

## **Wohnungseigentümergeinschaft Mörikestraße 30-32, 67071 Ludwigshafen- Oggersheim**

### **Haus-, Parkhaus- und Hofordnung**

für die Wohnanlage Mörikestraße 30-32, 67071 Ludwigshafen-Oggersheim, erlassen gemäß §§ 10-29 des Wohnungseigentumsgesetzes und § 9 der Teilungserklärung vom 06.04.1977 mit verschiedenen Änderungen und Ergänzungen durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung, letztmals geändert durch Beschluss vom 16.06.2005.

Zusammenleben und Pflege des Eigentums in einer großen Wohnanlage erfordern die Anerkennung von Regeln und Rücksichtnahme. Die nachfolgenden Regeln ergänzen die oben bezeichneten Vorschriften und sind von Eigentümern, Bewohnern und Besuchern sowie von Angestellten, Handwerkern, Lieferanten usw. einzuhalten. Hausverwaltung und Hausmeister sorgen für die Einhaltung dieser Hausordnung.

#### **1. Ruhe**

Bewohner und Kinder sowie Besucher haben die Ruhezeiten einzuhalten und störende Geräusche zu vermeiden. Ruhezeiten sind werktags von 13.00 bis 15.00 Uhr, samstags ab 13.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ganztags sowie nachts von 20.00 bis 08.00 Uhr. Jegliche lärmende Tätigkeiten sind in diesen Zeiten zu unterlassen.

Die Ruhezeiten gelten auch für den Spielplatz, Haushalts- und andere Maschinen, Lautsprecher, Klaviere, Orgeln usw. sind auf schallschluckende Unterlagen zu stellen.

Ein- oder Umzüge sowie der Transport sperriger Güter sind nur Montag bis Freitag zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr, sowie samstags 8:00 Uhr und 13:00 Uhr zulässig und vorher beim Hausmeister anzumelden.

#### **2. Allgemeine Sorgfalt**

Zum Schutze der Hausbewohner und des Eigentums sind die Haus- und Kellertüren stets zu schließen. Türen mit Fluchtschlössern (Drehknopf) sind ebenfalls immer zu schließen.

Hundehaltung ist grundsätzlich verboten. Sie kann ggf. auf Antrag mit besonderer Begründung schriftlich bei der Verwaltung beantragt werden. Selbst wenn die Verwaltung die in besonders wichtigen Fällen schriftlich genehmigen sollte, wird die Einwilligung zurückgezogen, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Unabhängig hiervon ist das Halten von Hunden auf einen Hund je Wohneinheit beschränkt. Soweit zum Zeitpunkt des Inkraft-Tretens dieser Regelung am 16.06.2005 bereits mehr als ein Hund gehalten wird, gilt für diese Tiere Bestandsschutz. Innerhalb der Wohnanlage sind Hunde an der Leine zu halten. Tierhalter sind verpflichtet, durch ihre Tiere verursachte Beschädigungen oder Verunreinigungen unverzüglich zu beheben oder beheben zu lassen. Bei Zuwiderhandlungen sind sie ohne weitere Aufforderung zur Erstattung entstehender Kosten verpflichtet. Halter haben darauf zu achten, dass die Tiere niemanden belästigen. Zum Spielplatz haben Tiere keinen Zutritt.

Aufgrund feuerpolizeilicher Vorschriften dürfen in Hausfluren und Treppenhäusern (Fluchtwege) keine Fahrräder, Kinderwagen usw. abgestellt werden. Mofas und Motorräder dürfen nicht im Haus und Keller abgestellt werden. Ätzende, explosive und ähnlich gefährliche Stoffe dürfen in der Wohnanlage nicht gelagert werden. Gemeinschafts- und Kellerräume

sowie das Parkhaus dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Feuerwerkskörper o.ä. dürfen nicht aus Fenstern oder von Balkonen bzw. Dachterrassen abgeschossen werden.

Loggien und Terrassen sollen stets in gepflegtem Zustand sein und dürfen nicht zu Abstellzwecken verwendet werden. Grillen und anderweitig Feuer zu machen, ist untersagt. Beim Ausschütteln von Gegenständen darf kein Schmutz über die Brüstungen fallen. Betten, Decken und Teppiche dürfen nicht auf die Geländer gelegt werden. Pflanzgefäße sind gegen Hinabfallen zu sichern, das Abfließen von Wasser ist durch geeignete Vorrichtungen zu verhindern. Das Anbringen von Außenantennen sowie von Sicht- und Windschutzvorrichtungen und anderen Aufbauten auf Loggien und Terrassen sind nicht gestattet. Markisen bedürfen der Genehmigung durch den Verwalter.

