



Telefon: 07161/97826-0

Telefax: 07161/97826-99

Internet: www.kreisbau-filstal.de

Email: info@kreisbau-filstal.de

Hausordnung

Jeder Wohnungsinhaber bestimmt durch sein Verhalten den Wert seiner Wohnung. Das Ansehen, das ein Gebäude mit seiner Anlage in seiner Gesamtheit genießt, beeinflusst diesen Wert und damit gleichzeitig denjenigen seiner Wohnung. Dieses Ansehen ist aber von den Verhältnissen die innerhalb der Wohngemeinschaft herrschen besonders abhängig.

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner im Haus allgemein und in seiner Wohnung im Besonderen auf *Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit* achtet.

Ein jeder möge bedenken, dass sämtliche Hausbewohner mit ihren Angehörigen eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitwirken müssen.

Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und des Wohnungsunternehmens bzw. des Verwalters (im Folgenden das Wohnungsunternehmen genannt) dient daher diese Hausordnung, deren Einhaltung für jeden Wohnungseigentümer bzw. Mieter Pflicht ist.

Ruhe im Haus

- 1) Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden. Hausmusik und das Spielen von Radio- und Fernsehgeräten darf, auch bei der Benutzung im Freien, nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen, Zimmerlautstärke ist daher geboten. Das Musizieren ist während der **allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr** untersagt. An Sonn- und Feiertagen ist besonders auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, ebenso dann, wenn sich Kranke im Haus befinden.
- 2) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen und Läufern, Staubsaugen, Rasenmähen, Basteln und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 8 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr vorzunehmen. Außerdem gilt, dass Teppiche, Kleider, Putztücher, Besen usw. nur auf den hierzu vorgesehenen Plätzen (evtl. Putzbalkon) zu reinigen und zu klopfen sind, nicht aber auf Treppen und Fluren oder aus dem Fenster und vom Balkon.
- 3) Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr unterbleiben, soweit auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.
- 4) Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Die Wände und Gänge im

Treppenhaus, Hausflur sowie im Kellergang, Vorraum und Waschküche sind ebenfalls nicht zu beschreiben und zu beschmutzen.

- 5) Festlichkeiten aus besonderem Anlass (Silvester, Karneval oder bei Familienfesten), die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

Sicherheit:

- 1) Haustüren und die übrigen Zugänge zum Haus sind verschlossen zu halten, vor allem sind die Türen zum Hof, Vorboden und zum Vorkeller immer abzuschließen. Die Haustür muss im Sommer ab 21 Uhr und im Winter ab 19 bis 6 Uhr früh geschlossen bleiben. Soweit die Haustüren mit selbsttätigen Türschlössern versehen sind, ist das Offenhalten dieser Türen nicht gestattet. Hausschlüssel dürfen nur mit Genehmigung des Wohnungsunternehmens, des Verwalters oder des Verwaltungsbeirates angefertigt werden. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, so ist das Wohnungsunternehmen, der Verwalter oder der Verwaltungsbeirat hiervon sofort zu verständigen. Das Abschließen der Haustüren obliegt den Erdgeschossbewohnern im Wechsel der kleinen Kehrwoche. Kellereingangstüren, Hof- und Dachbodentüren sind verschlossen zu halten.
- 2) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Fluren erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Rollern, Kinderwagen usw. versperrt werden.
- 3) Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Brennmaterialien müssen sachgemäß gelagert werden. Auf dem gemeinsamen Trockenboden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Glühende oder heiße Asche gehört nicht in die Mülltonne, weil dadurch Brandgefahr und durch etwaige Gasbildung auch Explosionsgefahr besteht.
- 4) Das Abstellen von Motorrädern und Mopeds innerhalb des Wohngebäudes ist polizeilich verboten, ebenso das Lagern von Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge.
- 5) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Zur Lagerung von Heizöl sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Zusätzlich gilt, dass beim Einbau einer Ölheizung nach Bezug der Wohnung auf die erforderliche Genehmigung und auf die Bestimmungen über die Lagerung von Heizöl zu achten ist. Die zuständige Behörde ist vorher zu fragen, der Kamin muss dazu auch gereinigt sein. Das Wohnungsunternehmen bzw. der Verwalter müssen vor dem Einbau ihre Zustimmung erteilen.
- 6) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie das Wohnungsunternehmen zu benachrichtigen, notfalls auch der nächste Polizeiposten. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.
- 7) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen oder sein Beauftragten zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppen und des dazugehörigen Flures sorgen. Kosten für die zu ersetzenden Glühbirnen und Sicherungen sind dem Wohnungsunternehmen bzw. dem Verwalter, ggf. über den Verwaltungsbeirat, aufzugeben.
- 8) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- 9) Bei Schneefall, Frostgefahr, auch bei Eintreten von Winterglätte, haben die Wohnungsinhaber den Gehweg und den Hauszugang von Schnee und Eis freizuhalten, ggf. sind Gehweg und Hauseingang mit Sand zu bestreuen. Asche und Salz sind keine geeigneten Streumittel.
- 10) Die Lüftungsschlitze der Badezimmertüre dürfen nicht abgedichtet werden, weil sonst beim Gebrauch von Gasgeräten höchste Lebensgefahr besteht. In den Badewannen dürfen keine Medizinbäder und Bäder mit säurehaltigen Zusätzen verwendet werden. Das Reinigen der Badewanne und Duschbecken mit scharfen, körnigen oder ätzenden Mitteln ist nicht erlaubt.

