

H a u s o r d n u n g

der Wohnungseigentümergeinschaft in Bad Reichenhall
Fischerbräuwiesen Haus 7 + 9 + 11

Zur Bildung und Erhaltung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft haben a l l e Hausbewohner aufeinander weitgehend Rücksicht zu nehmen und das gemeinschaftliche Eigentum sorgsam und sachgemäß zu behandeln.

Jeder Eigentümer trägt somit die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum. Er ist deshalb nicht nur verpflichtet, sondern auch berechtigt, die Eigentümer oder andere Bewohner auf die Hausordnung hinzuweisen oder deren Einhaltung zu verlangen. Nur wenn alle Eigentümer gemeinschaftlich zusammenhalten und zusammenwirken, ist eine Erhaltung des Eigentums möglich. In diesem Sinn bestimmt daher die vorliegende Hausordnung im einzelnen folgendes:

I. Sauberkeit im Haus

- 1a. Abfälle und jede Art von Müll dürfen nur in die hierzu bestimmten Tonnen geleert werden. Sperriges Gut ist zu zerkleinern und ebenfalls in die Tonnen zu werfen. Sperrgut, das nicht zerkleinert werden kann, darf keinesfalls neben den Mülltonnen oder im Mülltonnenraum gelagert werden. Für die Entfernung ~~dieses~~ Sperrgutes hat jeder Bewohner selbst Sorge zu tragen.
- 1b. Bei einer Müllschluckanlage dürfen in diese keine festen, nicht brennbaren Gegenstände, wie Flaschen, Büchsen etc. geworfen werden. Diese sind in die im Keller bereitgestellten Tonnen zu werfen. Alle Abfälle sind so zu zerkleinern, daß sie im Abwurfschacht nicht stecken bleiben.
2. In den Kellerräumen dürfen Gegenstände, die Geruchsbelästigungen jeder Art verursachen, nicht aufbewahrt werden. Die Reinigung der in Gemeinschaft benutzten Räume, Treppenhaus, Kellergänge usw. wird von der dafür engagierten Person vorgenommen bzw. veranlasst.

3. Das Reinigen der Fußabstreifer vor den einzelnen Wohnungseingängen ist durch die Bewohner selbst zu besorgen, ebenso das Reinigen der Wohnungstüraußenseiten. Vor die Wohnungseingangstür dürfen nur die handelsüblichen Fußabstreifer gelegt werden. Bei Wohnungswechsel und den damit verbundenen Umzügen -zutreffend insbesondere bei vermieteten Wohnungen- sind die betreffenden Wohnungseigentümer verantwortlich für die Vornahme der durch die Umzüge verursachten Reinigungsarbeiten für das Treppenhaus und die sonstigen der Gemeinschaft dienenden Räume und für die Behebung etwaiger Beschädigungen in diesen Räumen. Über das normale Maß hinausgehende Verunreinigungen, auch wenn sie durch Besucher, Kinder, Lieferanten oder Haustiere verursacht wurden, sind durch den Eigentümer bzw. Wohnungsinhaber zu beseitigen.
4. Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus oder den Nordloggien noch zum Fenster herab oder auf den Balkonen gereinigt werden. Die Reinigung darf nur an den hierfür bestimmten Stellen und nur werktags von 8 - 11 Uhr und außerdem am Freitag und Samstag von 15- 17 Uhr erfolgen. Einschlägige einschränkende Bestimmungen der zuständigen, örtlichen Behörden bleiben unberührt.
5. Aus den Fenstern dürfen Abfälle, Flüssigkeiten, Unrat, Zigarettenreste und dergleichen nicht entleert bzw. geworfen werden. Schuhputzen über die Balkonbrüstungen ist nicht gestattet.
6. Hundehalter sind verpflichtet, ihre Hunde in der Wohnanlage stets an der Leine zu führen und deren Bedürfnisse außerhalb der Wohnanlage erledigen zu lassen. Jeder Hundehalter hat dafür zu sorgen, daß keine Störung der Hausbewohner eintritt und keine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der Wohnanlage erfolgt.

