



SCHMID

perfekt bauen.

WOHNEN IM KLOSTERGARTEN

Hausordnung



Hausordnung Wohnen im Klostergarten

Wohnanlage: Am Klostergarten 2 – 18, 88471 Laupheim, Stand: 06.03.2025

1. Allgemeines

Ohne gegenseitige Rücksichtnahme und das Verständnis für die Nachbarschaft ist das Zusammenleben in einer Gemeinschaft mehrerer Bewohner nicht möglich.

Diese Hausordnung dient als allgemeingültige Grundlage für das reibungslose und verständnisvolle Miteinander aller Bewohner.

Die Hausordnung kann jedoch in keinem Fall das persönliche Gespräch oder eine konstruktive Diskussion ersetzen.

Versuchen Sie daher bitte zunächst immer, Hausordnungsverstöße oder andere Konflikte im nachbarschaftlichen Miteinander zu lösen.

Für den Fall, dass auf diesem Wege keine Lösung zu erzielen ist, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung.

Die Verwaltung sowie deren Erfüllungsgehilfen sind per Gesetz berechtigt, für die Einhaltung und Durchsetzung der Hausordnung zu sorgen. Den Anordnungen ist Folge zu leisten.

Beschwerden über die Nichteinhaltung der Hausordnung können durch die Verwaltung nur bearbeitet werden, wenn diese schriftlich, unter Hinweis auf Datum, Uhrzeit und eventuelle Zeugen eingereicht werden. Die Verwaltung ist nicht verpflichtet, anonyme Beschwerden zu bearbeiten.

2. Begriffsbestimmungen

Zur **reinen Mieternutzung** zählen alle Einrichtungen, Anlagen und sonstigen Bauteile, die sich innerhalb der Wohnung befinden und ausschließlich dem jeweiligen Bewohner zur Verfügung stehen (Sondereigentum).

Beispiele: Mobiliar, Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren, Armaturen, Heizkörper etc..

Zur **gemeinschaftlichen Nutzung** zählen alle Einrichtungen, Anlagen und sonstigen Bauteile, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen oder wesentliche Bestandteile des Gebäudes oder der sonstigen Anlagen sind (Gemeinschaftseigentum).

Beispiele: Hauseingangstüre, Treppenhaus, Gartenanlage, Keller, Heizung, Fenster etc..

3. Ruhezeiten

Das nachbarschaftliche Miteinander gebietet in erster Linie die Rücksichtnahme auf das individuelle Ruhebedürfnis der Mitbewohner. Da das Ruhebedürfnis und das Lärmempfinden eines jeden Bewohners sehr unterschiedlich ausgeprägt ist, sollen die nachfolgenden Regelungen einen allgemeingültigen und verbindlichen Rahmen abstecken, der allen Bedürfnissen auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen gerecht wird.

3.1. Grundsätzliche Ruhezeiten:

Werktags: 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr und 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Sonn- und Feiertags: 22:00 Uhr bis 08:00 Uhr und 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Während der genannten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden.

Ausnahmen: Notfälle wie z. B. die Behebung eines Wasserrohrbruchs.

Es ist auch darauf zu achten, dass Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zur oder von der Garage und Stellplatz jeglicher unnötige Lärm vermieden wird. Besucher / Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden. Treppenhäuser und Flure dürfen nur leise begangen werden.

3.2. Betrieb von Gartengeräten und sonstigen Lärm erzeugenden Geräten

Geräte, die der Maschinenlärmschutzverordnung unterliegen, dürfen nur außerhalb der Ruhezeiten (Punkt 3.1) in Betrieb genommen werden.

3.3. Musizieren und Schall erzeugende Geräte

Das Musizieren in Wohnungen ist ebenfalls in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus – soweit möglich – Schall zu dämpfen.

4. Sicherungs- und Sorgfaltspflichten, Sauberhaltung

4.1. Wohnung

4.1.1 Abfälle

Kehrricht, Küchenabfälle u.Ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Restmülltonnen entleert werden.

Flüssigkeiten und andere Abfälle wie Zigarettenskippen, Brot- und Kuchenkrümel dürfen nicht aus dem Fenster oder über Balkone geschüttet werden.

In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und WC dürfen keine sperrigen Abfälle und schädliche Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist prinzipiell verboten, das WC als Abfalleimer zu benutzen.

4.1.2 Wasseranschlüsse

Im Winter ist dafür zu sorgen, dass alle wasserführenden Leitungen vor Frost geschützt werden.

Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind zumindest bei mehr als dreitägiger Abwesenheit zu sichern oder abzdrehen.

4.1.3 Rundfunk

Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen grundsätzlich nur die vorgesehenen Anschlüsse an das Kabelnetz verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (z.B. SAT-Schüsseln), die fest mit dem Baukörper verbunden und von außen zu sehen sind, benötigen eine Beschlussgenehmigung der Eigentümer.

4.1.4 Schlüssel

Bewohner, welche ihre Wohnung über einen Zeitraum von mehr als drei Tagen unbewohnt lassen, ist zu empfehlen, einen Schlüssel ihrer Wohnung einem Bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson oder dem Hausmeister (in verschlossenen und versiegelten Umschlag) auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen. Der Hausmeister soll eine fremde Wohnung nur im Notfall und möglichst mit Zeugen betreten.

Schlüsselverluste sind unverzüglich dem Verwalter zu melden. Ersatzbestellungen erfolgen über den Verwalter anhand des von ihm verwahrten Schließ-Sicherungsscheins. Die Kosten für Ersatzschlüssel und ggf. neue Schlösser hat der betreffende Eigentümer zu tragen. Schlüssel sollten nicht mit Namens- oder Anschriftshinweisen gekennzeichnet werden.

4.1.5 Untervermietung

Die Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, sind verpflichtet, die Hausverwaltung von Ein- und Auszügen schriftlich in Kenntnis zu setzen und die Namen ihrer Mieter bekannt zu geben. Für das Klingeltableau dürfen nur einheitliche Namensschilder verwendet werden, die der Hausmeister / Hausverwalter nach Anforderung zu Lasten des Eigentümers bestellt.

4.2. Gemeinschaftlichen Flächen

4.2.1 Reinigung

Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, Kleidungsstücke, Schuhe etc. dürfen nur auf / in hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Plätzen / Räumen oder innerhalb des Wohneigentums unter Beachtung der Ruhezeiten gereinigt werden. Eine Reinigung auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet. Bettzeug darf nicht aus offenen Fenstern oder, von außen sichtbar, über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.

Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile (sowie anderen Sondereigentums) hat der Störer selbstverantwortlich bzw. auf Weisung des Verwalters unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen. (Zu Kontrollzwecken ist dem Verwalter und auch dem Hausmeister das Betreten des Sondereigentums zu gestatten).

4.2.2 Haustiere

Das Halten von Hunden, Katzen und sonstigen Haustieren (Ausnahme: Fische in Aquarien) bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der Verwaltung, ausgenommen hiervon sind (übliche) Kleintiere: wie z.B. Zierfische, Hauskatze, Schoßhund, Kaninchen, Hamster, o.ä..

Der betreffende Tierhalter muss stets dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch andere Belästigungen oder auch Gefährdungen verursacht werden. Bei Nichteinhaltung kann die Erlaubnis wieder entzogen werden.

Jegliche Hunde sind im Gemeinschaftsbereich an kurzer Leine zu führen. Das Halten eines Hundes wird auf strafmündige Personen beschränkt, die auf Verlangen des Verwalters den Nachweis einer abgeschlossenen und aufrechterhaltenen Tierhaftpflichtversicherung zu erbringen haben.

Das Halten von Reptilien aller Art, landesunüblichen Tieren, insbesondere Ratten, Mardern, Affen, Wildkatzen ist untersagt. Das Auftreten von Ungeziefer wie Kakerlaken u.Ä. ist dem Verwalter unverzüglich zu melden. Kammerjägern darf der Zutritt in die Wohnung nicht verwehrt werden.

4.2.3 Treppenhäuser, Kellergänge und Gemeinschaftsanlagen

In Treppenhäusern, Kellergängen, Fluren und auf gemeinschaftlichen Loggien dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände wie Schuhe, Schränke, Pflanzen, Schirmständer, Blumentöpfe abgestellt werden. Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren, Schlitten und dergleichen sind grundsätzlich nur im Kellergeschoss auf den hierfür vorgesehenen Plätzen oder innerhalb des Sondereigentums zu deponieren. Kinderwagen und Rollatoren dürfen kurzfristig im Treppenhaus abgestellt werden, wenn dabei die Fluchtwege freigehalten werden. Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen.

Im Keller sind die Fenstergitter grundsätzlich geschlossen zu halten. Bei Regen, Sturm und Schnee sind darüber hinaus die Fenster in Kellerabteilen zu schließen. Entsteht durch Nichtbefolgung dieser Anordnung Schaden an fremdem Eigentum, so haftet der betreffende Kellereigentümer.