Plötzliches Zuhalten des Warmwasserauslaufs, das Unterwasserhalten oder Knicken der Schlauchbrause führen zu Schäden.

- 11) Vor dem Anheizen des Kohleofens ist durch kurzes Öffnen des Warmwasserboilers zu prüfen, ob der Badeofen mit Wasser gefüllt ist. Bei Kohlebadeöfen darf weder Steinkohle noch Anthrazit oder Eierbriketts verwendet werden. Der beste Heiznutzeffekt wird nur mit Holz, Braunkohle oder Braunkohlebriketts erreicht. Für die Entkalkung des Durchlauferhitzers, des Boilers, des Badeofenzylinders einschließlich der Mischbatterie, hat der Wohnungsinhaber zu sorgen.

Reinigung

- 1) Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
- 2) Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster und den Boden abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen.
- 3) Soweit vertraglich nichts anderes Vorgesehen, haben die Hausbewohner abwechselnd nach einem bei Bedarf vom Wohnungsunternehmen aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen:
 - a. die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen
 - b. den Hof
 - c. den Standplatz der Müllgefäße
 - d. den Bürgersteig vor dem Haus
 - e. die Fahrbahn, sofern es das in der Gemeinde geltende Gemeinderecht bestimmtSchnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätten erfolgt nach einem vom Wohnungsunternehmen aufzustellenden Plan. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 21 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind.
- 4) Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
- 5) Waschküche und Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung durch das Wohnungsunternehmen zur Benutzung zur Verfügung. Ihre Benutzung wird über einen Terminkalender geregelt. Auf dem Trockenboden darf nur handfeuchte, nicht tropfende Wäsche aufgehängt werden. Die Benutzung der Waschküche ist grundsätzlich nur werktags in der Zeit von 7 bis 18 Uhr nach der Waschküchenordnung gestattet. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschküche und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Waschküchen- und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung aufgehängt werden und darf nicht über ihr sichtbar sein. Das Trocknen von Wäsche und das Aufhängen von Kleidern an Rollladengestänge ist nicht erlaubt.
- 6) Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
- 7) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein und sollen einen Untersetzer zum Wasserauffangen haben, da sonst die Wohnungsinhaber für einen eintretenden Schaden haften. Blumenkästen dürfen nur an Loggien und Balkonen- und hier nur auf der Innenseite- angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt, denn dieses schadet der Balkonbrüstung und dem Fassadenputz. Zum Schonen des Wandputzes dürfen Fahrräder und andere nicht an die Hauswände angelehnt werden.
- 8) Markisen und sonstige Vorhänge, Lichtfilter usw. dürfen innerhalb der Loggien und an den Balkonen nur mit Genehmigung des Wohnungsunternehmens bzw. des Verwalters angebracht werden. Bei eingebauten Balkonen wird der Wandanstrich über das Wohnungsunternehmen einheitlich vorgenommen. Eigenmächtiges Anstreichen der Balkone ist untersagt. Die Sichtfläche des Hauses sowie die Wände offener Balkone und Loggien

dürfen nicht verunstaltet werden, insbesondere dürfen außer Pflanzenschmuck keine anderen Gegenstände angebracht oder aufgehängt werden. Das eigenmächtige Anbringen von Vorrichtungen aller Art vor den Fenstern ist untersagt.

