

# HAUSGEMEINSCHAFTSORDNUNG

für die Eigentümergeinschaft Erlangen-Sieglitzhof, Im Heuschlag 20/22

Die gebotene Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese u. a. zu folgendem:

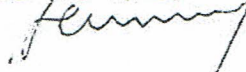
1. Kehrriecht und Abfälle dürfen nur in, nicht neben, die hierzu bestimmten Tonnen geleert werden. Dabei sind die behördlichen Vorschriften über Abfalltrennung (Biomüll, Restmüll, Papiertonne, Plastiktonne) zu beachten. **Glasflaschen und Dosen gehören in die von der Stadt aufgestellten Behälter.** Das Entleeren von Kehrriecht und sonstigen Abfällen in die Toilette ist auf Grund gesetzlicher Vorschriften verboten. Es ist darauf zu achten, dass auf den Balkonen kein Wasser verschüttet wird (Wäsche, Blumen usw.), da dies durch die Regenabflussrohre von Balkon zu Balkon läuft. Blumenkästen sind innerhalb der Balkone anzubringen.
2. Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten, Matratzen, Staubtücher, Mops und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch zum Fenster oder Balkon herab gereinigt oder gehängt werden.
3. Vor dem Benützen der Waschmaschine ist eine Eintragung in einen Termin-Kalender (der sich auf jeder Waschmaschine befindet) vorzunehmen. Nach Beendigung des Waschvorganges muss der Stand des Stromzählers in den Kalender eingetragen werden. Pro kW-Verbrauch sind EUR 0,80 zu bezahlen. Der Verbrauch wird halbjährlich abgerechnet. Waschgefäße müssen, soweit sie Eigentum eines Hausbewohners sind, nach dem Waschen aus dem Raum entfernt werden. Die Haftung für die Wäsche übernimmt jeder Einzelne selbst. Jeder hat darauf zu achten, dass der Waschvorgang **bis 22.00 Uhr** beendet sein sollte.
4. Fahrräder sind in den hierfür vorgesehenen Räumen abzustellen. Um die Zugängigkeit des Hauses nicht zu beeinträchtigen ist das Parken vor den Plattenwegen zu unterlassen. Das Parken außerhalb der markierten Plätze ist verboten. Für Motorräder sind Parkplätze in Grillplatznähe vorhanden.
5. Zur Vermeidung ruhestörender Geräusche dürfen Maschinen nur auf schalldämpfenden Unterlagen und mit Störschutz versehen benützt werden. Das Benützen von Schlagbohrmaschinen ist samstags ab 16.00 Uhr und sonntags nicht gestattet. Außerdem sind alle geräuschvollen Arbeiten ab 20.00 Uhr zu unterlassen. Im Übrigen sind die Ruhezeiten in der Mittagspause (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) zu beachten. Musiziert werden darf regelmäßig nur von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Radios, Fernsehgeräte etc. dürfen nur in Zimmerlautstärke in Betrieb gehalten werden. Auf den Balkonen ist jede Geräuschentwicklung auf das Unvermeidbare zu beschränken. Bei Familienfeiern, Partys usw. ist der Grundsatz „Zimmerlautstärke“ zu beachten. Dies gilt besonders ab 22.00 Uhr. Auf den Balkonen ist das Grillen mit offenem Feuer nicht gestattet.



6. Der Aufzug ist schonend zu benützen. Dies gilt besonders bei Ein- und Auszügen. Eltern haften für Missbrauch durch ihre Kinder. Das Spielen der Kinder im Treppenhaus und das Abstellen von Kinderwagen und Kinderspielzeug ist nicht gestattet. Das Rollschuhfahren im Inneren des Hauses, auf den Treppen sowie im Fahrstuhl ist nicht erlaubt. Eltern haften für verursachte Schäden. Das Spielen der Kinder auf dem Garagenvorplatz ist wegen der damit verbundenen Unfallgefahr nicht gestattet. Der Spielplatz ist für die kleinen Kinder gedacht. Die Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr ist einzuhalten.
7. Die Anlage ist keine Bedürfnisanstalt für Hunde. Hunde sind an die Leine zu nehmen.
8. Jeder unnötige Verbrauch von Wasser und Licht in gemeinschaftlich genützten Gebäudeteilen ist zu vermeiden, das Mitwaschen der Wäsche von nicht zum Haushalt gehörender Personen ist in der Gemeinschafts-Waschmaschine nicht gestattet.
9. Das Befahren der Gehwege mit Fahrrädern ist nicht gestattet. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit, insbesondere der Sicherheit innerhalb des Hauses, gilt für die Eigentümer und Mieter folgendes: Zum Schutz des Hauses vor Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von Oktober mit März um 20.00 Uhr und von April mit September um 21.00 Uhr abzuschließen. Unter Tags sind die Haustüre sowie die Kellertüre geschlossen zu halten. (Das Einklemmen von Holz und anderen Gegenständen hat zu unterbleiben.). Die Garagentore sind zu verschließen (Unfallgefahr für Kinder).
10. Lärmbelästigung über Wochen (z.B. Wohnungsrenovierung) ist nicht statthaft.
11. Das Aufstellen von Katzenleitern ist nicht erlaubt. Die Tierhalter haben dafür zu sorgen, dass ihre Tiere nicht in fremde Wohnungen gelangen können.
12. Vor Anbringung einer Markise bitte die Farbwahl mit dem Verwalter abstimmen. Vorsicht ist bei der Montage geboten. Die Befestigungsschrauben dürfen nicht zu lang sein, da eine Durchbohrung des Balkonbodens möglich ist. Evtl. beschädigte Stellen dürfen nur durch eine Fachfirma ausgebessert werden.
13. Namensschilder an Briefkästen und Klingelanlagen werden einheitlich durch den Verwalter beschafft.
14. Die Installation zusätzlicher Antennen oberhalb der Balkon-Brüstungen ist nicht gestattet.

