

HAUSORDNUNG

für die Eigentumsanlage in 28195 Bremen, Große Fischerstr. 1-4

1. Jeder Wohnungsnehmer *) und seine Angehörigen bilden zusammen mit den anderen Wohnungsnehmern eine Hausgemeinschaft. Jedes Mitglied einer solchen Hausgemeinschaft muß daher an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründeten guten Zusammenlebens mitwirken.
2. Die Hausordnung soll dazu dienen, ein gutes verständnisvolles Zusammenleben aller Wohnungsnehmer zu fördern und die Erhaltung und Pflege des gemeinschaftlichen Räumlichkeiten und Freiflächen sichern. Sie hat nicht den Zweck, die Rechte der Wohnungsnehmer einzuschränken. In ihr wird deshalb bewußt auf die Regelung solcher Fragen verzichtet, die sich auf die Pflege und Erhaltung des Sonder- bzw. Teileigentums beziehen, da dies ohnehin im eigenen Interesse des einzelnen Wohnungsnehmers liegt.

Gegenseitige Rücksichtnahme

3. Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Wohnungsnehmer zu vermeiden. Jeder hat die allgemeine Hausruhe von 13.00 - 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr zu beachten. In dieser Zeit haben alle ruhestörenden Tätigkeiten zu unterbleiben. An Sonn- u. Feiertagen sollte ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht genommen werden, ebenso dann, wenn sich Schwerkranken im Haus befinden. Die besonderen akustischen Begebenheiten des Innenhofes (Schallbildung) erfordern auch besondere Rücksichtnahme; somit ist das Hören von Musik und Radio sowie andere Geräuschentwicklungen in den Wohnungen nur bei geschlossenen Fenstern in Zimmerlautstärke erlaubt.
4. Kinder dürfen im Treppenhaus und im Treppenflur nicht spielen und lärmten. Die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gartenanlagen und Rasenflächen sind keine Spielplätze, es sei denn, daß sie hierfür ausdrücklich bestimmt wurden.
5. Gegenseitige Rücksichtnahme ist vor allem auch geboten bei der Benutzung von Rundfunk- und Fernsehgeräten, Plattenspielern, Musikinstrumenten, Haushaltsgeräten, Badeeinrichtungen, Schreibmaschinen und bei der Tierhaltung, sofern diese nach den bestehenden Vereinbarungen gestattet ist. Bei der Führung von Haustieren durch Gemeinschaftseigentum besteht Anleinplicht. Kleintierhaltung ist nicht gestattet. Soweit Haustiere gehalten werden, darf dadurch eine Beeinträchtigung der Nachbarn nicht eintreten.

Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums

6. Obliegt den Wohnungsnehmern vereinbarungsgemäß die Reinigung von gemeinschaftlichen Räumlichkeiten und Freiflächen, so sind hierfür nur geeignete Mittel zu verwenden. Jeder Wohnungsnehmer hat aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung die Pflicht, den auf ihn entfallenden Teil der Reinigungsarbeiten im festgelegten Turnus durchzuführen. Die Verpflichtung zur Reinigung entfällt, wenn die Arbeiten durch gemeinschaftlich beauftragte Dritte ausgeführt werden. Die entstehenden Kosten werden auf die Parteien umgelegt.

7. Sofern nicht eine Straßenreinigungsunternehmung vertraglich mit diesen Aufgaben beauftragt ist, erstreckt sich im Winter die Reinigungspflicht auch darauf, die Zugänge zu den Hauseingängen und zu den Außenanlagen sowie den Bürgersteig vor dem Hausgrundstück bis zum Anschluß an die Nachbargrundstücke bzw. den angrenzenden Reinigungsbereich von Schnee und Eis freizuhalten. Glätte ist durch Sand oder andere abstumpfende Mittel zu beseitigen. Diese Arbeiten sind entsprechend den örtlichen Bestimmungen rechtzeitig vorzunehmen.
8. Die zeitliche Reihenfolge der Benutzung der Wasch- und Trockenräume regeln die Nutzer unter sich. Besteht keine Einigung, so wird eine Regelung vom Verwalter bzw. durch den Beschuß der Eigentümerversammlung getroffen. Nach Benutzung sind die Wasch- und Trockenräume nebst Einrichtung in gereinigtem und gebrauchsfähigen Zustand zu hinterlassen. Die Flusensiebe von Waschmaschinen und Trockner sind regelmäßig zu reinigen.
9. Jeder Wohnungsinhaber hat bei von ihm verursachten Verschmutzungen- z. B. bei Umzügen - die benutzten Zugänge unverzüglich zu säubern. Im übrigen sollte jeder Wohnungsinhaber selbst dazu beitragen, daß das Haus und die gemeinschaftlichen Zugänge stets einen sauberen und gepflegten Eindruck machen.

Erhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen

10. Jeder Wohnungsinhaber muß sich dessen bewußt sein, daß Schäden an dem gemeinschaftlichen Einrichtungen allen Wohnungsinhabern zur Last fallen, sofern nicht von anderen Ersatz verlangt werden kann. Jeder Wohnungsinhaber sollte daher im eigenen Interesse bestrebt sein, solche Schäden möglichst zu vermeiden und zu verhindern.
11. Glühende Gegenstände gehören nicht in den Mülleimer, weil dadurch Brand- u. Explosionsgefahr entstehen kann. Zigaretten sind nicht von Balkonen, aus Fenstern oder auf Dächer zu werfen. Die Entsorgung hat brandsicher über den Hausmüll zu erfolgen.
12. Das Waschen mit feuergefährlichen Mitteln in geschlossenen Räumen ist nicht gestattet. Teppiche, Kleider usw. dürfen nur auf den hierfür vorgesehenen Plätzen ausgeklopft oder ausgeschüttelt werden, nicht aber in den Treppenhäusern und von Balkonen oder aus den Fenstern heraus.
13. Treppen und Flure sind keine Abstellräume. Sie dürfen daher nicht zum Ablegen und Aufbewahren von Gegenständen benutzt werden. Die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mülleimern ist nur in/auf den dafür vorgesehenen Räumen/Plätzen gestattet.
14. Im allgemeinen Interesse sind die Haustüren und die übrigen Eingänge zum Haus immer geschlossen zu halten.
15. " Satellitenschütteln " dürfen nicht angebracht werden.
16. Abfälle, Binden, Windeln, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches dürfen weder in Toiletten noch in die Abflußbecken geschüttet werden .
17. Bei starken Frost sollte jeder Wohnungsinhaber im eigenen Interesse die zur Wohnung gehörenden Toilettenbecken u. -spülkästen, Abflußrohre und Wasserleitungen vor dem Einfrieren schützen .

Falls ein Wohnungsgeber im Winter verreist, sollten Frostschäden durch folgende Maßnahmen verhindert werden:

- a) Heizungsthermostate und/oder Heizkörperventile sind so einzustellen, daß, alle Räume schwach beheizt werden. Alle Innen türen öffnen, aber alle Fenster und Außen türen schließen. Heizkörperthermostatventile mindestens auf Frostschutzstellung einstellen
- b) Wenn keine Heizungsthermostate vorhanden sind alle im Außenwandbereich vorhandenen Heizkörperventile genügend weit aufdrehen und alle Innen türen zu öffnen, aber alle Fenster und Außen türen schließen.

Schäden, die durch Frost innerhalb seiner eigenen Räumlichkeiten eintreten, hat der Wohnungsgeber grundsätzlich auf eigene Kosten zu beheben.

Frostschäden in der eigenen Wohnung können auch fremdes und gemeinschaftliches Eigentum beschädigen. Wird eigenes Verschulden nachgewiesen, so können die Betroffenen die Behebung der Schäden vom Verursacher verlangen.

- 18. Treten Schäden an gemeinschaftlichen Einrichtungen auf, oder entstehen durch äußere Einwirkungen Schäden am Sondereigentum eines Wohnungsgebers (z.B. infolge durchdringenden Wassers); so ist dies unverzüglich dem Verwalter oder einem Beauftragten mitzuteilen, damit Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.
 - 19. Im Falle unmittelbarer Gefahr für das Haus, sowie seine Bewohner oder Dritte hat jeder Wohnungsgeber, soweit er dazu imstande ist, vorläufig für Abhilfe oder für die Anbringung zweckentsprechender Warnungszeichen zu sorgen. Versagt die allgemeine Treppenhaus- oder Flurbeleuchtung, so muß jeder Wohnungsgeber für ausreichende Beleuchtung der zu seiner Wohnung führenden Treppen und des dazugehörenden Flures sorgen, um Unfälle zu vermeiden.
 - 20. Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Wäschetrockner etc.) sind unverzüglich dem Verwalter zu melden. Auf keinen Fall darf versucht werden, Fehler in Selbsthilfe zu beheben, da dies erfahrungsgemäß zu weitergehenden Schäden führt. Die Benutzungsordnungen für diese Einrichtungen und Anlagen sind zu beachten.
 - 21. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen durch die Wohnungsgeber zu Reklamezwecken sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten ist nur mit mehrheitlicher Zustimmung der Eigentümersversammlung und unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften zulässig. Für die Gewerbeeinheiten gelten die Bestimmungen der Teilungserklärung.
- Blumenkästen/Balkonkästen dürfen angebracht werden wenn sichergestellt ist, daß sie nicht an der Balkonverglasung anliegen und diese beschädigen. Sie sind grundsätzlich auf der Balkon-innenseite sturmsicher zu montieren. Die Farbgebung ist freigestellt.
22. Geschäftsstelle des derzeitigen Verwalters:

HANSA – IMMOBILIEN
Dr. Zimmermann GmbH & Co. KG
Osterdeich 18

28203 Bremen

Tel.: 0421/70 10 10
Fax: 0421/70 55 88

23. Die Wohnungsinhaber werden gebeten, etwaige Anliegen und Beschwerden, die die Hausordnung betreffen, an den Verwalter schriftlich zu richten. Soweit Unklarheiten und Unstimmigkeiten auftreten, wird der Verwalter bemüht sein, diese im gegenseitigen Einvernehmen, gegebenenfalls innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungsinhaber, zu klären.

