

**Wohnungseigentümergeinschaft
Lübecker Str. 1 bis 21, 50858 Köln
(WEIDEN I)**

Hausordnung einschließlich Garagen- und Stellplatzordnung

in der Fassung des Beschlusses 15/11
der Ordentlichen Eigentüerversammlung vom 11. April 2011

Grundsatz

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

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

1. Gegenseitige Rücksichtnahme

- 1.1 Jeder Lärm, der Mitbewohner beeinträchtigen könnte, ist zu vermeiden. Das Gleiche gilt für Geruchsbelästigungen.
- 1.1.1 Das Grillen über offenem Feuer auf dem Balkon bzw. der Terrasse ist nicht gestattet.
- 1.2 Das Entsorgen von Schmutz oder Abfällen über die Balkonbrüstung ist untersagt.
- 1.3 Tonwiedergabe-, Fernsehgeräte und Musikinstrumente sind nur mit Zimmerlautstärke zu betreiben, bei geöffnetem Fenster auch leiser.
- 1.4 Treppenhaus, Aufzüge, Keller, der Bereich der Kraftfahrzeugabstellplätze und die Garagen sind keine Spiel- und Aufenthaltsorte für Kinder.
- 1.5 In sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Räumen (Eingangshallen / Etagenfluren / Treppenhäusern / Kellern / Garagen / Aufzügen) und auf dem Kinderspielplatz ist das Rauchen untersagt.
- 1.6 Fußballspielen ist in der gesamten Wohnanlage nicht gestattet.

2. Ruhezeiten

- 2.1 Die Mittagsruhe von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr ist an Sonn- und Feiertagen einzuhalten.
- 2.2 Die Nachtruhe von 22:00 Uhr bis 08:00 Uhr verpflichtet zu erhöhter Rücksichtnahme.
- 2.3 Hämmern, Bohren oder sonstige handwerklichen Tätigkeiten, die Mitbewohner belästigen können, sind werktags von 19:00 Uhr bis 08:00 Uhr sowie sonn- und feiertags ganztägig untersagt.
- 2.4 Kinderspielplatz / Innenhöfe.
Die Nutzung des Kinderspielplatzes ist untersagt in der Zeit zwischen 21:00 Uhr und 08:00 Uhr.
An Sonn- und Feiertagen ist in den Innenhöfen eine Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr einzuhalten.

3. Flucht- und Rettungswege

Sämtliche Verkehrswege, d.h. Hauszugänge, Eingangshallen, Etagenflure, Treppenpodeste, Notbalkone und das gesamte Treppenhaus sowie Kellergänge sind im Notfall Flucht- und Rettungswege. Deshalb und aus Gründen des Brandschutzes ist hier das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art untersagt. Es gelten die Brandschutzbestimmungen der Bauordnung NRW, die Sonderbauverordnung und Auflagen der Feuerwehr.

4. Feuer- und Kälteschutz

- 4.1 Das Rauchverbot gem. Ziff. 1.5 ist zu beachten.
- 4.2 Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller- und Lagerräume nicht mit offenem Licht begangen werden.
- 4.3 Das Aufbewahren und Lagern brennbarer Flüssigkeiten in Wohn- und Gemeinschaftsräumen ist untersagt.
- 4.4 Die Türen zu den Etagenfluren und Treppenhäusern sind Rauchschutztüren und deshalb ständig geschlossen zu halten.

- 4.5 Zur Vermeidung von Frostschäden sind die Wohnräume auch bei Abwesenheit hinreichend zu beheizen.
Kellerfenster sind während der Frostperiode geschlossen zu halten.