Erlangen, den 20. Mai 2003

Der Verwalter





## Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten

Betriebskosten (siehe § 2 BetrKV) sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (gem. § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV). Zu den Betriebskosten gehören nicht Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- u. Instandsetzungskosten. (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

§ 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003, BGBl I S. 2346) lautet:

Betriebskosten sind:

**1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

**2. die Kosten der Wasserversorgung,**

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

**3. die Kosten der Entwässerung,**

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

**4. die Kosten**

**a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,**

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse (§ 7 Abs. 2 HeizkostenV);

oder

**b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,**

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

**c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme,**

auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a (§ 7 Abs. 4 HeizkostenV);

oder

**d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

**5. die Kosten**

**a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

**b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser,**

auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

**c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

**6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,



oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

**8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

**9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

**10. die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

**11. die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

**12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

**13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

**14. die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

**15. die Kosten**

d) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

oder

a) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

**16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**17. sonstige Betriebskosten,**

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Wie z.B.:

---

---

---

(Bitte hier sonstige Betriebskosten aufführen)



**Lüften Sie vor allem bei nasskaltem Wetter häufiger als im Sommer oder im sehr kalten Winter.**

Das mag unlogisch erscheinen, ist aber aus physikalischen Gründen erforderlich.

**Verdecken Sie Ihre Heizung nicht mit Möbeln, Gardinen oder ähnlichem.**

Sonst kann sich die warme Luft nicht im Raum verteilen. Außerdem steigen die Heizkosten. Auch das Thermostatventil darf nicht verdeckt sein.

**Vermelden Sie Wasserdampf. Geht das nicht, lüften Sie sofort.**

Also:

- Gut lüften beim Kochen und Wischen.
- Nach dem Duschen die Duschkabine, Kacheln und Fliesen mit dem Gummibzieher abtrocknen und lüften.
- Wäsche möglichst nicht in der Wohnung trocknen.
- Aquarien abdecken.
- Auf Luftbefeuchter verzichten.
- Blumen nur mäßig gießen.

Feuchtigkeitsabgabe in Wohnungen	
Quelle	Feuchtigkeitsabgabe pro Tag in Liter
Mensch	1,0 bis 1,5
Kochen	0,5 bis 1,0
Duschen (pro Person)	0,5 bis 1,0
Waschetrocknen	
geschleudert	1,0 bis 1,5
tropfnass	2,0 bis 3,5
Topfpflanzen	0,5 bis 1,5

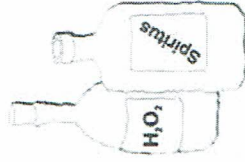
## Zu spät - Schimmelpilze

Sie haben in Ihrer Wohnung Schimmelpilze entdeckt. Was nun?

Befeuchten Sie den befallenen Bereich und entfernen Sie danach die Tapeten, Korkplatten, Holz o.ä.. Reinigen Sie die befallenen Stellen mit 70prozentigem Alkohol, Brennspiritus oder Wasserstoffperoxyd. Benutzen Sie dabei Gummihandschuhe!

Lüften Sie während der Reinigung kräftig durch!

Verzichten Sie auf chemische Mittel. Sie könnten Ihrer Gesundheit schaden.



## Heizkosten sparen

Wer seine Heizkosten nicht durch richtiges Heizen und Lüften, sondern auch durch Wärme- dämmungsmaßnahmen senken möchte, sollte auf Fachleute setzen. Hinter falsch angebrachten "Dämm-Tapeten" oder -Platten fühlen sich Schimmelpilze richtig wohl. Außerdem können sehr leicht massive Bauschäden (Durchfeuchtungen) entstehen.