- 9) Klosettanlagen, Wasch- und Ausgussbecken, Spültische oder Wasserleitungen oder Wasserhähne, Zentralheizungen, Badeinrichtungen, Öfen, Herde, elektrische Licht- und Klingelanlagen sind besonders pfleglich zu behandeln und von den Wohnungsinhabern im gebrauchsfähigen Zustand zu halten. Die Geruchsverschlüsse von Waschbecken und Ausgüsse sind bei Verstopfung durch einen Fachmann reinigen zu lassen. Tropfende und verkalkte Wasserhähne und Auslaufventile sind sofort durch den Wohnungsinhaber instand zu setzen. Haus- und Küchenabfälle sowie verstopfende Gegenstände dürfen nicht in die Toiletten und die Abflussbecken geschüttet werden. Für alle Schäden, die durch eine Verstopfung verursacht werden, haftet die Hausgemeinschaft es sei denn, der Schuldige kann eindeutig ermittelt werden.
- 10) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- 11) Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
- 12) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden. Mit besonderer Sorgfalt ist darauf zu achten, dass Wasserleitungen und Abläufe nicht einfrieren. Besteht Frostgefahr ist die Leitung einwandfrei zu entleeren und Wasser täglich nur kurze Zeit abzugeben. Für das Schließen und Öffnen des Haupthahns ist die Hausgemeinschaft verantwortlich, sofern diese Aufgabe nicht durch einen Beauftragten (Hauswart, Hausmeister) wahrgenommen wird. Befindet sich die Abstellvorrichtung im Kellerraum eines Wohnungsinhabers, so ist dieser für das Öffnen und Schließen verantwortlich. Die Wasserleitung kann nur dann entleert werden, wenn während des Abstellens sämtliche Wasserleitungshähne offen sind; nach dem Auslaufen der Leitungen sind sie zu schließen. Bei Wiederöffnung der Wasserleitung sind alle Hähne solange zu öffnen, bis die Luft aus den Leitungen entwichen ist. Auch das Standwasser in den Warmwasserbereitern ist abzulassen. Bei strenger Kälte sind auch sämtliche Untergeschoss- und Kelleröffnungen geschlossen zu halten. Die Hof- und Gartenleitungen bleiben während der kalten Jahreszeit abgestellt und entleert.
- 13) Das Wasser darf nur zum häuslichen Gebrauch, nicht aber zu gewerblichen und sonstigen Zwecken verwendet werden. Insbesondere ist die Entnahme von Wasser durch eine Schlauchleitung zum Waschen von Kraftfahrzeugen sowie das Waschen von Wäsche hausfremder Personen in der Waschküche nicht gestattet es sei denn, es sei eine separate Wasseruhr vorhanden.
- 14) Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen. Das Wohnungsunternehmen ist hierüber zu unterrichten.
- 15) Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Gehwege dienen dem Fußgänger, sie sind keine Fahrbahn für Motorräder, Fahrräder und auch keine Rollschuhbahn oder Fußballplatz. Die gärtnerischen Anlagen dürfen nicht verändert werden. Für die Gestaltung und Bewirtschaftung der Hausgärten gelten besondere Richtlinien des Wohnungsunternehmens. Bei Beschädigungen an den Außenanlagen wird der Schuldige zum Schadensersatz herangezogen.
- 16) Haus- und Kleintierhaltung ist nicht gestattet. Eine etwaige ausdrückliche oder stillschweigende Duldung kann vom Wohnungsunternehmen jederzeit widerrufen werden.
- 17) Die Wohnung ist pfleglich zu behandeln und stets in sauberem Zustand zu halten. Bei Auftreten von Ungeziefer (Ratten, Mäusen usw.) sowie bei Pilzfall, Schwamm und anderen ist das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu unterrichten. Soweit dies innerhalb der Wohnung der Fall ist, hat der Wohnungsinhaber unverzüglich Maßnahmen zur Vertilgung des Ungeziefers zu treffen.

