

Wohnungseigentümergeinschaft Buchenhöhe 1, 2 und 3 50169 Kerpen - Horrem

Hausordnung für Eigentümer und Mieter

(Gemäß Beschluss 08/02 der Wohnungseigentümersammlung vom 09.07.2002)

Kein Mensch kann vollkommen abgeschlossen leben. Selbst wenn man sich in seine „vier Wände“ zurückzieht, berühren sich die eigenen Lebenskreise mit denen der anderen Hausbewohner.

Diese Hausordnung stellt deswegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, des Verständnisses für den Nachbarn und der Einsicht in die Regeln, die in einer Wohnanlage gelten müssen, an die Spitze. Nur wenn jeder beachtet, dass seine Rechte an dem Punkt enden, an dem die Rechte des Mitbewohners eingeschränkt werden, kann aus dem Zusammenwohnen von Menschen eine Wohngemeinschaft werden.

§ 1 Allgemeines

- I. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet,
 - sein Sondereigentum so instandzuhalten und von diesem sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
 - für die Einhaltung der Hausordnung für alle Personen zu sorgen, die zu seinem Hausstand gehören und denen er sonst die Benutzung des Sonder- oder Miteigentums gestattet;
 - Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem zulässigen Gebrauch beruhen;
 - das Betreten und die Benutzung des Sondereigentums zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.
- II. Jeder Mieter hat auf eine sachgemäße und pflegliche Behandlung des Eigentums des Vermieters und des Gemeinschaftseigentums zu achten.

§ 2 Ruheordnung

- I. Jeder ruhestörende Lärm ist grundsätzlich zu vermeiden, besonders durch lautes Türemschlagen und Treppenlaufen. Musizieren sowie das Betreiben von Bild-, Ton- und Multimediageräten ist nur in Zimmerlautstärke gestattet.
- II. In der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und nach 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr des Folgetages besteht strikte Verpflichtung zur Unterlassung jeden Lärms.
- III. Darüber hinaus sind Bohren, Klopfen, Renovierungsmaßnahmen usw. in den Wohnungen

**montags bis freitags nur
von 8.00 Uhr - 13.00 Uhr und 15.00 Uhr - 19.00 Uhr und
samstags nur
von 9.00 Uhr - 13.00 Uhr**

gestattet.

- IV. Im Falle einer Verfließung des Fußbodens in der Wohnung ist wegen baulicher Gegebenheiten auf die entsprechende Schalldämmung zu achten.

§ 3 Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- I. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile und Einrichtungen der Wohnanlage (z.B. Treppenhaus, Aufzuganlage, Außenanlage) darf jeder Hausbewohner soweit benutzen, als dies der Zweckbestimmung entspricht und deren Gebrauch die übrigen Hausbewohner nicht ungebührlich beeinträchtigt.
- II. Diebstählen und Beschädigungen wird häufig durch Unachtsamkeit der Bewohner Vorschub geleistet. Deshalb achten Sie bitte unbedingt darauf und halten Sie alle Türen geschlossen:

- Haustüren
 - Kellertüren und Nebeneingänge zum Keller
 - Garagentore
 - Garagentüren
 - Türen der Außenanlage
- III. Türen, die verschlossen werden können, aber Notausgänge bzw. Fluchtwege sind, sind mit einem Panikschloss ausgestattet und können auch im verschlossenen Zustand in Fluchtrichtung ohne Schlüssel geöffnet werden.
- IV. Im Interesse aller Bewohner ist es eine Selbstverständlichkeit, in den Gemeinschaftsräumen und -anlagen Ordnung zu halten. Halten Sie bitte Fuß- und Plattenwege sowie Haus- und Laubengänge frei, damit andere nicht behindert oder belästigt werden. Im übrigen ist das Abstellen von Gegenständen (z.B. Sperrmüll) im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums verboten. Die Zufahrten zu den Garagen sind freizuhalten.
- V. Motorbetriebene Zweiräder sind auf dem beschrifteten Garagenplatz Nr. 9 abzustellen. Fahrräder, Kettcars und Kinderwagen dürfen nicht in den Hauseingängen, den Treppenhäusern und auf den Laubengängen abgestellt werden.
- VI. Flure, Treppenhäuser, Keller, mit Blumen und Sträuchern bepflanzte Gartenanlagen, Tiefgaragen und Haus-Eingangsbereiche sind keine Kinderspielplätze.
- VII. Bitte halten Sie die Grünanlagen, Parkplätze und Gehwege sauber. Die Grünanlagen sollen die Umgebung der Häuser verschönern, deshalb bitte: Umweltfreundliches Verhalten.
- VIII. Bei Unwetter haben alle Eigentümer und Mieter darauf zu achten, dass alle Außentüren und Fenster der Gemeinschaftsanlage geschlossen sind.
- IX. Erziehungsberechtigte bzw. die mit der Aufsicht und Betreuung beauftragten Personen haften für Schäden, die durch die zu beaufsichtigenden Kinder verursacht wurden.
- X. In allen gemeinschaftlichen Räumen einschließlich der Treppenhäuser und Flure, der Aufzugsanlagen, der Keller und Kellergänge ist das Rauchen verboten.
- XI. Sicherheitseinrichtungen dürfen nur in Notfällen benutzt werden. Jede missbräuchliche Benutzung, Beschädigung oder Zerstörung wird zivil- und strafrechtlich verfolgt.

§ 4 Eigentümerwechsel

- I. Beim Eigentümerwechsel ist der Verwalter zu beteiligen.
- II. Der Käufer ist vom Bestand dieser Hausordnung durch Übergabe einer Ausfertigung gegen Unterschrift in Kenntnis zu setzen. Bei Leerstand der eigenen Wohnung ist §6 dieser Hausordnung zu beachten.

§ 5 Vermietungen / Mieterwechsel

- I. Für die Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung einer Wohnung ist gemäß §3, Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung die Zustimmung der Verwaltung einzuholen. Die Zustimmung der Verwaltung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn unzumutbare Beeinträchtigungen anderer Sondereigentümer oder Hausbewohner oder die Nichteinhaltung von Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu befürchten ist.

Die Vermietung und jeder Mieterwechsel ist der Verwaltung unverzüglich, schriftlich zu melden. Ein entsprechender Vordruck ist beim Hausmeister kostenfrei erhältlich.

- II. Der vermietende Eigentümer ist verpflichtet dem Mieter eine Ausfertigung dieser Hausordnung auszuhändigen. Diese Hausordnung ist zum Bestandteil jeden Mietvertrages zu machen.

§ 6 Längere Abwesenheit / Frostgefahr

- I. Bei Abwesenheit wird angeraten, dem Hausmeister oder dem Verwalter mitzuteilen, wer den Schlüssel zur Wohnung und somit Zutrittsmöglichkeit hat. Bedenken Sie bitte, es können Notfälle eintreten (Wasserrohrbruch o.ä.), die zur Vermeidung größeren Schadens ein (gewaltsames) Betreten Ihrer Wohnung notwendig machen könnte. Jeder Eigentümer ist für alle Schäden verantwortlich, die durch Missachtung dieser Verpflichtung an anderen Wohnungen oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen.
- II. Während der Heizperiode ist in der Wohnung tagsüber für eine Raumtemperatur nicht unter 15 Grad Celsius zu sorgen, damit Nachbarwohnungen nicht unnötig unterkühlt werden. Aufgrund der Baulichkeiten sind weder in Wänden noch Decken Wärmedämmungen zwischen Nachbarwohnungen vorhanden, so daß schon geringe Temperaturunterschiede zu einem erheblichen Wärmeverlust führen.

§ 7 Anzeigepflichten

- I. Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum sind unverzüglich dem Verwalter möglichst schriftlich anzuzeigen und vorab dem Hausmeister zu melden.
- II. Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen (z.B. Befall von Schaben, Kakerlakern, Silberfischen usw.). Kammerjägern darf der Zutritt zur Wohnung nicht verwehrt werden.

