

HAUSORDNUNG

der Wohnungseigentümergeinschaft
Mainstraße 121, 63065 Offenbach am Main

gemäß Beschlussfassung vom 19.Mai 2015, TOP 9

Vorwort

Diese Hausordnung will nicht die Freiheit der Bewohner einschränken, sondern den Einzelnen vor Störungen und Belästigungen schützen, einen gerechten Interessenausgleich herbeiführen und die Sauberkeit und Sicherheit der Wohnanlage fördern.

Dieses Ziel wird nur erreicht, wenn sich jeder Bewohner klar macht, dass er auf die Rücksichtnahme, das Verständnis und auch auf die Hilfsbereitschaft seiner Nachbarn angewiesen ist, oder angewiesen sein kann und es deshalb gerecht ist, sich selbst ebenso zu verhalten.

Oberstes Gebot in dieser Hausordnung ist es deshalb, dass sich jeder Bewohner so verhält, dass sein Nachbar nicht mehr als unvermeidlich gestört, belästigt oder sonst beeinträchtigt wird, die bestehenden Anlagen nicht beschädigt oder gefährdet werden, sondern in gutem Zustand erhalten bleiben, und dass Dritten auch kein Schaden zugefügt wird.

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn eine Einzelregelung nicht getroffen ist.

Zusätzlich zur Hausordnung wurde ein Merkblatt erstellt, welches in Kurzform die wichtigsten Regelungen für neue Bewohner und Eigentümer enthält. Das Merkblatt wird bei Bedarf von der Verwaltung aktualisiert und ist Bestandteil der Hausordnung.

Die Ruhe im Hause

1.1 Dem Charakter des Hauses als Wohnhaus entspricht es, dass Geräuschbelästigungen der Hausbewohner vermieden werden.

Insbesondere soll zwischen 22:00 Uhr und 9:00 Uhr die Nachtruhe und
zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr die Mittagsruhe

gewahrt werden.

Lärmbelästigungen jeder Art, insbesondere durch Hämmern, Fräsen, Bohren usw. sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Sie sind an Sonn- und Feiertagen, sowie an Werktagen von 19:00 Uhr bis 9:00 Uhr zu unterlassen, an Samstagen bereits nach 13:00 Uhr.

Die Ordnung im Hause

2.1 Auf den Gehwegen, den Fluren oder den Treppen, in den Kellerfluren und den sonstigen für den gemeinsamen Gebrauch bestimmten Räumen und Orten darf nur in Ausnahmefällen kurzfristig etwas abgestellt werden. Kinderwägen dürfen nur vorübergehend (ca. 15Minuten) – und nicht dauerhaft – in der Müllschluckernische abgestellt werden.

Krafträder dürfen nicht im Hause und auf dem Grundstück abgestellt werden.

- 2.2 Von den Loggien/ Balkonen der einzelnen Wohnungen darf keine Beeinträchtigung ausgehen. Das Ausschütteln von Teppichen, Decken und Betten usw. ist zu unterlassen. Es dürfen keine Aschenbecher über den Balkon ausgeleert werden, keine Zigarettenkippen oder sonstiges über den Balkon herunter geworfen werden.
Wäsche darf nicht von außen sichtbar aufgehängt werden. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite der Brüstung angebracht werden.
- 2.3 Alle Abflussleitungen sind von schädlichen Flüssigkeiten (z. B. Säuren) und Gegenständen freizuhalten, die sie beschädigen oder verstopfen könnten.
- 2.4 Eine Belästigung der Hausbewohner durch Tiere sollte unbedingt vermieden werden.