5. Abstellen / Aufbewahren von Gegenständen

- 5.1 Balkone, Terrassen sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen (z.B. Etagenflure) sind keine Sammel- und Aufbewahrungsplätze für Abfälle und Gerümpel und ausgediente Wohnungseinrichtungen.
- 5.2 Auf Balkonen und Terrassen dürfen Gegenstände nur an von außen nicht einsehbaren Stellen abgestellt werden. Sinngemäß das Gleiche gilt für das Aufhängen von Wäsche und das Aufhängen von Textilien und Teppichen. Das Hängen von Betten, Textilien und Teppichen über die Balkonbrüstung ist ebenfalls untersagt.
- 5.3 Das Mitbringen von Einkaufswagen und deren Abstellen auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ist – auch aus Sicherheitsgründen (s. Ziff. 3) – untersagt.
- 5.4 Ein Mitführen (z.B. Mopeds / Krafträder) in die Wohngebäude ist untersagt.

6. Veränderungen am Außenbereich der Wohnungen und des Hauses

Bitte bedenken Sie, dass Sie in einer Großwohnanlage wohnen / Eigentum an einer Großwohnanlage erworben haben, deren äußeres bauliches Erscheinungsbild einheitlich konzipiert ist und auch einheitlich bleiben muss. Das heißt: Veränderungen am Außenbereich Ihrer Wohnung sind grundsätzlich untersagt.

Dazu gehören unter anderem:

- abweichende bauliche Gestaltung und Farbgebung der Fensteranlage, der Balkongitter, der Balkonbrüstung, der Balkonwände,
 - das Anbringen von Satellitenantennen,
 - die Montage von Wind- und Sichtschutzwänden auf den Balkonen,
 - das Aufstellen von Zäunen in oder in Angrenzung an Flächen im Sondernutzungsrecht.
- Eine Abweichung von dieser Auflage setzt in jedem Einzelfall eine positive Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft zwingend voraus.

Sollten Sie im Einzelfall darüber hinaus Beratung benötigen, so wenden Sie sich bitte an die Hausverwaltung.

7. Gemeinschaftliches Eigentum / Gemeinschaftseinrichtungen

- 7.1 Gemeinschaftseinrichtungen stehen den Mietern und Eigentümern gleichberechtigt zur Verfügung. Für die Benutzung vorhandener Geräte (z.B. Waschmaschinen) kann eine Gebühr erhoben werden. Die Auflagen und Beschränkungen der Bedienungsanleitungen sind zu beachten.
- 7.2 Vor Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung hat der Bewohner auf deren ordnungsgemäßen Zustand zu achten, sie nach Benutzung zu säubern und erkannte Mängel unverzüglich dem Hausmeister oder der Hausverwaltung zu melden.
- 7.3 Die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr.
- 7.4 Bei schuldhafter Verunreinigung, Beschädigung oder bei Zerstörung von gemeinschaftlichem Eigentum geht die Wiederherstellung des Ursprungszustandes, also die Kosten für Reinigung und Reparatur, zu Lasten des Verursachers.
- 7.5 Bei Umzügen, Zulieferungen, Abtransporten sowie Handwerkerdiensten und Handwerkerarbeiten ist der Auftraggeber bzw. selbst durchführende Mieter / Eigentümer nach Abschluss der Dienstleistungen / Arbeiten für Sauberkeit und ordnungsgemäßen Zustand des in Anspruch genommenen Gemeinschaftseigentums (z.B. Aufzug, Verkehrswege) verantwortlich und haftbar. Schäden und Beanstandungen, die vor Beginn der Arbeiten erkennbar sind, sind dem Hausmeister oder der Hausverwaltung anzuzeigen.
- 7.6 Die im Sondernutzungsrecht befindlichen Flächen sowie die Außenanlagen in der gesamten Wohnanlage sind gepflegt zu halten. Das Abstellen jeglicher Gegenstände ist untersagt. Die Parkbänke sind sauber zu halten. Jegliche Abfälle sind in die aufgestellten Mülleimer zu entsorgen.

