

**Hausordnung der Wohngemeinschaft  
72175 Dornhan, Schulzengasse 4  
Stand Dezember 2022**

**1) Allgemeines**

Haus und Wohnung sollen allen ein Heim sein.

Jeder möge bedenken, dass er in einem Mehrfamilienhaus wohnt und dass er und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitwirken müssen.

Ruhe, Ordnung, Reinlichkeit und Zurückhaltung erhalten den Hausfrieden.

Meinungsverschiedenheiten sollten in jedem Fall durch verständnisbereite und rücksichtsvolle Aussprache der beteiligten Hausbewohner geregelt und dadurch offene Streitigkeiten vermieden werden.

Jeder behandle Haus und Wohnung so, als stünde sie in seinem Eigentum.

Der Wahrung der Belange sämtlicher Hausbewohner dient diese Hausordnung.

**Etwa notwendige Ergänzungen und Sonderregelungen bleiben vorbehalten.**

Von den Wohnungen und den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteilen ist nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass das geordnete Zusammenleben nicht beeinträchtigt und kein anderer Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus gestört wird.

Es liegt im Interesse aller Hausbewohner, dass jeder Einzelne für die Erhaltung, Pflege und Sauberkeit des Hauses und seiner Einrichtungen (Treppenhaus, Keller, Aufzugskabine Hofbereich usw.) mit verantwortlich ist.

Der einzelne Hausbewohner hat für die Einhaltung der Pflichten aus der Hausordnung durch Kinder und durch andere Haushaltsangehörige sowie Mieter und andere Personen zu sorgen, denen er die Benutzung seiner Räume überlässt.

**Die Hausordnung ist in jedem Fall bindender Bestandteil eines Mietvertrages.**

Ein von einem Hausbewohner verursachter Schaden ist von diesem jeweils allein zu tragen. Eltern haften für ihre Kinder.

Kann bei verursachten Schäden der Urheber nicht festgestellt werden, haben alle Hausbewohner für die Beseitigung des Schadens aufzukommen.

Achten sie immer im eigenen Interesse darauf, die allgemeinen Kosten, an denen Sie beteiligt werden, möglichst niedrig zu halten.

Der jeweilige Verwalter oder sein Erfüllungsgehilfe (Hausmeister) überwacht und sorgt für die Einhaltung der Hausordnung.

Den Anordnungen des Verwalters oder dem Hausmeister zur Aufrechterhaltung der Sicherheit, Ordnung und Ruhe im Haus ist Folge zu leisten.

Mängel und Schäden im und am Haus, insbesondere an den Gemeinschaftseinrichtungen und sonstige Umstände, die die Sicherheit und Ordnung beeinträchtigen, sind unverzüglich dem Verwalter zu melden. Dieser muss Abhilfe schaffen.

Die Wohnungen dienen zum Wohnen und sind nicht über zu belegen.

**Hausordnung der Wohngemeinschaft  
72175 Dornhan, Schulzengasse 4  
Stand Dezember 2022**

Sie dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken verwendet werden. Eine Berufsausübung ist nur zulässig, wenn dadurch keine Störungen und Belästigungen im Haus zu erwarten sind.

## **2) Ruhe im Haus**

Die allgemeine Hausruhe ist

von 12:00 bis 14:00 Uhr und  
von 22:00 bis 8:00 Uhr.

Bohren, Hämmern, Meißeln usw. an den Wänden ist wegen der damit verbundenen starken Lärmbelästigung Werktags schon ab 20:00 Uhr, samstags schon ab 17:30 Uhr und Sonn- sowie feiertags generell nicht erlaubt.

Kein lautes Türenschiagen, kein Lärm auf den Fluren, im Treppenhaus sowie im Hof und vor dem Haus.

Beim Rundfunk- und Fernsehempfang ist die Zimmerlautstärke einzuhalten.  
Betätigen Sie ihre Musikinstrumente nicht unnötig laut.