Die Haltung von Haustieren ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die übrigen Hausbewohner nicht belästigt werden, oder die Anlagen nicht zusätzlich verschmutzt werden. Hunde sind innerhalb des Hauses, auf dem Außengelände und innerhalb des Parkhauses, stets an der Leine zu führen
- 2.5 Mit dem Verbrauch von elektrischem Strom für die gemeinschaftlichen Anlagen ist sparsam umzugehen. Die Installation von Elektrogeräten außerhalb der Wohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Verwalters.
- 2.6 Bei längerer Abwesenheit des Wohnungseigentümers oder des Mieters sollte sichergestellt werden, dass die Wohnung bei Gefahr im Verzug geöffnet oder betreten werden kann. Zu diesem Zweck ist ein Wohnungsschlüssel beim Hausmeister oder einer ihm bekannt zu gebenden Vertrauensperson zu hinterlegen.
- 2.7 Bei längerer Abwesenheit des Eigentümers oder Mieters, sowie bei Leerstand einer Wohnung, hat der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die Trinkwasserleitungen mindestens alle 3 Tage gespült werden. Zur Spülung der Leitungen muss an allen Entnahmestellen für mind. 10 Minuten das Wasser aufgedreht werden. Dies ist gem. Trinkwasserverordnung zur Vermeidung von Legionellenbildung notwendig. Sollte eine Legionellenkontamination im Trinkwasserbereich festgestellt werden, welche auf einen Wohnungsleerstand oder längere Abwesenheit wegen Urlaubs zurückzuführen ist, so können dem verursachenden Wohnungseigentümer die entstehenden Kosten für die Sanierung bzw. thermische Desinfektion auferlegt werden.
- 2.8 Im äußeren Bereich des Hauses ist Einheitlichkeit zu wahren. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Farbauswahl bei der Anbringung von Markisen, der Beschriftung der Briefkästen und der Gestaltung von Namens- und Hinweisschildern. Die Beschriftung der Briefkasten- und Klingelanlage darf nur vom Hausmeister vorgenommen werden. Dazu bitte auch das Merkblatt beachten! Bei geplanten Veränderungen ist in jedem Fall Rücksprache mit der Hausverwaltung zu halten.

Die Reinhaltung und Reinigung

- 3.1 Die Verantwortung und Kontrolle für die regelmäßige Reinigung der Treppenhäuser und aller gemeinsam benutzten Räume liegt in den Händen des Hausmeisters im Rahmen seiner Dienstpflichten. Über das normale Maß hinausgehende Verschmutzungen sind von dem Verursacher sofort selbst zu beseitigen.
- 3.2 Soweit Verunreinigungen durch Haustiere verursacht werden, müssen sie von den Tierhaltern unverzüglich beseitigt werden.
- 3.3 Das Bemalen und Beschmutzen der Hauswände, Plattenwege u. ä. ist Sachbeschädigung.

Die Benutzung und Pflege der Außenanlagen

- 4.1 Die Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen verursacht Kosten. Die Anlagen werden deshalb dem Schutze der Gemeinschaft empfohlen; sie müssen schonend behandelt werden und dürfen nicht zu Zwecken benutzt werden, die ihnen schaden.
Insbesondere muss das Fußballspielen, das Abstellen und Reinigen von Kraftfahrzeugen auf den Wohnwegen und Außenflächen unterbleiben.
- 4.2 Kraftfahrzeuge dürfen nur an den hierfür bestimmten Plätzen abgestellt werden. Bei ihrer Benutzung sind vor allem frühmorgens und abends Geräuschbelästigungen der Hausbewohner zu vermeiden. Zugangswege dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen befahren werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Unterlegen einer Öltropfauffangpappe unter dem Motor & Differenzial des Fahrzeuges vorgeschrieben wird um Verunreinigungen der Zuwege durch Öl zu vermeiden. Verursacher haften hier für eventuell anfallende Reinigungskosten!

Spielgelegenheit für Kinder ist auf dem unmittelbar neben der Anlage gelegenen Kinderspielplatz reichlich gegeben. Die Gemeinschaftsräume und Außenanlagen sind weder für Spiele geeignet noch bestimmt. Auf die bestehende Spielplatzordnung, aushängend am Spielplatz, wird hingewiesen.

Müllentsorgung und die Benutzung der Müllschluckanlage

- 5.1 Es darf grundsätzlich nur Restmüll über die Müllschluckanlage entsorgt werden. Wertstoffe müssen zu Fuß in den Keller gebracht werden und über die bereit gestellten Container richtig sortiert entsorgt werden.