§ 8 Brandgefahr

- I. Gefahrstoffe, (leicht-)entzündbare oder feuergefährliche sowie säurehaltige Stoffe dürfen nicht in der Wohnung oder in den Gemeinschaftsräumen und Kellern gelagert werden.
- II. Jeder Bewohner hat sich über Feuerlöscheinrichtungen und Fluchtwege zu informieren. Im Eingangsbereich jeden Hauses hängt der Fluchtwegeplan des jeweiligen Hauses aus. Im Haus 1 und in der Tiefgarage gibt es auf jeder Etage Brandmelder.
- III. In den Treppenhäusern und Fluren, in den Kellergängen, in den Zählerräumen und auf den Laubengängen dürfen keine Möbelstücke, sperrige Gegenstände, etc. abgestellt werden.

§ 9 Haustiere

- I. Die Anzahl von Haustieren sollte sich auf ein vernünftiges Maß beschränken unter Beachtung einer artgerechten Haltung.
- II. Das Halten von Kampfhunden ist untersagt. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Landeshundeverordnung. In der Wohnanlage gilt eine generelle Leinenpflicht für alle Hunde. Die aufgestellten Hundetoiletten sind zu benutzen.
- III. Haus- und Laubengänge, Treppenhäuser und Grünanlagen sind keine Auslauffläche für Haustiere.
- IV. Jeder Tierhalter hat darauf zu achten, dass die Haltung eines Tieres nicht zu Beeinträchtigungen von Mitbewohnern führt.
- V. Der Spielplatz und der Sandkasten müssen unbedingt von Tieren freigehalten werden.
- VI. Verunreinigungen sind vom Tierhalter unverzüglich zu entfernen. Für Verunreinigungen haftet der Tierhalter.

§ 10 Abflusanlagen

- I. Die Abflusanlagen der Wohnungen sind nur dem bestimmungsgemäßen Gebrauch vorbehalten. Küchenabfälle, Textilien, Windeln u.ä. und andere nichtlösliche Gegenstände (z.B. Friteusen-Fett) dürfen keinesfalls in die Abflusanlagen (z.B. Toilette) gegeben werden.
- II. Für Verstopfungen der Leitungen und daraus entstehende Schäden, die durch missbräuchliche Benutzung der Anlagen entstehen, haftet der Verursacher.

§ 11 Absperrventile

Die Absperrventile in den jeweiligen Wohnungen müssen unbedingt zugänglich sein. Bitte achten Sie darauf, daß diese nicht durch Mobiliar o.ä. unerreichbar sind.

§ 12 Kellerlicht

In den Kellern ist das Licht nach Verlassen wieder auszuschalten.

§ 13 Umzüge

- I. Das Ein- und Ausziehen ist nur an Werktagen und nur bis 19.00 Uhr zulässig.
- II. Umzüge sind dem Hausmeister anzuzeigen. Ein Sicherheitsbetrag (Betrag siehe Anlage zur Hausordnung) ist beim Hausmeister zu hinterlegen. Stellt der Hausmeister keine Beschädigungen fest, wird der Sicherheitsbetrag in voller Höhe zurückerstattet.
- III. Zur Erleichterung der Umzüge besteht die Möglichkeit, beim Hausmeister gegen eine Kautionszahlung einen Aufzugsschlüssel und einen Schlüssel für die Absperrpfosten auszuleihen. (Beträge siehe Anlage zur Hausordnung) Unnötiges Blockieren der Aufzüge ist jedoch zu vermeiden. Die auf den Aufzug angewiesenen Bewohner oder solche mit schweren Lasten ist die zwischenzeitliche Benutzung zu ermöglichen.

§ 14 Balkone

- I. Blumenkästen und -schalen und anderer Balkonschmuck sind grundsätzlich nur innen anzubringen.
- II. Vor dem Anbringen von Markisen bzw. Sonnenschutzrichtungen ist gemäß §5, Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung die Genehmigung des Verwalters einzuholen.
- III. Das Lagern und Ausklopfen von Teppichen, Decken usw. über den Balkon oder zum Fenster hinaus ist untersagt.
- IV. Beim Blumengießen und beim Reinigen des Balkons sind andere Hausbewohner nicht durch Blumen- oder Putzwasser zu belästigen.
- V. Das Grillen mit Kohlen auf dem Balkon ist wegen der Geruchs- und/oder Rauchbelästigung nicht gestattet.
- VI. Zigarettenkippen bzw. -asche dürfen nicht über den Balkonrand „entsorgt“ werden.
- VII. Silvesterfeuerwerk darf nicht von den Balkonen bzw. Laubengängen gestartet werden.
- VIII. Wäscheständer oder Wäsche, die auf den Balkon aufgestellt werden, dürfen die Brüstung nicht überragen.
- IX. Das Anbringen von sichtbaren Katzennetzen ist untersagt.

