

Wohnpark Westhoven

Hausordnung für Eigentümer und Mieter (Bewohner)

(in der Fassung der Beschlüsse 32/05 der ETV vom 30.11.2005 und 14/17 der ETV vom 13.06.2017)

Die Hausordnung dient dem Schutz und der Sicherheit des Hauses und seiner Bewohner. Bitte halten Sie diese Bestimmungen ein, damit allen Hausbewohnern ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben ermöglicht wird.

Die Freiheit des einzelnen Bewohners endet dort, wo die des Nachbarn beginnt.

1. Lärm und Umwelt

Lärm und Geräusche (z.B. Musik, Radio, - Bässe !! -, TV), die Mitbewohner belästigen, sind grundsätzlich zu vermeiden. Das Gleiche gilt für **Geruchsbelästigungen** (z.B. Grillen auf dem Balkon bzw. der Terrasse).

Die tägliche **Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr** und die **Nachtruhe von 22:00 bis 07:00 Uhr** verpflichten zur erhöhten Rücksichtnahme. **Handwerkliche Tätigkeiten** (z.B. Hämmern, Bohren), die Mitbewohner belästigen könnten, sind werktags während der Mittagsruhe sowie abends ab **19:00 bis 08:00 Uhr** früh sowie sonn- und feiertags ganztägig untersagt. Ausgenommen sind Tätigkeiten durch Handwerksbetriebe an Werktagen während der Mittagsruhe.

2. Spielbereiche

Die ausgewiesenen Kinderspielplätze, in denen auch die Ruhezeiten gemäß Ziff. 1 gelten, sind für die in der Wohnanlage wohnenden Kinder bis zum Alter von 12 Jahren bestimmt. Die Erziehungsberechtigten sind verpflichtet, ihre Kinder zur Ruhe und zu angemessenem Verhalten zu ermahnen. Sie haften für mutwillige Beschädigungen der Spielplätze und deren Geräte.

Das Radfahren ist in diesen Bereichen untersagt. Ebenso sind Hunde und Katzen aus diesen Bereichen fernzuhalten (s. Ziff. 3).

Treppenhäuser, Aufzüge, Keller, die Bereich der Kraftfahrzeugabstellplätze und die Tiefgaragen sind keine Spiel- und Aufenthaltsorte für Kinder.

Das Ballspielen innerhalb der Wohnanlage ist nicht erlaubt, sofern hierdurch die Ruhe gestört oder die Grün- oder Wegeflächen der Wohnanlage Schaden nehmen könnten.

3. Tierhaltung

Von den Tieren darf keine Lärm-, Geruchsbelästigung und keine Verschmutzung ausgehen. Für die Häuser- und Grundstücksbereiche des Wohnparks besteht Leinenzwang. Die Landeshundeverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen gilt auch auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft.

Grünflächen dienen dem gepflegten Gesamtbild der Wohnanlage und der Erholung, ausgewiesene Spielplätze dem Spiel der Kinder. Deshalb sind die Haustiere aus diesen Bereichen fernzuhalten..

Verschmutzungen sind von dem Tierhalter unverzüglich zu beseitigen. Beschädigungen werden auf Kosten des Tierhalters beseitigt.

4. Erscheinungsbild

Die Balkone und Terrassen sind so zu nutzen, dass das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Deshalb dürfen hier insbesondere weder Möbel noch sonstige Gegenstände sichtbar angesammelt und abgestellt werden.

Wäsche trocknen ist auf den Balkonen nur bis maximal zur Höhe der Brüstung gestattet.

Es ist untersagt, Gegenstände über die Balkonbrüstung zu hängen, zu legen o.ä. sowie Gegenstände über die Brüstung hinaus auszuschütteln, auszuklopfen oder dergleichen..

Kraftfahrzeuge jeglicher Art dürfen nur auf den dafür gekennzeichneten Plätzen geparkt werden. Die Mitführung von Mopeds oder Krafträdern in die Wohngebäude ist untersagt. Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Abstellräumen unterzubringen.

Veränderungen am Sonder- oder am Gemeinschaftseigentum, die die Außengestaltung verändern, bedürfen zwingend der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verwaltung, ggf. nach einem entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft.

5. Sicherheit und Schutzvorschriften

Hauszugänge, Etagenflure, Treppenpodeste, die Nottreppenhäuser sowie Kellergänge sind im Notfall **Fluchtwege**. Deshalb und aus Gründen des **Brandschutzes** ist hier das Abstellen und Anbringen von Gegenständen jeglicher Art untersagt. Es gelten die Brandschutzbestimmungen der BauO NRW (Bauordnung) und die HochhVO (Hochhausverordnung).

Sämtliche Türen (Haus-, Keller- und Hoftüren, die Türen zu den Etagenfluren und Treppenhäusern sowie die Türen zu den Garagen und Rauchschutztüren) sind aus Sicherheitsgründen ständig **geschlossen**, aber als Fluchtwege **nicht abgeschlossen** zu halten.

Zur Vermeidung von **Frostschäden** sind Wohnräume - auch bei Abwesenheit - ausreichend zu beheizen, Keller- und Flurfenster sind während der Frostperiode geschlossen zu halten.

Das **Rauchen** ist in allen gemeinschaftlich genutzten Bereichen (z.B. im Aufzug, Treppenhaus, auf den Fluren, in den Kellerräumen) sowie im gesamten Bereich der Tiefgarage untersagt.

Zur Vermeidung von **Brandgefahr** dürfen Keller nicht mit offenem Licht betreten werden. Die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten an diesen Orten ist untersagt.

6. Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseinrichtungen stehen den Bewohnern gleichberechtigt zur Verfügung. Für die Benutzung vorhandener Geräte kann eine Gebühr erhoben werden. Die Auflagen, Beschränkungen und Bedienungsanleitungen sind zu beachten.

Der Bewohner hat, bevor er die Gemeinschaftseinrichtungen benutzt, auf deren ordnungsgemäßen Zustand zu achten, sie nach der Benutzung zu säubern und erkennbare Mängel der Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen geschieht auf eigene Gefahr. Verunreinigungen, Beschädigungen oder Zerstörung von Gemeinschaftseigentum gehen natürlich zu Lasten des Verursachers.

Bei Umzügen, Zulieferungen, Abtransporten sowie Handwerkerdiensten und -arbeiten ist der auftraggebende bzw. selbst durchführende Bewohner nach Abschluss der täglichen Dienstleistungen / Arbeiten für Sauberkeit und ordnungsgemäßen Zustand des in Anspruch genommenen Gemeinschaftseigentums (z.B. Aufzug, Verkehrswege) verantwortlich und haftbar.

Verunreinigungen, die sich verkehrs- oder gesundheitsgefährdend auswirken (z.B. ausgelaufene Flüssigkeiten ⇒ Rutschgefahr), sind sofort durch den Verursacher bzw. durch seinen Auftraggeber zu beseitigen.

7. Entsorgung

Für die Entsorgung aller Abfälle ist die Müllsatzung der Stadt Köln verbindlich. Der Restmüll ist ausschließlich in die hierfür vorgesehenen Müllcontainer zu entsorgen, sperriger Abfall ist ggf. vorher zu zerkleinern.

Brennendes und glimmendes Material, Flüssigkeiten sowie schwere Gegenstände dürfen nicht in die Müllcontainer verbracht werden. Sonstige Abfälle (Wertstoffe / Papier / Glas) sind ausschließlich den hierfür bereitgehaltenen Spezialcontainern zuzuführen.

Wegen der Verstopfungsgefahr dürfen Abfälle, insbesondere Windeln, Binden, Küchenabfälle u.ä. nicht über die Toiletten entsorgt werden.

Sperrmüll, Bauschutt, Grünschnitt u. dergl. werden ausschließlich in direkter Absprache zwischen dem Bewohner und den Abfallwirtschaftsbetrieben (AWB) oder sonstigen weiteren zuständigen Stellen der Stadt Köln entsorgt (z.Zt. AWB -Sperrmüll: Tel. 0221- 9 22 22 22).

Das Lagern solcher Sachen in den Müllräumen ist ohne Abstimmung mit Verwaltung oder Hausmeister nicht gestattet.

Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen (z.B. Kakerlaken, Nagetiere etc.). Kammerjägern darf der Zutritt zu Wohnungen nicht verwehrt werden.

8. Technische Einrichtungen

Radio- und Fernsehgeräte u.ä. dürfen grundsätzlich nur mit dem für die Gemeinschaftsantenne bestimmten Anschlusskabel angeschlossen werden.

Der Aufbau eigener Satellitenanlagen ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verwaltung nach deren Weisung gestattet.

Personenaufzüge dürfen nur bestimmungsgemäß genutzt werden. Zur Lasten- bzw. Möbelbeförderung ist die Erlaubnis des Hausmeisters (Bereitstellung der Aufzugschlüssel) erforderlich und dessen Einweisung in die Handhabung des Aufzuges zu beachten. Für Schlüssel oder das Ausleihen anderer Werkzeuge ist ein Pfand von z.Zt. € 20,00 zu hinterlegen.

9. Garagen- und Stellplätze

In den Garagenanlagen gelten die Vorschriften der StVO (Straßenverkehrsordnung) und der StVZO (Straßenverkehrszulassungsordnung). Die zugelassene **Höchstgeschwindigkeit** beträgt **5 km/h**.

Das Rauchen und die Verwendung von offenem Feuer ist im gesamten Garagenbereich ebenso untersagt wie die Lagerung jeglicher Materialien im Bereich der Stellplätze (gem. Vorschriften der Großgaragenverordnung).

Die Stellplätze dienen ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und anderen Fahrzeugen, die im öffentlichen Straßenverkehr zugelassen sind, und sind den Bewohnern und deren Besuchern vorbehalten. Die Beseitigung von selbst verursachten Verunreinigungen obliegt dem Nutzer des Stellplatzes. Ansonsten ist die Reinigung durch die Hausdienste zu ermöglichen.

10. Verschiedenes

Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, sind verpflichtet, die Hausverwaltung bei Ein- und Auszügen schriftlich in Kenntnis zu setzen und die Namen der Mieter bekannt zu geben. Den Mietern ist die aktuell gültige Hausordnung auszuhändigen.

Schlüsselverluste der Schließanlage sind unverzüglich dem Verwalter zu melden. Die Kosten für Ersatzschlüssel hat der jeweilige Bewohner zu tragen.

Der Bewohner verpflichtet sich, vorhandene Pflanztröge auf dem Balkon mit entsprechenden Pflanzen angemessen zu versehen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass Nachbarn davon nicht beeinträchtigt werden und dass keine Schäden an der Bausubstanz der Wohnanlage entstehen.

Beim Aufstellen größerer Pflanztröge ist die Tragfähigkeit der Balkone und Terrassen zu beachten, auf nicht zur Sondernutzung ausgewiesenen Bereichen ist das Aufstellen untersagt. Zusätzliche Blumenkästen dürfen nur zur Balkoninnenseite hin angebracht werden. **Die Haftung liegt bei dem Bewohner.**

Namensschilder für Briefkasten, Klingel und Wohnungstüre werden einheitlich im Auftrage der Verwaltung gefertigt und sind dort zu beantragen. Die Kosten trägt der Bewohner.