Falls bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners besondere Ruhe notwendig erscheint, haben die übrigen Hausbewohner darauf jede gebotene Rücksicht zu nehmen.

## **3) Sauberkeit im Haus**

für Sauberkeit im Haus wird dies durch Reinigungskräfte geregelt. Fällt die Reinigung durch eine Fachkraft aus oder ist eine Fachkraft nicht bestellt, so haben die Hausbewohner Sorge zu tragen dies zu übernehmen. In diesem Fall gelten nachstehende Aufgaben diese Tätigkeiten zu ersetzen:

Die Sauberhaltung des Treppenhauses obliegt der Hausgemeinschaft im wöchentlichen Turnus. Treppen, Treppengeländer, die Treppenstufen zum darunter führenden Stockwerk den Aufzugstüren und Aufzugstürschienen in den Stockwerken werden abwechselnd von den Haushaltungen gereinigt,  
Den Erdgeschossbewohner obliegt die Reinigung im Turnus der Hauseingangsbereich, die Treppe zum Untergeschoss, den Aufzugstüren und Aufzugstürschienen im EG.

Die Treppen und die Böden in den Stockwerken sind, je nach Verschmutzungsgrad, jedoch mindestens 14-tägig nass zu wischen. Für die Gemeinschaftsfenster gelten 2x jährliche Reinigung je nach Erfordernis und Verschmutzungsgrad.

Der Außenbereich (inkl. Gehweg) ist zu fegen. In den Herbstmonaten ist anfallendes Laub zu entfernen und die Ablaufrinnen stets freizuhalten.

Der Winterdienst (Gehweg und Eingangsbereich), die Bircorinnen, die Gemeinschaftsräume und deren Zugänge, die Aufzugskabine und innere Aufzugstüre samt Aufzugstürschiene innen sind von den Hausbewohnern im wöchentlichen Turnus (**so dass jeder Hausbewohner alle 9 Wochen 1x den Dienst für Außen und im Untergeschoss innehat**) wahrzunehmen,

**Hausordnung der Wohngemeinschaft  
72175 Dornhan, Schulzengasse 4  
Stand Dezember 2022**

Die Reinigung der gemeinschaftlichen genutzte Räume und der Winterdienst werden über einen Aushang für die Hausbewohner geregelt. Alle sind zur Einhaltung der Kehrwoche verpflichtet. Wer verhindert ist (z.B. Urlaub, Krankheit) hat für Ersatz zu sorgen.

Besondere Verschmutzungen (z.B. Transport von Gegenständen oder Müll) sind vom Verursacher selbst zu beseitigen.

Keinesfalls dürfen in die WCs Scherben, Papierwindeln oder ähnliche Abfälle geworfen werden. Die Kosten für deren Beseitigung in der Kanalisation können erheblich sein und sind in jedem Fall vom Verursacher zu bezahlen.

Aus den Fenstern und von den Balkonen darf nichts hinausgeworfen oder ausgeschüttelt werden. Das gilt auch für Zigaretten (Brandgefahr), Zigarettenasche, Bonbonpapier, Papiertaschentücher oder sonstiges.  
Pflanzkübel, Blumenbänke sind nach innen zu hängen.

Autowaschen, Kühlwasser- und Ölwechsel im Hofbereich und auf den Stellplätzen ist nicht erlaubt. Ausgelaufenes Öl ist zu binden und zu beseitigen.

#### **4) Sicherheit im Haus**

Die Haustüre ist stets zu schließen darf aus rechtlichen Gründen nicht abgeschlossen werden.

Wegen Feuergefahr ist es nicht erlaubt, leicht entzündliche Gegenstände oder Benzin in den Kellerräumen zu lagern.

Das Hantieren mit offenem Feuer und das Rauchen in den Kellerräumen im Aufzug und den gemeinschaftlichen Flächen ist Feuerschutz-Gründen verboten.