7. Für die Reinigung der im Kellerabteil gelegenen Fenster und Kellerfensterschächte ist der Eigentümer bzw. Wohnungsinhaber verantwortlich.
8. Die Kellerabteile sind regelmäßig von den Benutzern zu reinigen, die Fußböden naß, damit die Staubbelastung unterbunden wird. Die Kellerabteile sind so einzurichten, daß Nachbarkeller durch z.B. Anlehnen größerer Gegenstände in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

II. Ordnung in Hause

1. Blumenkästen dürfen nur innerhalb, nicht außerhalb der Balkonumkleidungen angebracht werden. Bei Vorhandensein von Pflanztrögen soll eine Bepflanzung nur im Zwischenbehälter vorgenommen werden.
2. Gegenstände aller Art in den Fenstern und auf den Balkonen sind so zu sichern, daß ein Herunterfallen unmöglich ist.
3. Das Waschen von Großwäsche in der Wohnung ohne Benutzung eines Waschautomaten ist untersagt. Die Anbringung von Wäschetrockengeräten an den Fenstern ist in keinem Falle gestattet. Das Anbringen von Wäschetrocknungsanlagen oder Kleiderlüftern oberhalb der Balkonbrüstungen und auf den Balkonen ist nicht gestattet.
4. Das Stehenlassen von Gegenständen jeglicher Art, insbesondere von Fahrrädern, Kinderwagen, Transportwagen usw. im Treppenhaus, den Fluren und im Kellergang ist unzulässig. Fahrräder und Kinderwagen dürfen nur in den hierfür vorgesehenen Räumen im Kellergeschoß abgestellt werden. Motorräder, auch Mopeds, dürfen weder in den Kelleräumen noch in anderen Räumen des Wohnhauses untergebracht werden.

5. Das Anbringen von Einzelantennen ist nicht gestattet. Um Störungen beim Rundfunk- und Fernsehempfang zu vermeiden, ist jeder Eigentümer verpflichtet, nur die vorgesehenen Antennenanschlußkabel zu verwenden. Auskünfte über das erforderliche Fabrikat erteilt die Verwaltung oder der Hausmeister.
6. Die in der Waschküche angebrachte Waschküchenordnung ist für alle Benutzer verbindlich. Die Benutzung der Waschmaschinen erfolgt auf eigene Gefahr. Kindern ist der Aufenthalt in der Waschküche, auch in Begleitung Erwachsener, aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.
7. Es ist darauf zu achten, daß die Hauseingangstür stets ins Schloß fällt. Die Türen zu den Kellern bzw. Abstellräumen müssen verschlossen gehalten werden.
8. Alle Hausbewohner haben unbedingt auf pflegliche Behandlung aller Gemeinschaftseinrichtungen zu achten. Bewohner, die hiergegen verstoßen, müssen für die entstehenden Kosten aufkommen. Vor allem ist darauf zu achten, daß der Wasserverbrauch, sowie der Stromverbrauch in den Kellerräumen wie auch im Treppenhaus auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. In die Toiletten dürfen Gegenstände, die eine Verstopfung verursachen könnten, nicht geworfen werden.
9. Die Anbringung von Firmentafeln oder Werbeschildern darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Verwaltung vorgenommen werden. Bei der Wegnahme kann die Verwaltung die betreffende Stelle auf Kosten des Eigentümers ausbessern und den früheren Zustand wieder herstellen lassen.
10. Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Gemeinschaftsantennen, Aufzugsanlagen, Waschmaschinen u.ä.) sind unverzüglich dem Hausmeister bzw. dem Verwalter zu melden. Auf keinen Fall darf versucht werden, Fehler in Selbsthilfe zu beheben, da dies erfahrungsgemäß zu weitergehenden Schäden führt.

11. Jeder Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, daß beim Einzug oder bei einer Vermietung eine einheitliche Beschil- derung jeweils am Klingelknopf, an der Hauseingangstür so- wie am Briefkasten und am Wohnungseingang erfolgt.