## Noch Fragen?

In diesem Fallblatt erhalten Sie nur Faustregeln und Tipps. Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich an uns

[www.bvs-ev.de](http://www.bvs-ev.de)

[www.gtue.de](http://www.gtue.de)

[www.bauforschung.de](http://www.bauforschung.de)

[www.netzwerk-schimmel.info](http://www.netzwerk-schimmel.info)

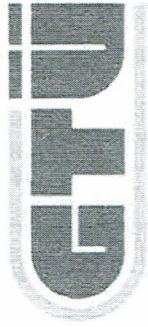


Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Fachbereich Bau  
[www.bvs-ev.de](http://www.bvs-ev.de)

## Sachverständige informieren

## Heizen & Lüften So geht's richtig!



Baubegleitung

[www.gtue.de](http://www.gtue.de)



# Richtiges Heizen und Lüften

Richtiges Heizen und Lüften - da denken die meisten an den Griff zum Heizungsthermostaten oder zum Fensterhebel. Doch ganz so einfach ist das nicht. Wer falsch heizt und lüftet

- verschlechtert das Raumklima,
- fördert die Bildung von Schimmelpilzen,
- gefährdet seine Gesundheit (z. B. Allergien und Atemwegserkrankungen),
- riskiert Schäden an Möbeln und Bauwerk,
- zahlt zuviel Heizkosten und
- schiebt Schadstoffe in die Luft.

Denn: Schimmelpilze lieben feuchte Luft. Sie wachsen bereits bei 70% relativer Luftfeuchte. In gut gelüfteten Räumen sollte die Luftfeuchte bei 35 bis 55% liegen. Ein Mensch gibt allein in einer Nacht schon ca. 1,5 Liter Wasser ab, ein Vier-Personen-Haushalt täglich zwischen 12 bis 20 Liter. Da sind 70% schnell erreicht.

Erstes Alarmsignal für eine zu hohe Luftfeuchtigkeit: Die Fensterscheiben beschlagen. Auf dieses Signal sollten Sie nicht warten. Gerade bei älteren, nicht ganz dichten Fenstern bilden sich oft kleine Tröpfchen auf den Scheiben, und die Räume sind dennoch zu feucht.

## Impressum

Herausgeber:

BVS

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Lindenstraße 76, 10969 Berlin

Telefon: 030 - 255938-0,

Telefax: 030 - 255938-14

E-Mail: [info@bvs-ev.de](mailto:info@bvs-ev.de)

# Knarsere Tipps für den Alltag

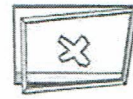
**Die Raumtemperatur soll immer zwischen 18 und 22°C liegen.**

Das ist billiger, als die Räume erst kalt werden zu lassen und dann wieder aufzuheizen. Warme Luft speichert mehr Wasserdampf als kältere, so dass die Feuchtigkeit sich nicht an Wänden, Decken oder Möbeln niederschlägt - das Schimmelpilzrisiko sinkt.

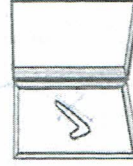
Thermostatventile machen es leicht: Sie messen und regeln die Temperatur selbst. Also nicht immer auf- und zudreihen.

**Tagsüber ist so oft wie möglich Frischluft angesagt: Machen Sie für fünf bis zehn Minuten alle Fenster und Türen weit auf.**

So wird die Luft komplett ausgetauscht. Nicht nur Wasserdampf, auch Zigarettenrauch, Schweiß, Möbelausdünstungen und andere Schadstoffe können abziehen.



Kippstellung



Stoßlüftung

**Kontrollieren Sie, ob Sie richtig heizen und lüften.**

Mit dem Thermometer messen Sie die Temperatur, mit dem Hygrometer die relative Luftfeuchtigkeit. Beide Dauermeßgeräte gibt es im Handel.



**Heizen und lüften Sie alle Räume gleichzeitig und gleichzeitig - auch die weniger genutzten.**

Wird ein Zimmer nur gelegentlich oder durch die Nachbarräume "mit"-geheizt, stellen sich Feuchtflecken und Schimmelpilze fast zwangsläufig ein.

**Neue Fenster - vor allem Isolierglasfenster - sind dichter als alte. Deshalb müssen Sie öfter lüften.**

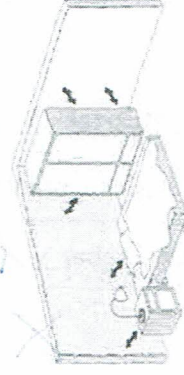
Bei alten Fenstern kann die Luft noch durch undichte Ritzen und Fugen ziehen.

**Kontrollieren und säubern Sie regelmäßig Luftgitter in Fenstern und Türen sowie Badventilatoren.**

So stellen Sie den Luftaustausch sicher.

**Große Möbel haben vor kalten Außen- und Treppenhauswänden nichts zu suchen.**

Ausnahme: Die Möbel haben genug Abstand zur Wand und zum Boden (mind. 5 bis 6 cm), damit die Luft zirkulieren kann.



Besonders gern macht sich Schimmelpilz in Ecken breit, in denen zwei Außenwände aufeinander treffen. Sorgen Sie dafür, dass auch diese Zonen gut durchlüftet werden. Dichte Gardinen und Vorhänge können beispielsweise eine unüberwindbare Barriere für Frischluft sein.