Kellergänge; Treppenpodeste sind stets frei von Gegenständen zu halten.

Notausgänge sind jederzeit zugänglich und dürfen nicht verstellt sein.

Befinden sich Zugänge in den Wohnungen, so sind Gegenstände und Mobiliar so aufzustellen, dass diese im Notfall ungehindert zugänglich sind.

Der Aufzug ist im Brandfall nicht zu benutzen

Grillen auf den Balkonen oder Terrassen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist untersagt. Rauchentwicklungen sind zu vermeiden.

Kinder dürfen im Keller, im Treppenhaus und im Hauseingang nicht spielen.

Bei längerer Abwesenheit eines Hausbewohners hat dieser einen Vertreter zur Wahrnehmung der ihm obliegenden Verpflichtungen aus der Hausordnung zu übertragen und dem Hausverwalter zu benennen.

Schadensverhütung von Vermögensschäden

Beim Ein- und Auszug entstehende Beschädigungen an Fußböden, Treppen, Wänden usw. werden im Beisein des Ein- oder Ausziehenden festgestellt und auf dessen Kosten beseitigt.

**Hausordnung der Wohngemeinschaft  
72175 Dornhan, Schulzengasse 4  
Stand Dezember 2022**

### **Rauchmelder in den Wohnungen**

Die Rauchwarnmelder in den Wohnungen sind jährlich von den Mietern zu überprüfen, sofern kein Wartungsdienst vorhanden ist. Das Prüfprotokoll ist der Hausverwaltung zum Ablauf des Wirtschaftsjahres zuzustellen und wird dort archiviert.

### **5) Gemeinschaftlich genutzte Räume**

Fahrräder, Kinderwagen, Roller usw. gehören in die dafür bestimmten Räumlichkeiten. Sie sind dort ordentlich abzustellen.

Es dürfen keine anderen Gegenstände dort abgestellt, gelagert oder aufgehängt werden.

Eltern haben dafür zu sorgen, dass die Roller, Kinderfahrräder usw. ordentlich in den dafür vorgesehenen Räumen abgestellt werden.

### **Fahrradkeller**

Jedem Haushalt steht pro Wohnung 1 Platz oder 2 Hängeplätze für fahrbereite Fahrräder zur Verfügung. Die jeweils gültige Belegung wird innerhalb der Gemeinschaft festgelegt und hängt im Fahrradkeller aus.

Fahrräder, die nicht mehr verwendet werden, fahruntüchtig oder sogar schrottreif sind, müssen aus dem Fahrradkeller entfernt werden.

### **Trockenraum**

Der Trockenraum dient ausschließlich dem Trocknen von Wäsche. Die Belegung erfolgt freizügig nach Bedarf.

Zum Trocknen aufgehängte Wäsche sollte über die Trockenzeit hinaus nicht länger als drei Tage hängen.

Aufgehängte Wäsche darf nicht ohne Zustimmung des Wäschebesitzers von anderen umgehängt werden.

Aufgehängte Wäsche soll so gekennzeichnet sein (z.B. durch Namen auf einer Wäscheklammer), dass man bei Bedarf Rücksprache mit dem Wäschebesitzer halten kann.

### **Zählerraum/-bereich (im Kellergang)**

Der Zählerraum ist kein allgemein nutzbarer Raum.

Er ist ausschließlich für die elektrische Versorgungsanlage vorgesehen.

Er soll stets vom Versorgungsunternehmen ungehindert zugänglich sein, um bei Störungen Reparaturen ausführen zu können oder die Zählerstände ablesen zu können.

Mit Einverständnis des Verwalters kann eine zeitliche, befristete Zuordnung von Stellplätzen für bestimmte Gegenstände zugeordnet werden. Dabei ist eine strikte Einhaltung der zugeordneten Plätze einzuhalten, um einen ungehinderten Zugang zu den Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten.

In den Kellerräumen sollen alle Türen geschlossen gehalten werden.