§ 15 Laubengänge und Flure

- I. Laubengänge und Flure sind Fluchtwege.
- II. Für die regelmäßige Reinigung der Etagenflure im Haus 1 sorgen die jeweiligen Etagenbewohner in Eigenregie. In den Häusern 2 und 3 werden auch aus Kostengründen die Laubengänge durch die Bewohner selbst gereinigt.

§ 16 Treppenhäuser

- I. Treppenhäuser sind Fluchtwege.
- II. Spielen und Lärmen im Treppenhaus ist verboten.

- III. Verschmutzungen von z.B. Baumaterialien sind vom verursachenden Bewohner unverzüglich zu beseitigen. Verunreinigungen die von Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern hinterlassen werden, sind vom betroffenen Bewohner unverzüglich zu beseitigen.

§ 17 Aufzüge

- I. Bitte beachten Sie: Kleinere Kinder, auch der eigenen Sicherheit wegen, dürfen den Aufzug nur in Begleitung Erwachsener benutzen.
- II. Die Aufzugsanlagen werden durch eine Fachfirma gewartet. Bei Schäden oder Mängeln an den Aufzügen ist sofort der Hausmeister, die Verwaltung oder einer der Aufzugswarte zu verständigen (in dieser Reihenfolge), damit die Anlage unter Umständen außer Betrieb genommen werden kann.
- III. Die Aufzugswarte sind nur für den Aufzug/die Aufzüge ihres Hauses zuständig und eingewiesen. Für einen Notfall verfügen Sie über alle Schlüssel. Eine Liste der Aufzugswarte wird per Aushang veröffentlicht.

§ 18 Wasch- und Trockenräume

- I. Die Benutzung der Wasch- und Trockenräume steht allen Eigentümern und Mietern gleichmäßig zu. Lässt sich eine ungleiche Benutzungsmöglichkeit oder eine nicht ordnungsgemäße Benutzung feststellen, ist der Verwalter berechtigt, eine Wasch- und Trockenordnung aufzustellen.
- II. Die Wasch- und Trocknermaschinen sind pfleglich zu behandeln. Beschädigungen und Defekte sind dem Hausmeister zu melden.
- III. Waschmünzen zum Betreiben der Maschinen sind beim Hausmeister erhältlich (Beträge siehe Anlage zur Hausordnung). Die entsprechenden Ausgabezeiten werden per Aushang veröffentlicht.
- IV. Zum Trocknen der Wäsche sind nur die Trockenräume zu benutzen und diese möglichst schnell für den nächsten Benutzer freizumachen.

§ 19 Müllplatz / Entsorgung

- I. Die von der Stadt Kerpen vorgeschriebene Mülltrennung ist zu beachten. Keinen Müll (auch nicht verpackt) vor oder neben die Mülltonnen abstellen. Für Altglas sind die dafür vorgesehenen Glascontainer zu benutzen.
- II. Sperrmüll ist an den von der Verwaltung gesondert bekannt gegebenen Abfuhrterminen an dem dafür eingerichteten Platz (die ersten beiden Parkplätze auf der zum Wald gelegenen Seite) abzustellen. Die Bestimmungen für Sperrmüll sind zu beachten. Gegebenenfalls ist Rücksprache mit dem Hausmeister zu halten.
- III. Für die Entsorgung von Groß-Elektrogeräten achten Sie bitte auf die jeweils durch die Verwaltung gesondert bekannt gegebenen Abholtermine.
- IV. Die Entsorgung von Sondermüll ist Privatsache. Sondermüll kann nicht zum Sperrmüll gegeben werden und erst recht nicht zum Hausmüll. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Chemikalien bzw. deren Behältnisse sind Sondermüll. Eine genaue Übersicht über Sondermüll und dessen spezielle Entsorgung kann den jährlich erscheinenden Müllkalendern der Stadt Kerpen entnommen werden.

