

# HAUSORDNUNG

Eigentümergeinschaft Wegsfeld 38 - 42 / Lehmannstr. 11 - 21, 30455 Hannover

## 1. Allgemeines

Alle Wohnungseigentümer und Mieter bilden zusammen eine Hausgemeinschaft (Bewohner). Jedes Mitglied einer solchen Hausgemeinschaft muss an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründeten guten Zusammenlebens mitwirken. Diese Hausordnung soll dazu dienen, ein gutes, verständnisvolles Zusammenleben aller Bewohner zu fördern und die Erhaltung und Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern.

Die Wohnungseigentümer werden gebeten, etwaige Anliegen und Beschwerden, die sich aus der Nichteinhaltung dieser Hausordnung ergeben, an den Verwalter zu richten. Mieter wenden sich bitte an Ihre Vermieter.

## 2. Vermietung / Nutzerwechsel

Sofern ein Wohnungseigentümer seine Wohnung vermietet oder anderweitig überlässt, bleibt er doch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft für die Einhaltung der Hausordnung verantwortlich. Er hat die Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages aufzunehmen. Es gehört zu seinen Pflichten als Wohnungseigentümer, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und im Interesse aller hier Wohnenden etwaigen Verstößen nachzugehen.

Neue Mieter bzw. Eigentümer werden gebeten, sich bei den Hausmeistern vorzustellen.

Dabei soll Folgendes geklärt werden: Bestellung von Namensschildern, Eintrag in die Klingelanlage, Bedarf von Schlüsseln und der Zutrittskontrolle, Kontaktdaten, allgemeine Fragen.

## 3. Hausmeister

Die Hausmeister erhalten ihre Weisungen ausschließlich durch den Verwalter. Ihre Aufgaben sind im Anstellungsvertrag festgelegt. Die Hausmeister sind für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum, jedoch nicht für Arbeiten am Sondereigentum zuständig.

Bei längerer Abwesenheit von Wohnungseigentümern sind die Wohnungsschlüssel bei einem Bewohner zu hinterlegen bzw. die Hausmeister sind hierüber zu informieren, wie Sie in einem Notfall Zutritt erlangen können.

Die Hausmeister haben im Gemeinschaftseigentum das Hausrecht.

## 4. Gegenseitige Rücksichtnahme

Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden. Jeder Hausbewohner hat die allgemeine Hausruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr zu beachten. An Sonn- und Feiertagen muss ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht genommen werden.

Bohren, Hämmern, Sägen und ähnliche Tätigkeiten, die laute Geräusche verursachen, sind montags bis sonnabends von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 19.00 Uhr bis 08.00 Uhr nicht gestattet. An Sonn- und Feiertagen sind derartige Arbeiten nicht erlaubt.

Gegenseitige Rücksichtnahme ist auch geboten bei der Benutzung von Rundfunk- und Fernsehgeräten (auch auf der Terrasse), Musikinstrumenten, Badeeinrichtungen, Haushaltsgeräten und Müllabwurfanlagen.

Die Benutzung von Grillgeräten mit offener Flamme auf Terrassen, Balkonen und Loggien der Eigentumswohnungen ist wegen der damit verbundenen Rauch- und Geruchsbelästigung nicht erlaubt.

## **5. Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums**

Jeder Bewohner sollte dazu beitragen, dass die gemeinschaftlichen Anlagen, das Haus und die Zugänge einen sauberen und gepflegten Eindruck machen. Dies gilt insbesondere für achtloses Wegwerfen von Papier, Zigarettenkippen und sonstigen Dingen.

Treppenhäuser, Flure und Wohnwege sind keine Abstellräume. Sie dürfen daher nicht zum Ablegen oder Aufbewahren von Gegenständen benutzt werden (keine Kartons vor den Müllabwurfgeschächten abstellen). Es dürfen auch keine Fahrräder, Einkaufswagen, Mopeds, Kinderwagen (sofern Sie Fluchtwege blockieren) oder Go-Karts abgestellt werden. Es ist polizeilich verboten, in diesen Bereichen mit feuergefährlichen Stoffen umzugehen oder zu lagern.

Grundstücks- und Hauseingänge, sowie die Feuerwehrrampe müssen frei bleiben (baupolizeiliche Vorschrift). Sie dürfen weder zum Parken benutzt, noch auf andere Weise versperrt werden.

Beim Gießen der Pflanzbecken ist darauf zu achten, dass kein Wasser überläuft.

## **6. Sicherheit und Schäden**

Im Falle unmittelbarer Gefahr für Bewohner und Haus muss jeder Bewohner, soweit er dazu imstande ist, für vorläufige Abhilfe oder zweckentsprechende Warnungen sorgen. Auftretende Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen Anlagen oder technischen Einrichtungen müssen den Hausmeistern (Notdienst-Handy vorhanden) sofort gemeldet werden, damit umgehend Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Die Hausmeister unterrichten umgehend die Hausverwaltung über die Art und den Umfang der Mängel und Störungen.