- 18) Die Anbringung von Schildern jeder Art an der Fassade des Hauses und auch innerhalb des Hauses bedarf der Zustimmung des Wohnungsunternehmens bzw. des Verwalters.
- 19) Der durch die Kaminreinigungen anfallende Ruß im UG, in der Waschküche und auf dem Dachboden ist unabhängig von der großen Kehrwoche von den Haushaltungen im gesonderten Wechsel zu entfernen, vor den Kaminreinigungstüren ist dabei aufzuwischen.
- 20) Im Frühjahr jedes Jahres sind Trockenboden, Treppenhaus, UG und Kellerräume durch die Hausgemeinschaft gründlich zu reinigen. Dabei sind die Rohrleitungen abzuwischen, Spinnweben zu entfernen, sämtliche Fenster und Luftschächte zu säubern und die Räumlichkeiten gut zu durchlüften.
- 21) Die Pflege der Fußböden in der Wohnung und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Parkett- und Steinfußböden und solche mit Linoleumbelag dürfen nicht geschleift werden, Sie sind mit geeigneten Mitteln zu pflegen. Bei empfindlichen Fußböden können Eindrucksstellen von Möbeln durch weiche, entsprechende Untersätze oder Unterlagen vermieden werden.
- 22) Beim Ein- und Auszug entstehende Beschädigungen an Fußböden, Treppen, Wänden usw. werden im Beisein des Ein- oder Ausziehenden festgehalten und auf deren Kosten beseitigt.

Gemeinschaftseinrichtungen

- 1) Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

Personenaufzüge (sofern vorhanden)

- 1) Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.
- 2) Der Fahrkorb ist im Inneren entsprechend dem Reinigungsplan des Wohnungsunternehmens von den Hausbewohnern zu reinigen. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dergleichen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.
- 3) Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zweck der Beförderung von Umzugsgut muss den Wohnungsunternehmen mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Fahrkorbbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

Gemeinschaftsantenne (sofern vorhanden)

- 1) Die Verbindung von Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Soweit das Kabel nicht von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wird, hat es der Hausbewohner auf seine Kosten zu beschaffen. Der Anschluss darf nicht mit den anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.
- 2) Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich dem Wohnungsunternehmen mitzuteilen. Nur Beauftragte des Wohnungsunternehmens sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.
- 3) Der Hausbewohner hat den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.
- 4) Rundfunk- und Fernsehantennen und ähnliches dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Wohnungsunternehmens bzw. des Verwalters angebracht werden.

Gemeinschaftswaschanlage (sofern vorhanden)

- 1) Die Benutzung der Gemeinschaftswaschanlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu verständigen.

Müllschluckanlage (sofern vorhanden)

- 2) Die Müllschluckanlage darf nur in der Zeit von 8 Uhr bis 20 Uhr benutzt werden. Flaschen, Blechbüchsen und ähnlich schwer bzw. unbrennbare Gegenstände sind in die Mülltonne einzuwerfen, damit eine Beschädigung oder Verstopfung der Müllverbrennungsanlage vermieden wird. Papp- oder Stoffballen sind aus dem gleichen Grund zu verkleinern. Der Einwurfschacht ist durch Rütteln bzw. Schieben mittels Handbesen oder dergleichen nach Benutzung zu leeren. Lautes Poltern ist hierbei zu vermeiden. Vorbeigefallener Müll ist selbstverständlich aufzuheben. Klemmende Schachtdeckel dürfen nicht mit Gewalt verschlossen werden. Die Verstopfung ist dem Hauswart zu melden.

Kinderspielplätze (sofern vorhanden)

- 1) Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Göppingen den, 01.01.2012

Kreisbaugesellschaft mbH
Filstal in Göppingen
-Hausverwaltung-