Es ist auf richtige Mülltrennung zu achten. Dies spart für alle Bewohner Geld.

Der Müllsammelraum wird mit einer Kamera überwacht. Sollte der Hausmeister unsachgemäße Entsorgung feststellen, dann hat er das Recht, die betreffende Person zu belehren. Sollten durch unsachgemäße Müllentsorgung Gebühren für Sonderleistungen oder zusätzliche Müllentsorgung entstehen, dann wird dies dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Bauschutt, Teppichreste oder sonstiger Müll, der durch Wohnungsrenovierung anfällt, darf nicht über den Hausmüll entsorgt werden, sondern muss von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst zum Bauhof oder einer sonst. Müllannahmestelle gebracht werden.

- 5.2 Abfälle sind grundsätzlich in verschlossenen Papier- und Plastikbeuteln in den Müllschacht zu werfen; dies gilt insbesondere für Speisereste, da diese schnell in Verwesung übergehen und vor allem in der warmen Jahreszeit die Hygiene gefährden.

Die Benutzung des Müllschluckers ist in der Zeit von
22:00 Uhr bis 7:00 Uhr und von
13:00 Uhr bis 15:00 Uhr

nicht erlaubt. Die Müllschluckanlage sind während dieser Zeiten elektronisch gesperrt.

Sperrige Gegenstände dürfen nicht in die Abwurfanlage gebracht werden, da der Schacht sonst verstopft. Außerdem darf Müll nur in Müllbeuteln mit einem Volumen von maximal 20 l in den Schacht geworfen werden. Bei Benutzung von größeren Müllbeuteln besteht die Gefahr, dass der Schacht verstopft wird.

Flaschen und Glas darf grundsätzlich nicht in die Abwurfanlage geworfen werden (s. Punkt 5.1 zu Mülltrennung).

- 5.3 Der Hausmeister ist für die ständige Wartung der Müllschluckanlage verantwortlich, und er ist bei Störungen unverzüglich zu verständigen.

Aufzugsanlage

Bei der Benutzung der Aufzüge ist die bestehende Ordnung genau einzuhalten. Das gleichzeitige, unnötige Drücken mehrerer Stockwerkstasten ist im Hinblick auf die hohen Unterhaltskosten zu unterlassen. Ebenso verhält es sich beim Abstellen und längerem Aufhalten der Aufzugstüren.

- 6.1 Die Aufzugsanlagen werden von der Wartungsfirma laufend überwacht. Betriebsstörungen sind unverzüglich dem Hausmeister zu melden.

- 6.2 Kindern kann die Benutzung ohne Begleitung Erwachsener nur gestattet werden, wenn sie belehrt sind und die zur Bedienung nötige Einsicht haben. Die Belehrung der Kinder soll auch die Möglichkeit von Betriebsstörungen einbeziehen. Die Aufzüge dürfen nicht für Spiele missbraucht werden. Eltern haften für ihre Kinder!
- 6.3 Missbräuchliche Benutzung der Aufzüge kann zu Betriebsstörungen führen. Die Alarmanlage darf nur im Falle der Not betätigt werden.
- 6.4 Bei Lastenbeförderungen ist die zulässige Höchstbelastung zu berücksichtigen.
Zum Schutz der Innenkabinen muss bei Beförderung von sperrigen Gegenständen oder Möbeln eine Verkleidung aufgehängt werden. Zuständig für die Auskleidung der Innenkabine ist der Hausmeister. Wird die Schutzfolie beschädigt, so hat derjenige, der die Auskleidung bestellt hat, die Kosten für Ersatz oder Reparatur zu tragen. Ansonsten ist hierfür das Merkblatt zu beachten.

