

Hausordnung

für die Eigentümergeinschaft Bartningstraße 8-20 in 64289 Darmstadt

gemäß Beschluss der ETV vom 27.08.2012 und 06.03.2013

1. Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme

Um ein friedliches und harmonisches Zusammenleben innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft Bartningstraße 8-20 in 64289 Darmstadt zu gewährleisten und Streitigkeiten zu vermeiden, ist jeder Wohnungseigentümer unabhängig von den gesetzlichen Bestimmungen, den Regeln in der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümer zur gegenseitigen Rücksichtnahme und Toleranz nach den Regeln dieser Hausordnung verpflichtet.

Diese Verpflichtung trifft in gleicher Weise diejenigen, denen der Wohnungseigentümer die Wohnung zum Mit- oder zum alleinigen Gebrauch überlässt. Der Wohnungseigentümer hat diese Hausordnung zum Gegenstand des Mietvertrages zu machen. Der Wohnungseigentümer ist auch verantwortlich, dass sich Personen, denen die Wohnung überlassen wird, an diese Bestimmungen halten.

2. Schließregelungen, Sicherheit und Sicherheitseinrichtungen

- Aus allgemeinen Sicherheitsgründen hat jeder Bewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Hauseingangstür sowie alle anderen nach außen führenden Türen grundsätzlich geschlossen zu halten sind. Die Hauseingangstür ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr abzuschließen.
- Die Zufahrten und Standplätze für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr usw. stets frei zu halten. Die Verwaltung, der Hausmeister oder jeder Eigentümer ist befugt, bei Verstößen ohne weitere Abmahnung diese Flächen zulasten des Verursachers räumen zu lassen.
- Rettungs-/Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden. Stellen Sie fest, dass solche Einrichtungen defekt sind, melden Sie dies unverzüglich dem Hausmeister. Die Vorschriften zum Brandschutz beziehungsweise zur Brandverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich.
- Fluchtwege, Treppen, Flure, Hauseingänge und Notloggien sind stets frei zu halten und dürfen nicht durch Gegenstände verstellt werden. Auch Fahrräder dürfen dort nicht abgestellt werden.
- Das Abstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art in den Gemeinschaftsräumen, Gemeinschaftsgängen, Fluchtwegen und Loggien ist nicht gestattet.
- Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in den Keller-, Gemeinschaftsräumen und Balkonen ist entsprechend behördlicher Vorschriften verboten.
- Feuer- und Explosivstoffe dürfen nicht in das Gebäude oder auf das Grundstück gebracht werden. Auch Flüssiggasanlagen dürfen nicht im Gebäude, in der Wohnung und auf dem Balkon betrieben werden.
- Bei Undichtigkeiten, z. B. Austritt von Wasser und sonstigen Mängeln an den Wasserleitungen oder den Heizungsanlagen ist sofort der Hausmeister bzw. der zuständige Notdienst der betreffenden Wartungsfirmen (Aushang am Schwarzen Brett) zu benachrichtigen.
- Das Rauchen im gesamten Innenbereich des Hauses, wie Flure, Aufzugsvorräume, Eingangsbereiche, Gemeinschaftsräume, Treppenaufgänge, Keller und im Aufzug ist untersagt.

3. Ruhezeiten / Rücksichtnahme / Lärm

Die eigene Wohnung soll eine Stätte der Ruhe und Erholung sein. Dies setzt voraus, dass alle Bewohner aufeinander Rücksicht nehmen. Bitte beachten Sie daher die Bestimmungen dieser Hausordnung, die auch Ihre Rechte als Eigentümer oder Mieter schützt.

Beachten Sie insbesondere, dass Sie Türen nicht zuschlagen, sondern stets die Türklinke beim Schließen verwenden.

- Allgemein gilt als Ruhezeit die Zeit zwischen 20:00 Uhr und 08:00 Uhr sowie zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr.
- An Sonn- und Feiertagen ist ganztags jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen.

Notwendige Tätigkeiten, bei denen sich Lärm nicht vermeiden lässt, wie zum Beispiel bohren, hämmern und andere handwerklichen und hauswirtschaftlichen Arbeiten sind nur zu folgenden Zeiten erlaubt:

- Werktags von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Das Gleiche gilt auch für den Betrieb von Waschmaschinen, Trocknern und Geschirrspülmaschinen, falls durch die Bauart der Geräte die Mitbewohner gestört werden können.

Auch außerhalb der Ruhezeiten sind vermeidbare Lärmstörungen im Haus und auf dem Grundstück zu vermeiden.

Wenn Sie in die Tiefgarage oder auf die Stellplätze fahren, drosseln Sie bitte die Lautstärke Ihres Autoradios.

4. Musizieren

Das Musizieren (Spielen von Instrumenten) ist während der allgemeinen Ruhezeit grundsätzlich nicht gestattet. Außerhalb dieser Zeiten ist das Musizieren auf maximal zwei Stunden täglich beschränkt. Bei besonders lärmintensiven Instrumenten (Schlagzeug, Trompete, Posaune, Saxophon, Klavier, Flügel usw.) kann durch Mehrheitsbeschluss die zulässige Spielzeit auf eine Stunde täglich beschränkt werden.