8. Technische Einrichtungen zur Informationsgewinnung (TV / Rundfunk / PC)

- 8.1 Die Häuser verfügen über eine Gemeinschaftsantennenanlage mit dazu gehörigen Anschlusskabeln für jede Wohnung. Über diese können sowohl analog als auch digital sendende Stationen aus dem In- und Ausland empfangen werden. Mit Hilfe von Zusatzgeräten (z.B. Set-

topboxen) können darüber hinaus weitere mehrere hundert digital sendende Stationen, besonders aus dem Ausland, über die Gemeinschaftsantenne empfangen werden. Diese Geräte sind im Handel oder über Anmietung beim jeweiligen Anbieter gegen ein geringes Entgelt erhältlich. Ergänzende Beratung zum Senderangebot erfolgt durch den jeweiligen Anbieter.

- 8.2 Weitere und individuell beschaffte Antennenanlagen, z.B. Satellitenanlagen, dürfen – u.a. auch aus Sicherheitsaspekten (z.B. Blitzschutz / Absturzgefahr) – weder am gemeinschaftlichen Eigentum (z.B. an Balkonbrüstungen, Fensterrahmen, Außenwänden, auf Fußböden der Balkone oder auf den Hausdächern) befestigt werden noch im Außenbereich der Wohnung sichtbar sein (s. auch Ziff. 6).

Als leistungsfähige Alternative bieten sich z.B. DVBT-Zimmerantennen an.

9. Personenaufzüge

- 9.1 Für größere Last- bzw. Möbelbeförderungen dürfen diese nur nach Rücksprache mit dem Hausmeister bzw. der Hausverwaltung und unter Beachtung der zulässigen Gesamtlast benutzt werden. Vor der Nutzung sind erkennbare Schäden dem Hausmeisterdienst zu melden.
- 9.2 Vor der Beförderung sperriger oder schmutziger Lasten sind beim Hausmeister Schutzfolien zu empfangen und in den Kabinen sachgerecht zu befestigen. Der Hausmeisterdienst bietet Hilfestellung.
- 9.3 Nach Nutzung sind die Schutzfolien zu entfernen und an den Hausmeister zurückzugeben. Die Kabine ist zu säubern.

10. Kinderspielplatz der WEG WEIDEN I und II und Innenhöfe WEIDEN I / WEIDEN II

- 10.1 Der Kinderspielplatz im Bereich des Innenhofes der WEG WEIDEN II sowie die Kinderspielgeräte im Innenhof von WEG Weiden I dienen den in den Wohnanlagen WEIDEN I und II ansässigen Kindern und ihren Spielgefährten bis zum 12. Lebensjahr. Hier sollen besonders kleinere Kinder einen geschützten Raum zum unbeschwerten Spielen vorfinden.
- 10.2 Aus Rücksicht gerade auf diese Kinder ist das Radfahren im umzäunten Bereich untersagt.
- 10.3 Für mutwillige Beschädigungen der Spielgeräte und Verunreinigungen der Anlage haften die Erziehungsberechtigten bzw. Begleitpersonen.
- 10.4 Auf das Rauchverbot gem. Ziff. 1.5 und das Hunde- und Katzenverbot gem. Ziff. 11.7 wird hier besonders hingewiesen.
- 10.5 An Sonn- und Feiertagen ist auch hier eine Mittagsruhe von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr einzuhalten.
- 10.6 Die Nutzung des Kinderspielplatzes ist grundsätzlich untersagt von 21:00 Uhr bis 08:00 Uhr.