III. Sicherheit und Ruhe

1. Alle Hausbewohner werden ersucht, bei der Betätigung der Türöffnungsanlage darauf zu achten, daß nur bekannte Per- sonen das Haus betreten können. Unbekannte sind durch die Sprechanlage an den Hausmeister zu verweisen.
2. Vermietet der Eigentümer seine Wohnung, so haftet er nach § 3 GO für Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung und die Hausordnung wie für eigene Verstöße. Der Verwaltungsbeirat kann über die Hausverwaltung verlangen, daß ein bestehendes Miet-, Pacht- oder Untermietverhältnis aufgelöst wird, wenn ein wichtiger Grund, z.B. wiederholter Verstoß gegen die geltenden Haus- oder andere Ordnungen vorliegt. Die Vermieter sind verpflichtet, die Vorschriften dieser Hausordnung zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen. Die Wohnungseigentümer haften persönlich für die Einhaltung.
3. Die Eigentümer und ihre Besucher haben sich insbesondere während der Nachtzeit innerhalb der Wohnung, des Treppen- hauses, des Grundstücks und auf den Balkonen so zu verhal- ten, daß die Nachbarn nicht gestört werden.
4. Radios, Fernseher und Lautsprecher aller Art sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Das Musizieren mit Musikin- strumenten ist auf die Zeit von 8.00 bis 12.00 und 15.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
5. Alle lärmenden Geräusche sind zu vermeiden. Bohren, Hämmern ist nur Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 und 15.00 bis 18.00 Uhr sowie samstags von 9.00 bis 12.00 Uhr gestattet.
6. Das Grillen und Kochen auf den Balkonen ist wegen der da- mit verbundenen Geruchsbelästigung untersagt.
7. Die Benützung der Badewanne nach 22.00 Uhr soll mit Rück- sicht auf die anderen Bewohner tunlichst unterbleiben.

8. Aufzug

Um eine möglichst störungsfreie Benutzung der Aufzugsanlage, deren Betrieb erhebliche Kosten erfordert, zu gewährleisten, sind nachstehende Punkte unbedingt zu beachten:

- a) der Aufzug darf von Kindern unter 12 Jahren nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden;
 - b) der Aufzug ist vorwiegend zum Personentransport bestimmt; die zulässigen Belastungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden;
 - c) der Transport von sperrigen oder scharfkantigen Gegenständen ist verboten;
 - d) den Anordnungen des Aufzugswärters (Hausmeister) ist Folge zu leisten;
 - e) der in der Kabine eingebaute Haltschalter ist nur im Notfall zu betätigen - jeder Mißbrauch bringt Verzögerungen und Störungen mit sich.
9. Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen sind unverzüglich dem Hausmeister bzw. dem Verwalter zu melden.
10. Die Zylinder der Sicherheitsschlösser dürfen nicht geölt werden, da sie sonst verharzen.
11. Loggien und Balkoninnenwände dürfen nicht nach eigenem Gutdünken gestrichen werden.

IV. Außenanlage

1. Die Grün- und Pflanzflächen sind zu schonen. Das Anlegen von wilden Wegen zu Abkürzungszwecken hat zu unterbleiben. Ball- und Mannschaftsspiele in den Grünanlagen sind verboten.

Das Befahren der Wege und Grünanlagen mit Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

Die Pflege der Gartenanlage obliegt dem Hausmeister.

Eine Veränderung der Gartengestaltung durch einzelne Mit-eigentümer darf nicht ohne Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen.

2. Das Parken von Autos ist nur auf den hierfür vorgesehenen Stellplätzen gestattet. Bei Zuwiderhandlung erfolgt eine kostenpflichtige Entfernung des betreffenden Fahrzeugs zu Lasten des Fahrzeughalters.

PKW's, die nicht fahrbereit sind, dürfen auf den zur Anlage gehörenden Stellplätzen nicht abgestellt werden.

Das Waschen von PKW's und die Ausführung von Reparaturen an PKW's usw. innerhalb der Wohnanlage ist verboten.

V. Allgemeines

1. Für Schäden, die aus der Nichteinhaltung der Hausordnung oder sonstigen Gründen herrühren, haftet in vollem Umfang der Verursacher.
2. Der Hausmeister und die Verwaltung haben für die Befolgung dieser Hausordnung zu sorgen.