Das Aufstellen von Gegenständen (alten Schränken, Kühlschränken und ähnliches), die nicht als Balkonmöbel gelten können und über die Brüstung hinausragen, ist verboten. Es ist ebenso verboten, Wäscheleinen anzubringen und daran die Wäsche sichtbar zu trocknen.

Die Anbringung von Satellitenschüsseln ist verboten. Die Verwaltung kann Ausnahmen zulassen, wenn der Bewohner glaubhaft nachweist, dass

- er ausländischer Staatsbürger ist
- er sich über Vorkommnisse in seiner Heimat informieren muss
- weder über das allgemeine Kabelnetz noch über einen Pay-TV-Receiver, sondern ausschließlich über eine Satellitenschüssel ein Heimatsender empfangen werden kann.

Vor Anbringung einer Satellitenschüssel ist bei der Verwaltung ein entsprechender Antrag zu stellen. Montierte Satellitenschüsseln sind zu entfernen, soweit nicht die vorstehenden Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung vorliegen.

In allen gemeinschaftlichen Räumen und auf allen gemeinschaftlichen Flächen in den Gebäuden gilt ein allgemeines Rauchverbot. Es ist verboten, über die Ablaufrohre der Loggien Putzwasser o.ä. abfließen zu lassen, da hierdurch darunter liegende Balkone und die Fassade verschmutzt werden.

Türen, Wände und Böden dürfen nicht beklebt oder beschmiert werden. Die Platten der Außenwandverkleidung dürfen nicht angebohrt werden.

Hausbewohner, die ihre Wohnung länger als drei Tage unbewohnt lassen, haben die Wohnungsschlüssel einer erreichbaren Vertrauensperson zu geben und Hausmeister oder Verwalter zu benachrichtigen, damit die Wohnung zur Verhütung oder Beseitigung von Gefahren und Schäden notfalls betreten werden kann.

Die Hausbewohner haften für die von ihnen, ihren Kindern und von ihren Besuchern sowie von Tieren verursachte Schäden.

### **3. Reinhaltung**

Das Auftreten von Ungeziefer ist unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen. Die Vernichtung von Ungeziefer hat jeder Bewohner in seinen Räumen auf seine Kosten vorzunehmen. Der Verwalter ist zu einer Sammelbekämpfung berechtigt. Die Eigentümer sind verpflichtet, innerhalb ihres Einwirkungsbereiches alle rechtlich zulässigen Maßnahmen zur Abwehr von Ungeziefer und Taubenbefall auf eigene Kosten zu veranlassen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Halter von Tieren haben darauf zu achten, dass diese die Wohnanlage nicht verschmutzen. Auf dem Grundstück und im Parkhaus dürfen Tiere keine Notdurft verrichten. Dennoch

verursachter Schmutz ist sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Das Füttern frei lebender Tiere ist in der ganzen Wohnanlage untersagt.

Die Bewohner sind zur regelmäßigen und umgehenden Beseitigung von Abfällen verpflichtet. Für den Abtransport von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen. In Abflussbecken und Toiletten darf nichts geschüttet werden, was zu einer Verstopfung führen könnte.

Sperrmüll ist vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. Mieter grundsätzlich selbst zu entfernen. Wird dies nicht durchgeführt, ist die Hausverwaltung berechtigt, diesen zu Lasten des Eigentümers bzw. Mieters entfernen zu lassen. Ist der Mieter nicht mehr greifbar, haftet der jeweilige Vermieter als Eigentümer.

#### **4. Wäsche**

Die Benutzung von Wasch- und Trockenmaschinen in Waschküchen und Wohnungen ist von 08.00 bis 22.00 Uhr erlaubt. Die Wasch- und Trockenmaschinen in den Waschküchen sind unmittelbar nach Benutzung zu leeren und zu reinigen, die Waschküche ist gereinigt zu hinterlassen.

Auf Loggien und Terrassen darf nur Kleinwäsche auf höchstens 90 cm hohen Wäsche-  
ständern getrocknet werden.