§ 20 Nutzung der Wiesenfläche / Spielplatz

- I. Das Wiesenstück ist zur Erholung aller Bewohner gedacht.
- II. Ballspiele von Kindern sind erlaubt, allerdings ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher nicht beschädigt werden. Zweirad und Dreirad-Fahrzeuge sind auf der Wiese nicht gestattet.

- III. Gemeinschaftliche Aktivitäten von Eigentümern und Mietern sind erwünscht. Die Bewohner, die die Wiese nutzen sind für Ordnung und Sauberkeit, sowie für Schäden verantwortlich. Die Ruhezeiten sind einzuhalten und die Nutzung ist nur bis 20.00 Uhr erlaubt.
- IV. Die Nutzung des Spielplatzes ist in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr gestattet.

§ 21 Parkplätze

- I. Die Parkplätze der Außenanlage sind den Besuchern der Wohnanlage vorbehalten. Die Besucherparkplätze sind keine Dauerparkplätze.
- II. Benutzen Sie die Parkplätze der Außenanlage nur zum Be- und Entladen.
- III. Der gesamte Straßen- und Eingangsbereich der Häuser ist unbedingt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge freizuhalten.

§ 22 Schließanlage / Schlüssel

- I. Wird ein Schlüssel der Schließanlage verloren, so ist dies dem Hausmeister anzuzeigen.
- II. Schlüssel für die Schließanlage sind beim Hausmeister auf eigene Kosten zu bestellen. Hierbei ist vorher das berechnete Interesse in Form eines Eigentümersnachweises bzw. durch Vorlage des Mietvertrages gegenüber der Verwaltung zu belegen.

§ 23 Informationsschaukästen

Im Eingangsbereich jeden Hauses befindet sich ein Schaukasten. Der Inhalt der Schaukästen wird in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat vom Hausmeister gepflegt. Ein Recht auf einen Aushang steht keinem Eigentümer oder Mieter zu.

§ 24 Schilder

- I. Die Beschriftung der Klingel- und Briefkastenanlagen ist einheitlich gestaltet. Der Bezug der Namensschilder ist beim Hausmeister zu erfragen. Selbstgefertigte Namensschilder dürfen nicht verwendet werden.
- II. Einheitliche Schilder mit dem Aufdruck „Keine Werbung“ für den Briefkasten sind beim Hausmeister kostenlos erhältlich.

§ 25 Antennenanlagen / Außenantennen / Parabolspiegel

- I. Für den Anschluß von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen nur die vorgeschriebenen Spezial - Anschlußkabel / Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden.
- II. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen und Funkamateurlinien - Antennen ist ohne bestandskräftigen Wohnungseigentümerbeschuß nicht gestattet.

§ 26 Sonstiges

- I. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter schriftlich unter Hinweis auf die Fakten und Daten (nicht in anonymer Form) zuzuleiten.
- II. Der Hausmeister ist angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten; der Hausmeister handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter der Hausverwaltung.
- III. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch gültige ersetzt.

Anlage zur Hausordnung für Eigentümer und Mieter

(Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2002)

- **Wasch- und Trockenräume**

Münze für Waschmaschine: 1,50 Euro

Münze für Trockner: 1,00 Euro

- **Umzug**

Sicherheitsbetrag: 30,00 Euro

- **Kautionen**

Aufzugsschlüssel: 20,00 Euro

Absperrpolier: 20,00 Euro

- **Schilder**

Briefkastenschild „Keine Werbung“: kostenlos

Namensschilder für Klingel und Briefkasten: lt. Herstellerrechnung

- **Schlüssel und Schlösser**

Ersatz für Briefkastenschloss:

Haus 1: 13,50 Euro

Haus 2 und 3: 25,50 Euro

Ersatz für Schließanlagenschlüssel: lt. Herstellerrechnung