24. Müllentsorgung

- a) Jeder Hausbewohner hat den Müll ausschließlich in die dafür vorgesehenen Behälter und Raum zu entsorgen.
- b) Zeitungen, Kartons, Verpackungsmüll, Glas etc. sind in die von der STADT BREMEN eingerichteten Annahmestellen zu bringen. Sperrige Gegenstände gehören in den Sperrmüll. Keinesfalls sind "irgendwelche" Gegenstände in den Treppenfluren oder in den übrigen Gemeinschaftseinrichtungen zu deponieren.
- c) Kompostierbare Abfälle sind entsprechend den Vorgaben des zuständigen Entsorgungsunternehmens in die braunen BIOTONNEN zu entsorgen. Die BIOTONNEN müssen durch die Hausbewohner selbst an die Straße gestellt werden.
- d) Jeder Hausbewohner ist angehalten, die Umgebung um den Müllcontainer so sauber zu halten, wie er sie selber vorfinden möchte.
- e) "Gelbe Säcke" sind grundsätzlich bis zum Tage der Abholung im **eigenen** Keller aufzubewahren.
- f) Restmüllcontainer sind nicht für die Abfallentsorgung von "Gelbe Säcke", Pappe/Altpapier oder sonstiger recycelbarer Abfälle aufgestellt.
- g) Die allgemeinen Vorschriften zur Abfallbeseitigung bei der Benutzung der Abfallbehälter sind zu beachten.

25. Sonstige Sicherheitsmaßnahmen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Feuerwehr und Bauaufsichtsbehörde sind zu beachten. Keller, Böden, Garagen und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen feuergefährliche u. leichtentzündliche Gegenstände in Kellerräumen nur unter Beachtung der behördlichen Vorschriften gelagert werden.

Balkone sind von Schnee und ungewöhnlichen Belastungen freizuhalten

Die Vorschriften für die Bedienung und Nutzung von Aufzügen sind zu beachten.

Lüftungsanlagen dürfen nicht verschlossen oder zugestellt werden. In der Garage dürfen Motoren längere Zeit nicht laufen.

Das Aufladen von Batterien (Autobatterien und ähnliche) ist in der Garage nicht gestattet. Hiervon ausgenommen ist das Laden von Elektrofahrzeugen. Die notwendigen Kabel für eine Ladestation sind über Fachunternehmen verlegen zu lassen.

Ätzende, säurehaltige oder andere umweltgefährdende Flüssigkeiten dürfen nicht in die Entwasserungsanlage gegossen werden.

Das Waschen von Fahrzeugen in der Garagenanlage ist nicht gestattet.

Alle Garagennutzer haben darauf zu achten, daß die Garage nicht von Unbefugten betreten wird.

Offenes Feuer und Feuer in Tonöfen oder ähnlichem sind grundsätzlich verboten.

Das Grillen in der Wohnanlage auf den Terrassen und Balkonen ist ausschließlich nur mit einem Elektro- oder Gasgrill gestattet ist.

Das Radfahren in den Gemeinschaftsräumen, besonders in der Tiefgarage ist nicht gestattet

26. Anbringung von Markisen, Rolläden, etc.

Die Montage ist an folgende Bedingungen gebunden, die es **unbedingt** einzuhalten gilt:

Markisen:

- Es muß generell eine Fachfirma beauftragt werden.
- Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum und evtl. Rückbaumaßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers.
- Art, Form, Farbe und Ausführung dürfen das Gesamtbild der Wohnanlage nicht wesentlich verändern.
- Farbe: grau-weiß gestreift (entsprechend der Farbe der Fensterrahmen).
- Die Konstruktion muß beachtet werden (z. B. Befestigung, Wärmebrücken, etc.).
- Die Wärmeisolierung darf nicht beschädigt werden.
- Die Ausführung muß nach anerkannten Regeln der Bautechnik erfolgen.

Rolläden:

- Es muß generell eine Fachfirma beauftragt werden.
- Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum und evtl. Rückbaumaßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers.
- Art, Form, Farbe und Ausführung dürfen das Gesamtbild der Wohnanlage nicht wesentlich verändern.
- Farbe: grau (= entsprechend der Farbe der Fensterrahmen).
- Es muß sich um „Aufsetzrolläden“ handeln.
- Die Konstruktion muß beachtet werden (z. B. Befestigung, Wärmebrücken, etc.).
- Die Wärmeisolierung darf nicht beschädigt werden.
- Die Ausführung muß nach anerkannten Regeln der Bautechnik erfolgen.

Diese Vorgaben zur Montage von Markisen, Rolläden etc. sind im Falle eines Verkaufes auf die Rechtsnachfolger zu übertragen. Im Falle einer Vermietung sind diese Vorgaben zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen.

Bei evtl. Vermietung einer Wohnung, einer Gewerbeeinheit oder eines Garagenplatzes hat der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass diese Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages wird.

Bremen, 23. August 2013

^{*)} Diese Hausordnung gilt entsprechend auch für die Inhaber der Gewerbeeinheiten und deren Mitarbeiter, sowie für die Nutzer der Garagenanlage.