Das Rauchen ist in allen geschlossenen gemeinschaftlichen Räumen grundsätzlich untersagt.

Es ist untersagt, Bilder, Poster oder sonstige Dekomaterialien an den gemeinschaftlichen Flächen und Wänden anzubringen.

Die Lagerung von brennbaren, feuergefährlichen oder leicht brennbaren Stoffen im Bereich der Kellerräume und in der Tiefgarage ist untersagt.

Die Verwaltung haftet nicht für Diebstähle in den Kellerräumen oder sonstigen gemeinschaftlichen Räumen (inkl. Tiefgarage).

Treppenhäuser sind einmal täglich für zehn Minuten zu lüften. Außerhalb dieser Zeiten sind die Fenster stets ordnungsgemäß zu verschließen.

Das Spielen sowie die Benutzung von Spielzeug oder Fortbewegungsmitteln in den Treppenhäusern, Kellergängen und sonstigen gemeinschaftlichen Räumen ist untersagt.

Der Verlust eines Wohnungs- oder Haustürschlüssels ist dem Vermieter bzw. dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Klingel- und Briefkastenschilder dürfen selbständig nicht geändert werden, sondern sind von der Verwaltung einheitlich anzubringen. Eine Änderung ist unverzüglich der Verwaltung mitzuteilen.

4.2.4 Gartenanlage

Bäume, Sträucher sowie alle anderen Gewächse und Pflanzen sind mit der der Natur gebührenden Sorgfalt zu behandeln. Gemeinschaftliche Wege und Plätze sind frei von Unrat zu halten, die bereitgestellten Abfallgefäße sind zu benutzen. Spielplätze, Gartenanlagen und vergleichbare Anlagen sind so zu benutzen, dass es zu keiner Lärmbelästigung gem. Punkt 3.1 der Hausordnung kommt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht für Schäden oder Verletzungen, die auf unsachgemäße Benutzung der Außenanlagen oder der Spielplätze zurückzuführen sind.

Eltern, Erziehungsberechtigte und Betreuer haben, insbesondere im Bereich der gemeinschaftlichen Flächen, dafür Sorge zu tragen, dass ihre Kinder oder Schutzbefohlenen die Hausordnung einhalten.

4.2.5 Balkone, Terrassen und Loggien

Balkone und Terrassen dürfen nicht – optisch nachteilig und einsehbar – als Abstell- oder Lagerfläche benutzt werden (Ausnahme: übliche Tische, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen).

4.2.5.1 Blumenkästen

Blumenkästen sind grundsätzlich balkoninnenseitig anzubringen. Pflanztröge und -beete auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, dass genügend Arbeitsraum für etwaige Sanierungen an gemeinschaftlichen Bauteilen (Brüstung oder Fassade) verbleibt. Das Gewicht etwaiger Schalen, Tröge und Beete (inklusive Bepflanzung) darf zu keiner statischen Gefährdung führen. Konstruktive Schutzschichten sind gegen aggressives Wurzelwerk zu schützen.

4.2.5.2 Markisen, Sichtschutzmatten, Katzensetze, Antennen etc.

Das Anbringen von üblichen Markisen, Sonnenschutz, Sonnenschirme oder Windschutzanlagen (in der Gestell-Farbe RAL 1035) sind vom Verwalter zu genehmigen. Weitergehende Anlagen bedürfen der Genehmigung der WEG durch einen Beschluss.

Hinsichtlich etwaiger Haftung für Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum oder anderem Sondereigentum gilt auch hier die Verantwortlichkeit des Verursachers. Auf die Einhaltung von Farbe, Form und Gestalt solcher fester Sonnenschutzeinrichtungen ist bei jeglicher Gestattungsentscheidung zu achten.

4.2.5.3 Grillen

Das Grillen mit Holz, Kohle und anderen flüssigen oder festen Brennstoffen auf Balkonen und Terrassen ist grundsätzlich nicht gestattet.

4.2.6 Tiefgarage, Garagen, Stellplätze und Fahrstraßen

Die Lagerung von brennbaren Gegenständen in Tiefgaragen, Garagen oder auf Stellplätzen ist verboten.

Das Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der markierten Stellplätze ist verboten. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig abgeschleppt.

Größere Reparaturarbeiten, Fahrzeugwäschen und insbesondere die Durchführung von Ölwechseln sind verboten.

Bestimmungswidrig ausgetretenes Öl muss unverzüglich durch den Verursacher fachgerecht abgebunden und entsorgt werden.

