

Hausordnung für Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer und seine Angehörigen bilden zusammen mit den anderen Wohnungseigentümern eine Hausgemeinschaft. Jedes Mitglied einer solchen Hausgemeinschaft muß daher an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründeten guten Zusammenlebens mitwirken.

Die Hausordnung soll dazu dienen, ein gutes verständnisvolles Zusammenleben aller Wohnungseigentümer zu fördern und die Erhaltung und Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern. Sie hat nicht den Zweck, die Rechte der Wohnungseigentümer einzuschränken. In ihr wird deshalb bewußt auf die Regelung solcher Fragen verzichtet, die sich auf die Pflege und Erhaltung des Sondereigentums beziehen, da dies ohnehin im eigenen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers liegt.

Gegenseitige Rücksichtnahme

Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Wohnungseigentümer zu vermeiden. Jeder hat die allgemeine Hausruhe von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr zu beachten. In dieser Zeit haben alle ruhestörenden Tätigkeiten zu unterbleiben. An Sonn- und Feiertagen sollte ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht genommen werden; ebenso dann, wenn sich Schwerkranke im Hause befinden.

Kinder dürfen im Treppenhaus und im Treppenflur nicht spielen und lärmern. Die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gartenanlagen und Rasenflächen sind keine Spiel- oder Liegeplätze, es sei denn, daß sie hierfür ausdrücklich bestimmt wurden.

Gegenseitige Rücksichtnahme ist vor allem auch geboten bei der Benutzung von Rundfunk- und Fernsehgeräten, Plattenspielen, Musikinstrumenten, Haushaltsgeräten, Badeeinrichtungen, Müllabwurfanlagen, Schreibmaschinen und bei der Tierhaltung, sofern diese nach den bestehenden Vereinbarungen gestattet ist.

Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums

Obliegt den Wohnungseigentümern vereinbarungsgemäß die Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums, so sind hierfür nur geeignete Mittel zu verwenden. Treppen aus Natur- und Kunststein dürfen wegen der damit verbundenen Unfallgefahr nicht gebohrt und nur mit solchen Reinigungsmitteln gepflegt werden, die keine Glätte verursachen. Jeder Wohnungseigentümer hat nach Maßgabe besonderer Anweisungen der Verwaltung bzw. aufgrund eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft die Pflicht, den auf ihn entfallenden Teil der Reinigungsarbeiten im festgelegten Turnus durchzuführen (siehe Reinigungsplan).

Im Winter erstreckt sich die Reinigungspflicht auch darauf, die Zugänge zum Haus und zu den Außenanlagen sowie den Bürgersteig vor dem Hausgrundstück bis zum Anschluß an das Nachbargrundstück bzw. den angrenzenden Reinigungsbereich von Schnee und Eis freizuhalten. Glätte ist durch Sand oder andere abstumpfende Mittel zu beseitigen. Diese Arbeiten sind entsprechend den örtlichen Bestimmungen rechtzeitig *nach einem Schneeplan im täglichen Wechsel*

Räume, die zwar im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, aber nur von einzelnen Wohnungseigentümern benutzt werden, wie z. B. Fahrradräume, sind nur von diesen Wohnungseigentümern zu reinigen.

Waschküche und Trockenboden stehen jedem Wohnungseigentümer gemäß Benutzungsplan zur Verfügung. Sofern nicht etwas anderes bestimmt ist, sind die Schlüssel für Waschküche und Trockenboden jeweils an den nächsten Benutzer in der vorgesehenen Reihenfolge weiterzugeben. Für das ordnungsmäßige Abschießen der Räume ist derjenige verantwortlich, der die Schlüssel im Besitz hat. Ein Verlust der Schlüssel geht zu Lasten des Wohnungseigentümers. Der Verlust ist dem Verwalter oder seinem Beauftragten sofort mitzuteilen. Waschküche, Trockenplätze im Hof oder auf dem Boden und ihre Zugänge sind nach Gebrauch vom Benutzer zu säubern und in Ordnung zu bringen. Es ist darauf zu achten, daß die Fenster dieser Räume, vor allem im Winter und bei Regen, geschlossen bleiben.

Jeder Wohnungseigentümer hat nach der Einlagerung von Brennmaterial oder anderen Vorräten die benutzten Zugänge unverzüglich zu säubern.

Im übrigen sollte jeder Wohnungseigentümer selbst dazu beitragen, daß das Haus und die gemeinschaftlichen Zugänge stets einen sauberen und gepflegten Eindruck machen.

Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer muß sich dessen bewußt sein, daß Schäden an dem gemeinschaftlichen Eigentum allen Wohnungseigentümern zur Last fallen, sofern nicht von anderen Ersatz erlangt werden kann. Jeder Wohnungseigentümer sollte daher im eigenen Interesse bestrebt sein, solche Schäden möglichst zu vermeiden und zu verhindern.

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller gefährden das Eigentum aller. Keller und Boden sind keine Aufbewahrungsorte für leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe. Brennmaterial muß sachgemäß gelagert werden.

Die Lagerung von Heizöl ist an besondere behördliche Vorschriften gebunden und muß daher sowohl diesen Vorschriften als auch den Bedingungen der Feuerversicherung entsprechen.

Glühende oder heiße Asche gehört weder in die Mülltonne noch in die Müllabwurfanlage, weil dadurch Brand- und Explosionsgefahr entstehen.