Fernseh- und Rundfunkgeräte, Schallplattenspieler, CD-Player und andere elektronische Tonträger sind grundsätzlich nicht höher als Zimmerlautstärke einzustellen.

Bei gelegentlichen Feiern informieren Sie Ihre Nachbarn bitte rechtzeitig. Die Lautstärke ist generell auf Zimmerlautstärke zu reduzieren.

5. Spielplatz

Auf den Kinderspielplätzen ist auf die Ruhezeiten zu achten. Die Benutzung der Spielplätze geschieht auf eigene Gefahr. Für mutwillige Beschädigungen auf dem Spielplatz - gleich welcher Art - haften die Eltern. Bitte helfen Sie mit, den Spielplatz sauber zu halten. Auch Zigarettenkippen, Getränkedosen usw. haben auf dem Spielplatz nichts zu suchen.

Dies gilt im Rahmen der Sauberkeit und der Rücksichtnahme auch für Hundehalter. Das gesamte Gelände ist nicht als Hundetoilette zu benutzen. Auf dem gesamten Spielplatzbereich gilt Hundeverbot.

6. Reinigung und Sauberkeit

Haus, Grundstück und Garagendächer sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind von den Verursachern unverzüglich zu entfernen bzw. zu beseitigen.

Die Hausbewohner haben auf ihrem Etagenbereich:

- Etagenflure, Aufzugsbereich, Notloggia sowie Fenster und Türen abwechselnd nach Absprache (oder nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan) regelmäßig zu reinigen.
- Zigarettenkippen und Zigarettenasche dürfen nicht über den Balkon bzw. aus dem Fenster entsorgt werden. Es sind verschiedentlich bereits Brandlöcher in Markisen oder Sengflecken auf Fensterbänken und sogar kleinere Brände an Trockenpflanzen an Balkonen entstanden. Zuwiderhandlungen (also das achtlose Wegwerfen von Kippen und Asche aus Balkon oder Fenster) können zivil- und strafrechtlich verfolgt werden.

7. Reinigen von Textilien

Das Klopfen, Ausschütteln, oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhen usw. ist in den Treppenhäusern und Fluren sowie aus den Fenstern und über den Brüstungen der Balkone untersagt.

Auf den Balkonen sind diese Tätigkeiten nur gestattet, wenn eine Belästigung von Nachbarn ausgeschlossen ist.

8. Tierhaltung

Die Haustierhaltung ist grundsätzlich gestattet.

Es darf jedoch zu keinerlei Belästigungen durch Lärm oder Geruch führen.

Beachten Sie bei Haustieren, dass sich diese nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Jede durch die von ihnen gehaltenen Tiere verursachten Verschmutzungen bzw. Verunreinigungen sind sofort von ihnen zu entfernen.

Nach dem Gesetz definierte Kampfhunde haben einen Maulkorb zu tragen. Der Halter ist für die Beachtung zuständig.

Die Gemeinschaft ist berechtigt, bei wiederholten und nicht abgestellten Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärm und Verunreinigung die Abschaffung der störenden Tiere mehrheitlich zu beschließen. Achten Sie bitte darauf, dass Tiere von allen Einrichtungen ferngehalten werden, die für Kinder zum Spielen vorbehalten sind.

Das Füttern von Tauben und Elstern ist auf den Balkonen und dem gesamten Gelände untersagt.

9. Abfallbeseitigung / Mülltrennung

Jeder Bewohner ist verpflichtet, Wertstoffe vom Restabfall zu trennen. Dabei sind die Vorschriften zur Trennung von Wertstoffen vom Restabfall sowie die Ortssatzung genau zu beachten.

Anfallender Abfall ist in die dafür bestimmten Müllgefäße in den Müllräumen zu entsorgen: Restabfall, Papier und Kartonage (bitte zerkleinern), „Gelber Sack“.

Glas darf nicht in den Containern im Müllraum entsorgt werden. Glasabfälle sind bei der öffentlichen Sammelstelle Grundstraße / Ecke Meißnerweg (am Heizkraftwerk) zu entsorgen.

Sonder- und Sperrmüll müssen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften getrennt vom Hausmüll entsorgt werden.

Die Abholung erfolgt nach einer Terminvereinbarung mit dem EAD. Die Bereitstellung des Sperrmülls erfolgt am vereinbarten Abfuhrtag bis 6:00 Uhr morgens, frühestens am Vorabend nach 18:00 Uhr, vor dem Grundstück am Straßenrand.

Das Lagern und Abstellen von Sperrmüll auf dem Gelände der Eigentümergeinschaft ist verboten.

10. Gemeinschaftseigentum

Behandeln Sie die allgemein genutzten Hausbereiche wie Flure, Gänge und Treppenhäuser bitte pfleglich. Die Gemeinschaftsräume dürfen nicht zum Abstellen von Gegenständen genutzt werden. Unter Beachtung der Brandschutzvorschriften können nach Abstimmung mit Ihrer Hausverwaltung und im Einvernehmen mit Ihren Nachbarn jedoch Blumen und Pflanzen sowie andere Gegenstände zur Dekoration des Hauses aufgestellt werden. Das Abstellen von Fahrrädern, Kinderspielzeug, Müll und anderen überflüssigen Gegenständen ist verboten.