Die Benutzung des Garagengebäudes

- 7.1 Um die Benutzung der Garage sicher zu stellen, darf auf den Zufahrtswegen und den Garagenfahrwegen nicht geparkt werden. Bei Zuwiderhandlung kann das Fahrzeug kostenpflichtig abgeschleppt werden. Gleiches gilt für unberechtigtes Parken auf dem Parkdeck.
- 7.2 Im Interesse der Verkehrssicherheit muss im Schrittempo und mit eingeschaltetem Licht gefahren werden. Damit Kinder nicht unnötig in Gefahr kommen, ist Spielen, insbesondere Rollern, Radfahren und Rollschuhlaufen in der Garage untersagt.
- 7.3 Im gesamten Garagenbereich dürfen Kraftfahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 7.4 Die Lagerung von Kunststoffen und Ölen, das Hantieren mit solchen Stoffen, sowie die Lagerung sonstiger leicht brennbarer Stoffe kann aus Gründen der allgemein gültigen Schutzvorschriften gegen Explosions- und Brandgefahr, sowie wegen der Gefahr der Grundwasserverunreinigung nicht gestattet werden.
- 7.5 Gemäß Garagenverordnung dürfen pro Stellplatz maximal 4 Reifen, sowie in geringfügigem Umfang Autozubehör oder Fahrräder abgestellt werden. Andere Lagerungen, das Aufstellen von Schränken und Regalen, sowie die Lagerung von Sperrmüll und Baumaterialien sind aus Brandschutzgründen verboten. Die Garagenordnung oder Anordnungen der Feuerwehr sind stets einzuhalten.
- 7.6 Motoren sollen wegen der Vergiftungsgefahr nicht länger als unbedingt notwendig laufen.
- 7.7 Im Winter sollen an Kraftfahrzeugen haftende Eis- und Schneebröcken vor der Einfahrt in die Garage möglichst entfernt werden.
- 7.8 Nach Verlassen der Garagen müssen Garagenboxen und die äußeren Abschlussstore stets wieder geschlossen werden.

Ein- und Auszüge

Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16.06.1982 gilt folgende Fassung:

- 8.1 Ein- oder Auszüge sind 10 Tage vor dem beabsichtigten Termin bei dem Hausmeister und bei der Verwaltung anzumelden. Die Verwaltung erteilt eine schriftliche Bestätigung darüber, dass die Anmeldung erfolgt ist und gegen den Aus- und Einzug keine Bedenken bestehen.
Der Hausmeister hat Aus- oder Einzüge nur gegen Vorlage dieser Bestätigung zuzulassen.
- 8.2 Für die Sondernutzung des Aufzuges und zur Beseitigung etwaiger Schäden am Gemeinschaftseigentum ist für jeden Aus- und für jeden Einzug eine Pauschale von 50,00 € zu zahlen.
Die Umzugspauschale ist stets (auch bei Mieter- Umzügen) vom Eigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen. Die Abbuchung vom Konto des Eigentümers nimmt die Verwaltung vor, sofern eine Lastschriftzugsermächtigung vorliegt. Liegt diese nicht vor, erfolgt eine entsprechende Rechnungsstellung. Die Umzugspauschale fließt in die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft.

Durch die Zahlung der Pauschale ist die Geltendmachung weiterer Ansprüche, insbesondere wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums, nicht ausgeschlossen.

Beim Hausmeister ist eine Kautionshöhe von 100,00 € zu hinterlegen. Dafür erhält der Mieter / Eigentümer einen Transponder- Schlüssel für die Aufzüge. Der Hausmeister öffnet für den gewünschten Termin den Feuerwehrraum für die Zufahrt.

Nach Rückgabe der Transponderschlüssel erhält der Mieter/ Eigentümer die Kautionshöhe zurück, abzüglich der eventuell anfallenden Ausgaben für neue Klingel- und Briefkastenschilder.

Im Hinblick auf Umzüge ist das jeweils aktuelle Merkblatt zu beachten!

- 8.3 In der Zeit von Freitag 18:00 Uhr bis Montag 9:00 Uhr sowie an Feiertagen dürfen keine Aus- oder Einzüge vorgenommen werden. Von den Aus- oder Einziehenden darf nur ein Aufzug benutzt werden.