## **7. Tiefgarage**

Die Benutzer sind verpflichtet, nach dem Ein- und Ausfahren auf das Schließen der Tore zu achten. Die Kfz-Einstellplätze sind vom Benutzer sauber zu halten. Bei besonderen Verschmutzungen haftet der Verursacher. Die Benutzer der Tiefgarage unterwerfen sich den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung. Wagenwaschen und Ölwechsel sind nicht gestattet. Lagerung von Material auf den Einstellplätzen ist nicht gestattet.

(Details siehe Garagenordnung)

## **8. Freizeitbereich und Schwimmbad**

(siehe Freizeitordnung)

## **9. Heizung**

In den Wintermonaten muss auch bei Abwesenheit jede Wohnung beheizt werden. Sonst können Frostschäden auftreten, für die der Verursacher haftbar gemacht wird.

## **10. Müll- und Abfallbeseitigung**

Abfälle dürfen, um Verstopfungen zu vermeiden, weder in die Aborte, noch in die Abflussbecken geschüttet werden. Hierfür ist die Müllabwurfanlage vorgesehen. Schwere Gegenstände, Kartons, Holzplatten, Flaschen, Zweige usw. verstopfen oder beschädigen die Abwurfanlage. Sollte es zu Verstopfungen aufgrund unsachgemäßer Nutzung der Müllabwurfanlage kommen, muss der Verursacher für die Kosten der Störungsbeseitigung aufkommen. Deshalb müssen sie in die Container in die Tiefgarage gebracht werden. Glas, Papier und Grünschnitt sollten in den jeweiligen Wertstoff-Containern im Müllraum entsorgt werden.

Sperrmüll kann nach Absprache mit den Hausmeistern im Sperrmüllraum gelagert werden.

Sondermüll (z.B. Farbreste, Batterien, Reifen, Chemikalien) und jegliche Art von Elektrogeräten können von den Hausmeistern nicht entgegengenommen werden und sind vom Verursacher fachgerecht zu entsorgen.

### **11. Tierhaltung**

Tierhalter müssen dafür sorgen, dass durch ihre Tierhaltung die Bewohner nicht belästigt werden und das Gemeinschaftseigentum nicht verunreinigt wird. Sofern dennoch Verunreinigungen auftreten, ist der jeweilige Tierhalter verpflichtet, die Beseitigung der Verunreinigung selbst vorzunehmen. Anderenfalls kann er schadenersatzpflichtig gemacht werden.

Hunde sind auf dem gesamten Grundstück an der Leine zu führen. Nur hierdurch kann sichergestellt werden, dass Wege, Sandkasten und Garagen durch sie nicht verunreinigt werden.

Die Katzenhaltung ist nur dann statthaft, wenn die Haltung innerhalb der abschließbaren Wohnung gewährleistet werden kann.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, der Teilungserklärung und des Verwaltervertrages.

### **12. Zutritt/ Schlüssel**

Haustürschlüssel (Schließanlage) können bei den Hausmeistern käuflich erworben werden.

Vorgelegte defekte Schlüssel werden **z.Z.** kostenlos ersetzt.

Karten/Transponder der Zutrittskontrolle: Ausgabe und technische Betreuung erfolgt durch den jeweiligen Verwalter. Für jede Karte bzw. Chip wird ein Pfandgeld erhoben. Die Weitergabe von Transpondern und Karten an Dritte außerhalb der Wohngemeinschaft ist nicht gestattet. Bei missbräuchlicher Nutzung erfolgt eine Sperrung von bis zu drei Monaten.

Stand April 2017

i.A. Ihr Objektbetreuer

*Allgemeine Empfehlungen und Hinweise:*

- 1) *Festgestellte Mängel und Vorschläge können den Hausmeistern u.a. über ausliegende Formulare am Hausmeisterbriefkasten gemeldet werden.*
- 2) *Sollten Sie umfangreiche Sanierungsarbeiten in Ihrem Badezimmer oder der Küche vornehmen, empfehlen wir dringlich, aufgrund des Alters der verbauten Stahlabflussleitungen (Loro-X Leitungen), diese austauschen zu lassen. Diesbezüglich wird auch empfohlen, das jeweilige Sondereigentum zu versichern.*

*Der freie Zugang zu den Revisionsklappen der Versorgungsschächte muss gewährleistet sein um notwendige Arbeiten am Gemeinschaftseigentum zu ermöglichen.*

- 3) *Fenster und Wohnungstüren gehören zum Gemeinschaftseigentum und sind pfleglich zu behandeln*
- 4) *Bei Störungen der Klingel- und Gegensprechanlage kommt die Gemeinschaft für die Kosten **bis** zur Wohnung auf. Einrichtungen in den Wohnungen zählen zum Sondereigentum.*
- 5) *Dunstabzugshauben dürfen nicht an die gemeinschaftliche Abluftanlage angeschlossen werden, da dies zur Geruchsbelästigung angrenzender Wohnungen führt.*
- 6) *Die Liegenschaft ist mit Kabelanschluss ausgestattet. Das sichtbare Anbringen von Satellitenschüsseln ist untersagt (bauliche Veränderung).*