Unter Beachtung der Brandschutzvorschriften gilt eine Ausnahme für Kinderwagen und Hilfsmittel von Gehbehinderten (Rollstühlen, Rollatoren usw.).

Verschmutzungen des Gemeinschaftseigentums sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen, Beschädigungen müssen unverzüglich dem Hausmeister oder der Hausverwaltung mitgeteilt werden.

Fahrräder dürfen nur in den dafür vorgesehenen Fahrradabstellräumen abgestellt werden.

Die Trockenräume können von allen Bewohnern des Hauses zum Trocknen der Wäsche genutzt werden. Trockene Wäsche muss aber sofort wieder abgehängt werden, damit die Räume von anderen Bewohnern für ihre nasse Wäsche genutzt werden können.

Trockene Wäsche, die schon mehrere Tage hängt, darf von nachfolgenden Nutzern abgehängt und zusammengelegt werden.

11. Benutzung des Personenaufzuges

Der Personenaufzug steht allen Hausbewohnern zur Verfügung. Dabei bitten wir Sie jedoch, die nachfolgenden Punkte zu beachten:

- Das Rauchen im Aufzug ist untersagt.
- Die im Fahrstuhl angegebene maximale Personenzahl bzw. Höchstbelastung darf nicht überschritten werden, da die Gefahr der Überlastung besteht, wodurch der Fahrstuhl stecken bleiben kann.
- Ein Fahrstuhl ist kein Spielzeug. Kleinkindern ist die Benutzung des Aufzuges nur in Begleitung Erwachsener gestattet.
- Die Etagentüren des Aufzuges dürfen nur zum Ein- und Aussteigen geöffnet und auf keinen Fall offen festgestellt werden.
- Transporte sperriger Gegenstände dürfen nur im Lastenaufzug (mit vergrößerter Kabine) transportiert werden. Hierzu müssen beim Hausmeister die benötigten Schlüssel abgeholt werden. Der Hausmeister übergibt (gegen Pfand) die Schlüssel zur Erweiterung der Aufzugskabine und zur Steuerung des Aufzugs.
- Eventuelle Beschädigungen gehen zulasten des Verursachers.

12. Balkon

Verfügt Ihre Wohnung über einen Balkon, sorgen Sie dafür, dass Pflanzen so angebracht und befestigt werden, dass sie auch bei starkem Wind nicht herunterfallen. Sie haften für alle dadurch entstehenden Schäden.

Der Gebrauch von Holzkohle- und Gasgrillgeräten auf dem Balkon ist grundsätzlich untersagt. Elektrische Grillgeräte dürfen benutzt werden, sofern Geruchs- und Rauchbeeinträchtigungen nicht eintreten. Jede eigenmächtige Veränderung an den Brüstungen oder Wänden ist untersagt, da es sich hierbei um eine „Bauliche Veränderung“ handelt (wie zum Beispiel Windschutz, Einhausung, Verglasung, usw.).

Unerlaubte Veränderungen werden auf Kosten der Verursacher entfernt bzw. müssen zurückgebaut werden.

13. Äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes darf nicht durch einzelne Bewohner ver- oder geändert werden. Beachten Sie hierzu die nachfolgend aufgeführten Punkte:

- An den Balkonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden;
- Wäsche darf auf Balkonen nur so aufgehängt werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist;
- Das Anbringen von Parabolantennen / Satellitenschüsseln ist nur unter folgenden Voraussetzungen gestattet:
 - wenn die Schüssel innerhalb des Balkons angebracht ist,
 - wenn die Farbe ausschließlich beige oder hellgrau ist,
 - die Befestigung der Schüssel darf nicht auf der Brüstung erfolgen,
 - die Schüssel darf nicht über die Brüstung hinausragen.

14. Schadensmeldung

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich der Wohnungen sind dem Hausmeister oder der Hausverwaltung unverzüglich mitzuteilen.

15. Hausmeister

Der Hausmeister wacht im Interesse aller Bewohner über die Einhaltung der Hausordnung und ist berechtigt, die Hausordnung in geeigneter Weise gegen Bewohner und Gäste durchzusetzen. Im Interesse eines harmonischen Zusammenlebens ist den Anordnungen des Hausmeisters Folge zu leisten. Bitte berücksichtigen Sie, dass der Hausmeister nur für die Gemeinschaftsanlagen zuständig ist.

16. Verbindlichkeit der Hausordnung

Die aktuelle Fassung der Hausordnung wird im Eingangsbereich des Gebäudes ausgehängt. Sie ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern.

17. Salvatorische Klausel

Sollte ein Punkt dieser Hausordnung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder seine Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Punkte dieser Hausordnung nicht berührt werden.

Etwaige Änderungen oder Ergänzungen müssen durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer herbeigeführt werden und bedürfen immer der Schriftform.