Sondernutzungen

- 9.1 Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art vor den Wohnungstüren ist nicht gestattet. Eigene Bilder oder Gestaltungen dürfen nicht an den Wänden der Gemeinschaftsflure angebracht werden.
- 9.2 Das Aufhängen von Einzelantennen für Rundfunk- oder Fernsehempfang ist nur mit Zustimmung der Verwaltung zulässig.
- 9.3 Bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums (Wohnung, Keller) sind von der Genehmigung der Verwaltung abhängig. Bauliche Veränderungen, welche das Gemeinschaftseigentum berühren sind unzulässig.
- 9.4 Das Anbringen von Vorhängen, Sonnensegeln und Markisen im Bereich der Balkone/Loggien ist nur im Rahmen der Beschlüsse der Eigentümerversammlung zulässig.
- 9.5 Das Anbringen von zusätzlichen Hinweisschildern oder Aushängen ist nur mit Genehmigung der Verwaltung zulässig.

Sicherheit

- 10.1 Bei aufkommenden Unwettern ist jeder Hausbewohner gehalten, Fenster und Türen zu schließen. Dies gilt auch für die Kellerfenster. Es ist darauf zu achten, dass die Kellerfenster bei Frost geschlossen sind. Ebenso sind die Glastüren zum äußeren Fluchttreppenhaus aus Wärmeschutz- und Brandschutzgründen geschlossen zu halten. Das Lüften der Geschossflure durch Öffnen dieser Türen darf nur als Stoßlüftung von ca. 10 – 15 Minuten erfolgen. Das dauerhafte Offenhalten dieser Türen mit Hilfe von Keilen, Steinen oder sonstigen Gegenständen ist verboten.
- 10.2 Die Stahltüren zu den Kellerräumen sind stets verschlossen zu halten.
- 10.3 Schäden innerhalb des Sondereigentums sind sofort zu reparieren. Schäden an den Gemeinschaftsanlagen sind sofort dem Hausmeister zu melden.

Inanspruchnahme wegen Sonderleistungen

- 11.1 Das Spielen, Rollern, Rollschuhfahren, Skateboardfahren oder ähnliches im Gemeinschaftsbereich des Hauses (Keller, Treppenhaus, Flure) ist verboten. Eltern, deren Kinder dieser Regel zuwider handeln, werden haftbar gemacht und haben eventuell entstehende Reinigungskosten zu bezahlen.
- 11.2 Anfallenden Sperrmüll haben die Bewohner auf eigene Kosten von den Stadtwerken Offenbach abholen zu lassen. Sperrmülltermine werden per separatem Aushang bekannt gegeben.
- 11.3 Sperrmüll kann bis zu einer gewissen Abgabemenge auch kostenlos beim Wertstoffhof der ESO abgegeben werden: Daimlerstraße 8, 63071 Offenbach am Main, Tel: 069 80654545

11.4 Grundsätzlich haften die Eigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft, auch bei Gebrauchsüberlassung an Dritte (Mieter). Die Eigentümer haften für Beschädigungen die durch deren Mieter verursacht werden.

Beschwerden und Meldungen

12.1 Es liegt im Interesse aller Bewohner, dass Personen, welche kostenverursachende Störungen oder Beschädigungen verursachen, zum Ersatz herangezogen werden. Solche Personen sollen dem Hausmeister oder der Hausverwaltung gemeldet werden.

12.2 Beschwerden der Bewohner sind je nach dem Gegenstand der Beschwerde an den Hausmeister oder an die Hausverwaltung zu richten.

Im Interesse des Zusammenlebens bitten wir alle Bewohner, die einzelnen Punkte der Hausordnung genauestens einzuhalten.

Jeder Wohnungseigentümer ist im Falle der Gebrauchsüberlassung gehalten, den Bewohner zu verpflichten, die Bestimmungen der Hausordnung einzuhalten.

Erfolgt die Gebrauchsüberlassung an Personen, welche der deutschen Sprache nicht mächtig sind, so hat der Wohnungseigentümer die Hausordnung auf seine Kosten in die Landessprache des betreffenden Bewohners übersetzen zu lassen und diesem auszuhändigen.

Die Verwaltung kann Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung vornehmen. Sie nimmt zu diesem Zweck Anregungen aus dem Kreis der Bewohner gern entgegen.

Offenbach am Main, 19.Mai 2015