

Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft Am Strandpark 10 in 18586 Thiessow

Vorbemerkung:

Hausbewohner können nur dann friedlich „unter einem Dach“ zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben. Aus diesem Grund unterwerfen sich die Eigentümer nachfolgenden Hausordnungsregelungen, wobei sie sich auch verpflichten, im Falle beabsichtigter Wohnungsvermietung sobald als möglich diese Regelungen und etwaige Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen auch Mietern/Untermietern/Pächtern in rechtsgültiger Weise zur Auflage zu machen. Die Hausordnung ergänzt und präzisiert insoweit § 14 WEG, die Gemeinschaftsordnung und vorgenannte Verhaltensgrundsätze.

A. Häusliche Ruhe

1. Als grundsätzliche **Ruhezeiten** werden die täglichen Zeiträume von 22 bis 6 Uhr und 13 bis 15 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 18 bis 8 Uhr und 12 bis 15 Uhr.
2. In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine **ruhestörenden Arbeiten** vorgenommen werden (wie z. B. Teppichklopfen o. ä., handwerkliche, mit Lärm verbundene [(Hobby)-Arbeiten, Rasenmähen etc.]).
3. Das **Musizieren** in Wohnungen ist ebenfalls grundsätzlich in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus – soweit möglich – Schall zu bekämpfen.
4. **Tonträger** dürfen nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden; sie dürfen grds. auch nicht auf Balkonen, Loggien oder Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien – möglicherweise jedoch lärmstörenden – Maschinen/Haushaltsgeräten (wie z. B. Wasch-, Näh-, Kuchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern).
5. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass **unübliche** Ruhestörungen durch **Kinder** insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten – in und außer Haus – vermieden werden.
6. Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten **Haus- und Wohnungstüren** leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zu oder von Stellplätzen jeglicher unnötige Lärm vermieden wird. Besucher/Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.
7. **Gästepartys** in Wohnungen, bei denen (insbesondere mit Musik und Tanz) die unter Ziff. 1 festgelegten Ruhezeiten überschritten werden, sind 1 bis 2 Mal im Quartal gestattet, allerdings insoweit auch eingeschränkt bis längstens 24 Uhr. Solche Partys und ähnliche geräuschvolle Veranstaltungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern anzukündigen.
8. Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am oder im Sondereigentum hat daher der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Der Verwalter oder der Hausmeister sind insofern für das Sondereigentum nicht zuständig.

Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft Am Strandpark 10 in 18586 Thiessow

B. Sauberhaltung, Reinlichkeit und sonstige Verhaltens-Rücksichtnahme-, Sicherungs- und Sorgfaltspflichten

1. Kehricht, **Küchenabfälle** u. ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen entleert werden; ggf. ist der Müll weiter zu trennen. Zerkleinerbares Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dgl.) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbständig in Sammeldeponie zu bringen. Zeitungen und Zeitschriften sind zu bündeln und für bestimmte Tonnen zu legen. Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden.

Auch beim Gießen von absturzsicher zubringenden Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im Übrigen nicht gestattet.

2. Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. Bitte achten Sie aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung der Mülltonnen nicht verunreinigt wird. Schließen Sie nach der Benutzung den Deckel des Müllbehälters sorgfältig und achten Sie darauf, dass keine Abfallreste zwischen Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden. Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen. **Die Ablagerung von Sperrmüll oder ähnlichen Gegenständen im Treppenbereich, oder unter der Treppe in den Eingangsbereichen der Wohnungseingangstüren sowie anderen gemeinschaftlichen Räumen (Müllraum) ist ausdrücklich verboten. Dort abgelagerte Gegenstände werden zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht (Brandgefahr) zu Lasten des Verursachers umgehend entsorgt. Etwaige Ansprüche des Besitzers werden bereits an dieser Stelle abgelehnt.**

3. In den Abstellräumen sind keine feuergefährlichen und übel riechenden Dinge zu lagern. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Abstellräume Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen. Bei Frost sind die vorhandenen Abstellräume geschlossen zu halten. Für Diebstähle in den Abstellräumen und in den Gemeinschaftsräumen wird nicht gestattet. Feuergefährliche sowie giftige Chemikalien enthaltenden Gegenstände dürfen weder im Keller noch in der Wohnung aufbewahrt werden.

Die Beleuchtung ist beim Verlassen auszuschalten (wenn kein Minutenlicht vorhanden). Die Beleuchtung der einzelnen Abstellräume darf ausschließlich nur über den jeweiligen eigenen zur Wohnung gehörenden Stromzähler erfolgen. Zuwiderhandlungen werden unter Geltendmachung von Regressansprüchen verfolgt.

4. Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern und Balkonen geschüttet werden.
5. Auch beim gießen von absturzsicher und bauordnungsrechtlich korrekt angebrachten Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft. Gleiches gilt für Wisch-Wasser auf Balkonen oder Terrassen.

Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft Am Strandpark 10 in 18586 Thiessow

6. In **Ausgussbecken**, Bade-sowie Duschwannen und WC's dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden.
7. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich bzw. auf Weisung des Verwalters unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen. Zu Kontrollzwecken ist dem Verwalter und auch Hausmeister das Betreten des Sondereigentums zu gestatten.
8. Das Halten von Haustieren (außer: Vögel, Hamster, Zierfische) ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf der vorherigen mehrheitlichen Zustimmung einer Wohnungseigentümerversammlung oder der schriftlichen Erlaubnis der Hausverwaltung. Der betreffende Tierhalter muss dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen verursacht werden. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der Leine zu führen. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Bei Nichtbeachtung dieser Verhaltensregelungen kann eine bereits erteilte Erlaubnis, erfolgloser Abmahnung widerrufen werden.
- 8.a. Laut Beschluss 10 der Eigentümerversammlung vom 23.05.2015 ist die Haltung von Hunden erlaubt.
9. Das Auftreten von **Ungeziefer** in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.
10. Im Wohnungs- Eingangsbereich dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (z. B. Schuhe, Schränke, Schirmständer) abgestellt werden. Fahrräder und dgl. Sind grundsätzlich nur im Fahrrad- und Geräteraum abzustellen.
11. Für kontinuierliche Gullyreinigung [und evtl. Balkon- bzw. Terrassen-Regenrinnenreinigung] ist der jeweilige Eigentümer allein verantwortlich.
12. In Erfüllung versicherungsrechtlicher Vorschriften und zum Schutze der Hausbewohner sind die **Haustüren** vom 01. Oktober bis zum 31. März eines Jahres um 20 Uhr, in den übrigen Zeiten um 21 Uhr zu versperren. Jeder Hausbewohner, der nach den genannten Zeiten noch ein- oder ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Tagsüber ist darauf zu achten, dass die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloss einrastet.
13. Für den Anschluss von **Rundfunk- und Fernsehgeräten** dürfen grds. nur die vorgeschriebenen Spezial-Anschlusskabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (einschl. Einzel-Parabolantennen) und Funkamateurr-Antennen ist ohne bestandskräftige Beschlussgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet.

Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft Am Strandpark 10 in 18586 Thiessow

14. Im Winter ist dafür zu sorgen (auch bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden **Leitungen** (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden.
Weiterhin besteht grds. die Eigentümer-Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis möglichst freizuhalten.
Unter Druck stehende **Wasseranschlüsse** (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind zumindest bei mehr als 3-tägiger Abwesenheit zu sichern/abzudrehen; Gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe abgedreht sind.
15. Das Anbringen von fest verankerten **Markisen**, Sonnenblenden usw. auf Balkonen und Terrassen bedarf – vorbehaltlich anderslautender Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung – generell genehmigender Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Hinsichtlich etwaiger Haftung für Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum oder anderem Sondereigentum gilt auch hier die Verantwortlichkeit des Verursachers (einschließlich etwaiger Sondernachfolger im Eigentum). Auf die Einheitlichkeit von Farbe, Form und Gestalt solcher festen Sonnenschutzeinrichtungen ist bei jeglichen Gestaltungsentscheidungen zu achten. Anderweitige bauliche Veränderungen an Balkonen und Terrassen richten sich ausschließlich nach den Grundsätzen der Gemeinschaftsordnung bzw. den gesetzlichen Bestimmungen in § 22 Abs. 1 i. V. mit § 14 WEG (Anm. 6).
16. Bewohner, welche ihre Wohnung [über einen mehr als 3-tägigen Zeitraum] unbewohnt lassen wollen, ist dringend zu empfehlen, einen **Schlüssel** ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen. Der Name der Person sollte dem Verwalter bekannt gegeben werden.
17. **Schlüsselverluste** (bei bestehender Zentralschließanlage mit Öffnungsmöglichkeiten gemeinschaftlicher Räume) sind unverzüglich dem Verwalter zu melden; Ersatzbestellungen erfolgen über den Verwalter anhand des von ihm verwahrten Schließ-Sicherungsscheins. Die Kosten für Ersatzschlüssel (und ggf. neue Schlösser) hat im **verschuldeten** Verlustfalle der betroffene Eigentümer zu tragen. Schlüssel sollten im Übrigen nicht mit Namens- und Anschriftenhinweisen gekennzeichnet werden.
18. In Sondereigentumsräumen sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine leicht **brennbaren**, explosiven oder giftigen/ätzenden **Materialien** und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
19. Haus und Grundstück gefährdete Spielarten auf gemeinschaftlichem Grundstück (Hof/Garten) sind nicht gestattet.
20. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften.

Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft Am Strandpark 10 in 18586 Thiessow

21. Ausdrücklich allein zweckbestimmte **Pkw**-Stellplätze dürfen auch nur zum Abstellen/Parken von **Pkw's** und/oder Krafträdern benutzt werden (nicht also z. B. zum Abstellen von Wohnmobilen und Lkw's).
22. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Der Besuch ist entsprechend anzuweisen.
23. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen sind nicht gestattet.
24. Jeder Wohnungseigentümer haftet für seine Familienangehörigen, sein Dienstpersonal oder für Besucher, sowie für seine hinsichtlich der Betrachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlungen kein Verschulden des Eigentümers selbst vorliegen sollte.
25. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge (auch in evtl. beschlussgeänderter Fassung) aufzunehmen. Bei schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern und in jedem Fall der Zuwiderhandlung eine schriftliche Abmahnung auszusprechen und ggf. die fristlose Kündigung auszusprechen.
26. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter schriftlich (nicht in anonymer Form) mitzuteilen.
27. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Eigentümer/Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.
28. Der Haumeister ist angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten; der Hausmeister handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter der Hausverwaltung.
29. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.
30. Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt (ebenfalls mit einfacher Beschlussmehrheit). Alle übrigen Regelungen bleiben erhalten.