Das Waschen mit feuergefährlichen Mitteln in geschlossenen Räumen ist nicht gestattet.

Teppiche, Kleider usw. dürfen nur auf den hierzu vorgesehenen Plätzen ausgeklopft oder ausgeschüttelt werden, nicht aber auf Treppen, Fluren und Balkonen oder aus den Fenstern heraus, weil dies zu Belästigungen anderer Wohnungseigentümer und zur Verschmutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, vor allem der Wände und Fassaden führen kann.

Treppen und Flure sind keine Abstellräume. Sie dürfen daher nicht zum Ablegen oder Aufbewahren von Gegenständen benutzt werden; insbesondere dürfen dort keine Fahr- und Motorräder, Mopeds oder Kinderwagen abgestellt werden. Es ist polizeilich verboten, feuergefährliche Stoffe in Treppenhäusern und Fluren zu lagern.

Haus- und Hofeingänge erfüllen nur ihren Zweck, wenn sie stets freigehalten werden. Sie dürfen daher von einzelnen Wohnungseigentümern weder zum Parken benutzt noch auf andere Weise versperrt werden.

Im allgemeinen Interesse sind die Haustür und die übrigen Eingänge zum Haus immer geschlossen zu halten. Insbesondere sind die Türen zum Hof, zum Dachboden und zu den gemeinsamen Kellerräumen stets abzuschließen.

Blumenbretter und Blumenkästen müssen, sofern sie überhaupt zulässig sind, sachgemäß und sicher angebracht werden. Jeder Wohnungseigentümer haftet für einen von ihm schuldhaft verursachten Schaden. Beim Gießen der Blumen ist darauf zu achten, daß kein Wasser an der Hauswand herunterläuft oder auf Hausbewohner oder Passanten heruntertropft.

Haus- und Küchenabfälle dürfen, um Verstopfungen zu vermeiden, weder in die Aborte noch in die Abflußbecken geschüttet werden.

Bei starkem Frost sollte jeder Wohnungseigentümer im eigenen Interesse die zur Wohnung gehörenden Toilettenbecken, Abortspülkästen, Badeöfen, Abflußrohre und Wasserleitungen gegebenenfalls durch Einstreuen geeigneter Mittel oder durch Entleeren vor dem Einfrieren schützen. Schäden, die durch Frost innerhalb eines eigenen Sondereigentums eintreten, hat der Wohnungseigentümer grundsätzlich auf eigene Kosten zu beheben. Es muß aber bedacht werden, daß durch Frostschäden in der eigenen Wohnung auch andere Wohnungen und das gemeinschaftliche Eigentum in Mitleidenschaft gezogen werden können. Die Betroffenen können dann die Behebung der Schäden von dem schuldigen Wohnungseigentümer verlangen. Besondere Schadensgefahr besteht, wenn bei Frost die Keller- und Bodenfenster offenstehen oder wenn ein Wohnungseigentümer längere Zeit abwesend ist und es versäumt, vorher ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Treten Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum auf, oder entstehen durch äußere Einwirkungen Schäden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers (z. B. infolge durchdringenden Wassers), so ist dies unverzüglich dem Verwalter oder seinem Beauftragten mitzuteilen, damit Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Im Falle unmittelbarer Gefahr für das Haus, seine Bewohner oder Dritte hat jeder Wohnungseigentümer, soweit er dazu imstande ist, vorläufig für Abhilfe oder für die Anbringung zweckentsprechender Warnungszeichen zu sorgen. Versagt die allgemeine Treppenhaus- oder Flurbeleuchtung, so muß jeder Wohnungseigentümer für ausreichende Beleuchtung der zu seiner Wohnung führenden Treppe und des dazu gehörenden Flures sorgen, um Unfälle zu vermeiden.

Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen (z. B. Gemeinschaftsantennen, Aufzugsanlagen, Waschmaschinen u. ä.) sind unverzüglich dem Verwalter bzw. der beauftragten Wartungsfirma zu melden. Auf keinen Fall darf versucht werden, Fehler in Selbsthilfe zu beheben, da dies erfahrungsgemäß zu weitergehenden Schäden führt. Die Benutzungsordnungen für diese Einrichtungen und Anlagen sind zu beachten.

Geschäftsstelle des Verwalters

Die Geschäftsstelle des Verwalters befindet sich

Am Thyssenhaus 3, 4300 Essen 1.

WEG-Verwaltung

Am Thyssenhaus 1 - 45128 Essen
Postfach 10 41 29 - 45041 Essen
Tel.: 02 01 / 1 06 36 87 / 78
Fax: 02 01 / 2 03 11 u. 23 84 75

.....	kfm. Verwaltung	Tel. 0201/ 106-3687	(Herr Bastert)
Telefon-Nr.	Sonderbauleitung	Tel. 0201/ 106-3737	(Herr Röhnelt)

Die Wohnungseigentümer werden gebeten, etwaige Anliegen und Beschwerden, die die Hausordnung betreffen, an den Verwalter bzw. seinen Beauftragten zu richten. Soweit Unklarheiten und Unstimmigkeiten auftreten, wird der Verwalter bemüht sein, diese im gegenseitigen Einvernehmen, gegebenenfalls innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, zu klären.

Essen, den 5. April 1984

(Ort und Datum)

THYSSEN WOHNBAU GmbH

[Handwritten Signature]
(Verwalter)

[Handwritten Signature]