Auf allen gemeinschaftlichen Zuwegen, Abfahrten und sonstigen Fahrstraßen ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Feuerwehrbewegungszonen und -zufahrten sind stets freizuhalten. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der StVO.

Fahrräder und Krafträder sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen oder in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten abzustellen.

Im Übrigen gelten für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze die Bestimmungen der Garagenverordnung (GarVO).

5. Abfallbeseitigung

Der gesamte Abfall ist gemäß den Vorgaben der örtlichen Abfallsatzung in die hierfür vorgesehenen Gefäße zu entsorgen. Kartonagen sind in blaue Tonnen zu entsorgen. Plastikmüll hingegen in gelben Säcken. Die schwarze Tonne dient für die Entsorgung des Restmülls.

Die Müllgefäße und die Gelben Säcke sind in den ausgewiesenen Müllräumen aufzubewahren. Für das Herausstellen der Mülltonnen und der gelben Säcke, ist der Hausmeister verantwortlich.

6. Garagen- und Stellplatzordnung

Alle bestehenden sicherheitsrelevanten, behördlichen Vorschriften und etwaigen Auflage-verfügungen sind strengstens zu beachten. Es gelten zudem die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung und der Straßenverkehrszulassungsordnung. Verboten ist in Garagen u.a.:

- das Rauchen und das Verwenden von Feuer,
- die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen auf / in den Tiefgaragenstellplatzflächen,
- das Lagern von leeren Betriebsstoffbehältern,
- das Laufen lassen und Ausprobieren der Motoren in / auf geschlossenen oder nicht ausreichend entlüfteten Flächen,
- die lose Aufbewahrung gebrauchte Putzmittel,
- das Hupen sowie die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch, Abgas und Geräusch,
- die Höchstgeschwindigkeit in und vor der Tiefgarage beträgt max. Schrittgeschwindigkeit (10 km/h),
- das Abstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Ölbehälter und Vergaser,
- das Aufladen von Autobatterien in den Einstellräumen.

Das Abstellen von Fahrrädern, sowie das Parken in der Einfahrts- bzw. Ausfahrtszone ist nicht gestattet. Fahrräder sollen im gemeinschaftlichen Fahrradraum abgestellt werden.

Das Garagentor ist nach jeder Ein- bzw. Ausfahrt zu schließen.

Wagenwaschen und ähnliche Arbeiten sind in der Tiefgarage und auf den Stellplätzen verboten.

Die Vornahme von Reparaturen sowie jegliche Lackierarbeiten sind in der Tiefgarage nicht gestattet.

Eine Änderung der elektrischen Einrichtungen in der Tiefgarage darf nicht eigenmächtig vorgenommen werden.

Zweckbestimmte PKW-Stellplätze dürfen auch nur zum Abstellen / Parken von PKW, Krafträdern, Anhängern etc. benutzt werden.

Ein Garagenplatzbenutzer haftet für alle Schäden, die durch ihn selbst, seinen Angestellten, Beauftragten oder sonstigen Personen, denen er die Benutzung seines Kfz oder seines Garagenstellplatzes gestattet hat, verursacht werden.

7. Werbeanlagen und Reklameeinrichtungen

Bei gewerblicher Nutzung der Wohnungen sollen die Werbe- und Hinweisschilder dezent zum Stil des Gebäudes passend angebracht werden.

8. Verbindlichkeit der Hausordnung und Sonstiges

Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer haftet für seine Familienangehörigen, sein Dienstpersonal oder für Besucher, sowie für seine Mieter hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlung kein Verschulden des Eigentümers selbst vorliegen sollte. Der Eigentümer ist verpflichtet, bei Vermietung seines Eigentums dem Mieter diese Hausordnung auszuhändigen.

Der Hausmeister ist angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten. Er handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter der Verwaltung. Die Aufzüge sind grundsätzlich für die Personenbeförderung bestimmt. Beim Transport von Möbeln und anderen Gegenständen sind jegliche Verunreinigungen zu vermeiden bzw. sofort zu beseitigen. Beschädigungen sind sofort der Verwaltung zu melden. Für alle schuldhaften Beschädigungen haften die Verursacher.

Über Änderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung entscheiden Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserklärungen in Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.

Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gerichtskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt. Die übrigen Regelungen bleiben erhalten.

Baltringen, den 06. März 2025

Ihre Hausverwaltung
Matthäus Schmid Immobilien GmbH & Co.KG