#### **5. Aufzugsbenutzung**

Kinder unter 6 Jahren dürfen die Aufzüge nur in Begleitung Erwachsener benutzen. Fahrräder dürfen nicht befördert werden.

Umzüge und Möbeltransporte, die mindestens 3 Tage vorher mit dem Hausmeister abzustimmen sind, sind nur montags bis freitags von 08.00 bis 20.00 Uhr erlaubt. Samstags werden Umzüge nur mit Sondergenehmigung der Verwaltung und nur zwischen 08:00 Uhr und 13:00 Uhr gestattet. Der Aufzug ist gegen Beschädigung zu schützen. Für die Sondernutzung des Aufzugs kann eine Gebühr erhoben werden. Für Schäden haften die Bewohner, auch für ihnen zuzurechnende Verursacher.

#### **6. Parkhaus und Hoffläche**

Fahrzeuge dürfen nur auf den mit Nummern zugeteilten Flächen abgestellt werden.

Auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage dürfen nur Motorräder und Personenkraftwagen abgestellt werden. Als Personenkraftwagen gelten nur Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 2,8 Tonnen sowie maximal 5,00 Meter Länge.

Auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage abgestellte Fahrzeuge müssen auch dann haftpflichtversichert sein, wenn sie abgemeldet wurden. Die Eigentümer der Stellplätze haben für abgemeldete Fahrzeuge eine Ruheversicherung nachzuweisen.

Aufgrund von Brandverhütungsvorschriften sind verboten

- Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer, die Aufbewahrung sowie das Umfüllen oder Ablassen von Kraftstoff, Öl oder sonstigen brennbaren Stoffen;
- Aufbewahrung leerer Kraftstoff- und Ölbehälter sowie Putzlappen und Reifen;
- Abstellen von gasbetriebenen Fahrzeugen und solchen, die wegen Undichtigkeit Brennstoff oder Öl verlieren;
- Benutzung elektrischer Geräte, Aufladen von Batterien, Veränderung oder Anzapfung elektrischer Leitungen.

Kinder dürfen im Parkhaus nicht spielen.

Es darf nur mit einer Geschwindigkeit von höchstens 10 km/h gefahren werden. Motoren dürfen nicht unnötig laufen, besonders nicht zur Aufwärmung oder zu Tests. Es ist nicht erlaubt, Reparaturen, Ölwechsel oder Ähnliches an Fahrzeugen vorzunehmen.

Fahrräder, Spielgeräte und sonstige unmotorisierte Fahrzeuge dürfen im Hof nur vorübergehend und für kurze Zeit abgestellt werden (16.06.2005)

Die Zufahrt zu der vor den Gebäuden liegenden Hoffläche ist nur zum Be- und Entladen sperriger und schwerer Güter sowie zum Abstellen von Fahrzeugen auf eigens zugeteilten Stellplätzen zulässig. Die Öffnung der Schranke erfolgt im Bedarfsfall durch den Hausmeister bzw. durch einen beim Hausmeister erhältlichen Schlüssel.

## **7. Gebrauchsüberlassung von Sondereigentum (Vermietung)**

Gemäß § 8 der Teilungserklärung – Gebrauchsüberlassung – ist vereinbart:

- a) Der Miteigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden und ihm zur Sondernutzung überlassenen Flächen selbst oder durch Überlassung an Dritte nutzen.
- b) Der Verwalter kann die Unterlassung der Überlassung an einen Dritten aus wichtigem Grunde verlangen, insbesondere, wenn ein solcher Grund in der Person des Dritten gegeben ist.
- c) In Ergänzung zu § 8 der Teilungserklärung sind Eigentümer im Falle der Gebrauchsüberlassung/Vermietung ihrer Wohnung verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich die Namen der Bewohner bekannt zu geben.

## **8. Ermächtigung der Verwaltung**

Die Verwaltung ist ermächtigt, im eigenen Namen als Vertreter der Eigentümergemeinschaft alle rechtlich möglichen und zulässigen Maßnahmen bei Verstößen gegen die Haus- und Parkhausordnung zu ergreifen. Dies gilt sowohl für Maßnahmen gegen Eigentümer als auch gegen Mieter.

Mannheim, den 16.06.2006

**KUNZE**

Immobilienverwaltung Mannheim GmbH