11. Tierhaltung

- 11.1 Von den Tieren dürfen kein Lärm, keine Geruchsbelästigung und keine Verschmutzung ausgehen.
- 11.2 Die Balkone und Terrassen dürfen nicht als Hunde- und Katzenklo sowie deren Auslauffläche dienen.
- 11.3 Verschmutzungen und Beschädigungen, deren Ursache nachweislich ist, werden auf Kosten des Tierhalters beseitigt.
- 11.4 Es besteht Leinen- und ggf. Maulkorbzwang in allen Häusern und in der Außenanlage.
- 11.5 Das Halten von Kampfhunden (KampfhundeVO) ist untersagt, ebenso wie das Halten gefährlicher Tierarten wie Schlangen, etc.
- 11.6 Das Beherbergen und Füttern von herrenlosen Tieren im Gemeinschaftseigentum und im frei zugänglichen Sondereigentum (Tiefgaragenplätze) sowie auf Sondernutzungsflächen ist untersagt.
- 11.7 Grünflächen und ausgewiesene Spielplätze dienen dem Spiel der Kinder, dem gepflegten Gesamtbild der Wohnanlage und der Erholung. Deshalb besteht für die Höfe oberhalb der Garagen einschließlich der Rampenzuwegungen sowie die Grünflächen vor und zwischen den Häusern absolutes Hunde- und Katzenverbot.

12. Ungeziefer

- 12.1 Das Auftreten von Ungeziefer (z.B. Kakerlaken, Silberfischen, Nagetieren) im Sondereigentum ist unverzüglich der Hausverwaltung mitzuteilen.
- 12.2 Kammerjägern ist der Zutritt zu gewähren.
- 12.3 Balkone und Terrassen sind freizuhalten von am Haus aufrankendem Bewuchs, um den Aufstieg von Ungeziefer zu erschweren.

13. Abfälle

- 13.1 Allgemeines
Für die Entsorgung ist die Müllsatzung der Stadt Köln verbindlich.
Ein unkontrolliertes und wildes Entsorgen von Abfall und Sperrmüll beeinträchtigt das Erscheinungsbild und die Akzeptanz der Wohnanlage erheblich. Weiterhin erhöht es die von allen Bewohnern gemeinsam zu tragenden Entsorgungskosten spürbar in großem Maße.
- 13.2 Gem. Satzung müssen die Bewohner ihre Abfälle getrennt entsorgen nach Restmüll, Verpackungen und Verbundstoffen, Papier und Glas sowie Grünschnitt in geringen Mengen. Zwischenlagerungen von Abfällen auf Balkonen und Kellerräumen ist untersagt.
Mit Ausnahme der Entsorgungsbehälter für Glas befinden sich die entsprechenden Lagerorte im Bereich der Wohnanlage. Hausmeisterdienst und Hausverwaltung stehen für weitere Beratung zur Verfügung.
- 13.3 Für die Entsorgung von Glas stehen Container im Außenbereich der Wohnanlage zur Verfügung (z.B. an der Einmündung An der Alten Post / Potsdamer Str.).
- 13.4 Elektroschrott kleineren Umfangs (Plattenspieler, PC, Drucker u.ä.) kann auch im Hausmeisterbüro, Potsdamer Str. 8, werktags zwischen 07:00 Uhr u. 09:00 Uhr zur Entsorgung abgegeben werden.
- 13.4 Brennendes und glimmendes Material, Flüssigkeiten sowie schwere Gegenstände oder Bau-schutt dürfen nicht in die Abfallcontainer verbracht werden.
- 13.5 Wegen der Verstopfungsgefahr für das gesamte Haus dürfen Abfälle nicht über die Abflussleitungen entsorgt werden.

14. Sperrmüll

- 14.1 Diese Materialien werden ausschließlich in direkter Absprache zwischen dem Bewohner und den Abfallwirtschaftsbetrieben (AWB) entsorgt.
Ein wildes Ablagern im Bereich der Wohnanlage oder im angrenzenden öffentlichen Straßenraum löst Entsorgungskosten für den Verursacher und ggf. eine Anzeige aus.
Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem Aushang in Ihrem Haus und/oder dem jährlich erscheinenden und an alle Haushalte verteilten Abfallkalender der AWB „Für ein sauberes Köln“.
Hausverwaltung und Hausmeister sind auch hier mit Beratung behilflich.