### **6) Gemeinschaftsanlagen**

Die Müllcontainer werden gemeinschaftlich genutzt.

Die zur Verfügung stehende Kapazität muss gleich verteilt verwendet werden.

Fallen in einem Haushalt größere Mengen Müll an (z.B. beim Tapezieren, Teppichboden,

**Hausordnung der Wohngemeinschaft  
72175 Dornhan, Schulzengasse 4  
Stand Dezember 2022**

Ein- und Auszug) dürfen diese nicht zu Lasten der anderen Hausbewohner auf einmal entsorgt werden. Die Verteilung der Entsorgung sollte in verträgliche Portionen aufgeteilt werden oder kurz vor der Leerung eingefüllt werden.

Wiederverwertbare Stoffe sind zu entsorgen oder bis zum Entsorgungstermin im eigenen Kellerraum zu lagern

Alle erforderlichen Reparaturen an den Gemeinschaftsanlagen (z.B. Lichtanlage, elektrische Anlage, Klingelanlage, Heizung, Wasser) dürfen nur von beauftragten Unternehmen repariert oder gewartet werden.

### **7) Fluchttreppen**

Die Fluchttreppen und Notausgänge sind auf jedem Stock in einem Flucht- und Rettungsweg festgehalten. Diese Fluchtwege dürfen nicht verstellt werden.

### **8) Haustiere**

Haustiere müssen dem Verwalter mitgeteilt werden.

Bei Pflichtverletzungen und Missachtung der Hausordnung kann der Verwalter das Verbot der Haustierhaltung aussprechen.

Von Tieren verursachte Verunreinigungen müssen unverzüglich vom Halter beseitigt werden. Die Hausverwaltung ist sonst berechtigt, die Beseitigung gegen Gebühren zu veranlassen.

### **9) Besonderheiten im Blick auf Hunde**

Sollte sich Personen mit Hunden im Haus aufhalten (z.B. Besucher bei Bewohnern) gelten folgende Regeln:

- a) Im Treppenhaus, Keller, Hauseingang und den Außenanlagen ist ein Hund ausschließlich von einer erfahrenen Person an der kurzen Leine zu führen.
- b) Hunde dürfen nicht auf den gemeinschaftlichen Flächen und in den Anlagen gewaschen und gesäubert werden.
- c) Der Hundehalter hat stets zu sorgen, dass Verunreinigung in der Wohnanlage und Gefährdungen gegenüber den Mitbewohnern auszuschließen sind. Eine bereits erteilte Erlaubnis kann nach erfolgter Abmahnung stets widerrufen werden.
- d) Bei längerer Abwesenheit ist das Einsperren von Hunden ohne Aufsicht zu vermeiden.

### **10) Einhaltung der Hausordnung**

Alle Punkte der Hausordnung sind für die Hausgemeinschaft (Eigentümer, Mieter) verbindlich.

Für die Umsetzung der Hausordnung sind Verwalter und sein Erfüllungsgehilfe verantwortlich.

Um bei Verstößen die Hausordnung aufrecht zu erhalten, müssen missachtete Punkte der Hausordnung gemeldet werden. Zeugen, Fotos usw., die Verstöße gegen die Hausordnung aufklären helfen, können hilfreich sein.

**Hausordnung der Wohngemeinschaft  
72175 Dornhan, Schulzengasse 4  
Stand Dezember 2022**

Stufenkonzept zur Aufrechterhaltung der Hausordnung:

- Persönliches Gespräch zwischen den Beteiligten zur Herbeiführung einer Verhaltensänderung, siehe dazu auch Punkt 1.
- Feststellungen von Verstößen möglichst schriftlich an den Verwalter.
- Abmahnung durch den Verwalter.
- Einleiten von rechtlichen Maßnahmen durch den Verwalter.

Dezember 2022

Dieter Mayr

Haus- und Vermögensverwaltung