen nicht aufbewahrt werden. Benzinfahrzeuge (Mopeds o.ä.) dürfen nicht im etwa vorhandenen Fahrradraum noch sonst im Haus abgestellt werden.  
Das Abstellen von jeglichen Gegenständen, zum Beispiel von Fahrrädern/Rollern/Zweirädern etc. in Fluren, Treppenhäusern und Hauseingangsbereichen ist nicht gestattet, ebenso das Mitnehmen von Fahrrädern in die Treppenhäuser und Wohnungen.  
Es ist untersagt Gegenstände/Zweiräder an Hauswänden, Treppengeländern, Regenfallrohren und an den Außenzäunen des Objektes abzustellen oder anzuketten.  
Fahrräder sind von den Mietern ausschließlich an den gesondert ausgewiesenen Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage abzustellen. Für Besucher stehen Fahrradstellplätze im Außenbereich zur Verfügung.  
Bei feuchter Wäsche im Trockenraum sind die Trockenraumbtüre zu schließen und die Fenster zu öffnen; trockene Wäsche ist umgehend abzuhängen. Bei Benutzung der Gemeinschaftsmaschinen sind die gewünschten Waschzeiten in den Kalender einzutragen und einzuhalten. Die Wascheinrichtungen sind nach Gebrauch vom Benutzer sorgfältig zu reinigen.
- 19. Abfallbeseitigung.**  
Das Ausschütten von Teppichen, Putzlappen, Kleidungsstücken etc. und Ausgießen von Flüssigkeiten sowie Wegwerfen anderer Gegenstände aus Fenstern, von den Balkonen, auf Treppen, Fluren usw. ist untersagt. Abfälle dürfen nur verpackt in die dafür vorgesehenen Container geworfen werden. Selbstverständlich ist ebenfalls das Abstellen von Hausmüll sowie Sperrmüll in Fluren, Treppenhäusern oder sonstigen Freiflächen untersagt. Der örtlichen Müllordnung ist Folge zu leisten. Sperrgut ist bis zur Abfuhr im eigenen Keller zu lagern. (Gegenstände, die geeignet sind, eine Leitungsverstopfung herbeizuführen, dürfen nicht ins Klosett geworfen werden. Verstopfungen der Abflussrohre werden auf Kosten des Verursachers behoben.
- 20. Umzüge.**  
Umzüge sind mindestens eine Woche vorher beim Hausmeister anzumelden.  
Der Aufzug/das Treppenhaus sollte während eines Umzugs so wenig wie möglich blockiert werden. Umzugsgut ist zunächst auf den Vorplätzen zu sammeln, damit die Aufzugskabine zügig beladen werden kann. Dementsprechend sollte die Kabine geleert und bis zur nächsten Ladung zur allgemeinen Benutzung freigegeben werden.  
Die Beschriftung der Briefkästen und Klingelanlage erfolgt durch den Hausmeister auf Kosten der Mieter.
- 21. Äußeres Bild / Antenne.**  
Das Anbringen von Hinweis- oder Werbeschildern darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung und des Verwaltungsbeirates in Übereinstimmung mit baurechtlichen Vorschriften vorgenommen werden.  
Das äußere Bild der Balkone darf nicht verändert werden und muss allen ästhetischen Anforderungen entsprechen. Insbesondere ist das sichtbare Aufhängen von Wäsche auf den Balkonen zu vermeiden. Wäsche darf nicht außen an den Brüstungen oder an den Geländern zum Trocknen aufgehängt werden.  
Es ist nicht gestattet, Einzelantennen anzubringen. Um Störungen beim Rundfunk- und Fernsehempfang zu vermeiden, ist jeder Hausbewohner verpflichtet, nur vorschriftsmäßige Antennenanschlusskabel zu verwenden.
- 22. Verkehrsflächen / Tiefgarage.**  
Die Benutzung der Garage und der Stellplätze ist nur zu Privatzwecken, nicht jedoch zu gewerblichen Zwecken gestattet. Auf sämtlichen Verkehrsflächen gelten die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO).  
Sämtliche gemeinschaftlichen Flächen, vor allem die Zufahrten, Verbindungswege, Fluchtwege und Wendeplatten sind stets freizuhalten (Feuerwehrezufahrten). Ausnahmen sind nur für gemeinschaftliche Belange in Absprache mit der Verwaltung möglich. Auf sämtlichen Verkehrsflächen, insbesondere in der Tiefgarage, darf nur im Schritt-Tempo gefahren werden. Innerhalb der Garage ist Abblendlicht einzuschalten. Im Übrigen sind die polizeilichen Vorschriften und sonstigen Sicherheits- und Ordnungsvorschriften zu beachten. Insbesondere sind in der Garage verboten:
- Das Rauchen und die Verwendung von Feuer und offenem Licht.
  - Die Lagerung und Verwendung von Betriebsstoffen.
  - Die Aufbewahrung gebrauchter Putzwolle und Lappen.
  - Das Hupen und das Belästigen durch Rauch- und Auspuffgase.
  - Das Laufen lassen des Motors zu anderen als zu Ein- oder Ausfahrzwecken.
  - Das Einstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Vergaser, Ölwanne usw..
  - Das Einstellen nicht versicherter Fahrzeuge.
  - Das Aufladen von Batterien und Ölwechsel.
  - Schweiß- und sonstige Reparaturarbeiten.
  - Das Wagenwaschen/-reinigen, insbesondere die Verwendung von Reinigungsbenzin und anderer feuer- oder wassergefährlicher Flüssigkeiten (z. B. beim Ölwechsel).
- 23. Balkone.**  
Das Grillen mit Holzkohle-, Gas- und Elektrogrills auf den Balkonen ist verboten. Ebenso dürfen keine Feuerwerkskörper von den Balkonen abgeschossen werden. Störendes Musizieren und Radiospielen auf den Balkonen ist nicht gestattet.
- 24. Pflege der Wohnanlage / Hausmeisterbetreuung / Hinweise.**  
Die gesamte Wohnanlage ist von allen Bewohnern pfleglich zu behandeln. Betriebsstörungen, Schäden oder sonstige Verschlechterungen sind umgehend dem Hausmeister oder der Hausverwaltung zu melden.  
Die gemeinschaftlichen Flächen und Einrichtungen werden nach Möglichkeit von einem Hausmeister und von Reinigungskräften betreut. Weisungsberechtigt ist ausschließlich die Hausverwaltung. Außergewöhnliche Verunreinigungen sind vom Verursacher zu beseitigen.  
Das Erbringen von Dienstleistungen für das Sondereigentum einzelner Eigentümer bzw. Mieter liegt ausschließlich im Gefälligkeitsbereich des Hausmeisters. Außer in akuten Notfällen dürfen solche nicht während der normalen Arbeitszeit durchgeführt werden.  
Bei Schneefall und Glätte ist der Hausmeister gehalten, auch innerhalb der Wohnanlage die örtlichen Schneeräum- u. Streuvorschriften einzuhalten.  
Die innerhalb der Wohnanlage angebrachten Hinweisschilder sind zu beachten, insbesondere die Notfallhinweise.  
Die "Schwarzen Bretter" dienen ausschließlich den Mitteilungen des Verwaltungsbeirates oder des Verwalters.