15. Verschiedenes

- 15.1 Jegliche Fütterung von Tieren, insbesondere von Tauben, Möwen, Elstern sowie Enten, ist zu unterlassen, um Verschmutzungen der Häuser, des Teiches und Belästigungen der Bewohner und ggf. die Übertragung von Krankheiten zu vermeiden.
- 15.2 Beim Aufstellen von Pflanztrögen ist die Tragfähigkeit der Balkone und Terrassen zu beachten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass von ihnen bei Sturm und Unwetter keine Gefahr ausgeht und – besonders auf Terrassen – ein Eindringen von Wurzeln in den Terrassenbelag verhindert wird.
- 15.2.1 Vorhandene Pflanztröge auf den Balkonen (gemeinschaftliches Eigentum) sind dem Stand der Wohnanlage angepasst zu bepflanzen.
- 15.2.2 Blumenkästen dürfen ausschließlich auf der Balkoninnenseite angebracht werden.
- 15.3 Namensschilder für Briefkästen, Klingel und Wohnungstür werden einheitlich über den Hausmeisterdienst gefertigt und angebracht. Davon abweichende Beschilderungen sind nicht zulässig.
- 15.4 Schlüsselverluste der Schließanlage sind der Hausverwaltung unverzüglich zu melden. Die Kosten für Ersatzschlüssel trägt der jeweilige Eigentümer / Mieter.
- 15.5 Haus-, Keller-, Hoftüren sowie Tore und Türen der Garagen sind aus Sicherheitsgründen ständig geschlossen zu halten.
- 15.6 Eigentümer, die ihre Wohnungen 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 aktuelle Hausordnung auszuhändigen. Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen ist diese Hausordnung zum Gegenstand der Verträge zu machen.
- 15.7 Es wird dringend empfohlen, bei längerer Abwesenheit einen Wohnungsschlüssel bei einem Nachbarn zu hinterlegen und den Hinterlegungsort dem Hausmeisterdienst anzuzeigen. Damit soll bei Notfällen, z.B. Rohrbrüchen, ein schneller Zugang zum Schadensort ermöglicht und damit eine Ausweitung des Schadens verhindert werden.

16. Garagen- und Stellplatzordnung

- 16.1 Die Berechtigung zur Nutzung der Garagen und der Außenstellplätze setzt einen Kauf- oder Mietvertrag für den genutzten Stellplatz zwingend voraus.
- 16.1.1 Das Abstellen von Fahrzeugen ist ausschließlich auf den gekennzeichneten Stellplätzen erlaubt.
- 16.2 In der gesamten Garagenanlage und im Bereich der Außenstellplätze gelten die Vorschriften der Garagenbenutzungsverordnung NRW, die Straßenverkehrsordnung (StVO) und der Straßenverkehrszulassungsordnung (StVZO).
- 16.2.1 Die Höchstgeschwindigkeit in beiden Bereichen beträgt 10 km/h.
- 16.3 Nicht zulässig / untersagt ist gem. Garagenbenutzungsverordnung NRW:
- das Abstellen von verkehrsuntüchtigen Fahrzeugen und von Fahrzeugen mit Leckagen (z.B. undichten Ölbehältern, undichtem Kraftstoffbehälter u.ä.),
 - die Durchführung von Reparaturen und Wagenwascharbeiten,
 - das Rauchen und die Verwendung von offener Flamme,
 - die Lagerung jeglicher Materialien auf den Stellplätzen sowie im gesamten übrigen Bereich der Tiefgarage. Die Stellplätze ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen.
- 16.4 Hupen und übermäßige Geräuschbelästigungen sowie Motorprobeläufe sind zu unterlassen.
- 16.5 Die Garagen sind keine Spielplatz für Kinder und kein Platz für sportliche Aktivitäten (z.B. Skaten, Rollschuhlaufen).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Nichteinhalten der Hausordnung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gegenüber den Bewohnern geahndet wird.