

Hausordnung



WEG Fritz-Walter-Weg
Fritz-Walter-Weg 19
70372 Stuttgart

Hausherr:.....Wohnungseigentümergeinschaft Fritz-Walter-Weg 19 in 70372 Stuttgart

- § 1 Gegenseitige Rücksichtnahme
- § 2 Sorgfaltspflichten der Eigentümer, Mieter und Nutzer
- § 3 Personenaufzüge
- § 4 Reinigungs- und Sauberhaltungspflichten
- § 5 Brandschutz
- § 6 Wartung und Zutritt zu zentraltechnischen Anlagen
- § 7 Verkehrsordnung für Außenparkplätze und Tiefgarage
- § 8 Werbung
- § 9 Verhalten im Haus / Haustiere / Fundsachen
- § 10 Winterdienst
- § 11 Facility Management
- § 12 Verbindlichkeiten der Hausordnung und Sonstiges

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Eigentümer, Mieter und Nutzer des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Sie gilt für alle Eigentümer, Mieter und Nutzer sowie alle Personen die diese Anlage betreten.

Die Firma Schaefer & Wunsch Immobilienmanagement GmbH bzw. das von ihm eingesetzte Betriebspersonal hat die Einhaltung der o.g. Regeln zu überwachen und ihre Einhaltung sicherzustellen. Den Weisungen des Personals ist Folge zu leisten. Bei besonders schwerwiegenden Verstößen gegen diese Hausordnung können strafrechtliche Konsequenzen eingeleitet werden.

§ 1 Gegenseitige Rücksichtnahme

Die gemeinschaftliche Nutzung eines Hauses von Eigentümern und Mietern verschiedener Unternehmensformen bedingt neben einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis auch gegenseitige Rücksichtnahme. Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen im Interesse aller unterbleiben. Alle Geräte, deren Betrieb Geräusche verursachen, sind im Rahmen des Möglichen so schallhemmend aufzustellen, dass eine vermeidbare Übertragung der Geräusche in die Nebenflächen nicht erfolgen kann. Ausnahmen sind hier für den Veranstaltungsbetrieb im Erdgeschoss zulässig. Die Veranstaltung obliegt im Aufbau, der Durchführung sowie dem Abbau unter strikter Einhaltung der Versammlungsstättenverordnung.

Das Rauchen ist im gesamten Haus aufgrund des Nichtraucherschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg untersagt! Rauchzonen befinden sich seitlich des Haupteingangs und am Seiteneingang A.

§ 2 Sorgfaltspflichten der Eigentümer, Mieter und Nutzer

Der Hauptzugang zum Hause ist von Montag bis Freitag von 05:45 Uhr bis 22.30 Uhr, Samstag von 7:00 bis 15:00 Uhr und Sonntag von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr geöffnet. Darüber hinaus wird der Zutritt veranstaltungsbezogen geregelt. Jeder Eigentümer, Mieter und Nutzer, der das Haus davor oder danach betritt oder verlässt, ist dafür verantwortlich, dass die Türen geschlossen werden. Treppenhäuser und alle anderen gemeinschaftlich zur



Benutzung stehenden Flure, Kellergänge usw. sind zur Sicherheit aller als Fluchtwege im Falle eines Brandes bestimmt. Diese Flächen dürfen auf keinen Fall zum Abstellen, auch nicht vorübergehend, von Mobiliar, Prospekt- bzw. Informationsstände, Verpackungsgut, Waren und dergleichen benutzt werden. Hauseingänge, Zuwege zu den Parkplätzen und der Tiefgarage sowie die Rettungswege für Einsatzfahrzeuge sind uneingeschränkt freizuhalten. Fenster sind bei Kälte, Nässe oder Sturm geschlossen zu halten **und vor Verlassen des Hauses zu schließen. In den Räumen ist darauf zu achten, dass die Luftzirkulation nicht durch ungeeignete Möblierung (z.B. Abstellen von Gegenständen auf oder vor den Ausströmungsöffnungen) beeinträchtigt wird.** Jalousien dienen ausschließlich dem Sonnenschutz und dürfen nur bei guter Witterung ausgefahren werden.

§ 3 Personenaufzüge

Sie dienen in erster Linie dem Personenverkehr. Mieter, die Mobiliar oder sonstige Lasten in ihre Mietflächen befördern wollen, können den Personenaufzug im Einvernehmen mit der Hausverwaltung benutzen. Es ist sicherzustellen, dass die Aufzugskabine nicht beschädigt und das zulässige Beförderungsgewicht nicht überschritten wird. Der Personenverkehr hat stets Vorrang.

§ 4 Reinigungs- und Sauberhaltungspflichten

Treppenhäuser und Allgemeinflächen werden regelmäßig durch ein Reinigungsunternehmen gereinigt. Von Mietern oder beauftragten Unternehmen verursachte Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Gleiches gilt für die Außenanlagen. In die Pflanzbereiche, Bodeneinläufe, Handwaschbecken, Ausgussbecken, Toiletten und Urinale dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches gegossen oder geworfen werden. Bitte sammeln Sie Abfälle aus Hygienegründen nur in geeigneten Behältern. Für die Gemeinschaftsmülltonnen muss der Müll entsprechend den Müllarten getrennt werden und in die dafür vorgesehenen Behälter geworfen werden. Ein Glascontainer wird nicht bereitgestellt. Ständige oder vereinzelt unverhältnismäßig große Müllmengen dürfen nicht in Gemeinschaftsmülltonnen entsorgt werden. Gleiches gilt für Sondermüll.

§ 5 Brandschutz

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere die der Polizei, Bauaufsichtsbehörde und Feuerwehr sind zu beachten. Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller, Tiefgarage u. ä. Räume nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Rauchen ist dort strengstens verboten. Das Lagern von leicht entzündbaren Materialien und Brennstoffen ist in den Kellerräumen nicht gestattet. Größere Gegenstände sind, soweit ihre Lagerung überhaupt zulässig ist, so aufzustellen, dass alle Teile der Räume und insbesondere die Installationen ungehindert zugänglich bleiben.

§ 6 Wartung und Zutritt zu zentraltechnischen Anlagen

Die Versorgungssysteme für Wasser, Klimatechnik und Elektroinstallationen werden regelmäßig gewartet. Bei Betriebsausfällen oder Problemen muss in jedem Fall der Hausverwalter informiert werden. Eigenmächtige Eingriffe sind zu unterlassen. Auftretende Schäden am Gemeinschaftseigentum sind unverzüglich dem Verwalter zu melden. Das Betreten der Räume mit zentraltechnischen Anlagen des Gebäudes ist durch den Hausverwalter bzw. **das von ihm eingesetzte Betriebspersonal zu ermöglichen**

§ 7 Verkehrsordnung für Außenparkplätze und Tiefgarage

Auf den Außenparkplätzen und in der Tiefgarage gilt die StVo. Auf den Außenparkplätzen darf nicht rückwärts gegen die Hauswand eingeparkt werden. Die Fahrtgeschwindigkeit ist den Verhältnissen anzupassen, darf jedoch nicht 10 km/h überschreiten.

Wegen Brand- und Explosionsgefahr sind in der Tiefgarage untersagt:

- a) Das Rauchen und die Nutzung von offenem Licht oder Feuer



- b) Das Aufbewahren, Umfüllen, Auffüllen oder Ablassen von Kraftstoff, Öl und anderen brennbaren Stoffen
- c) Das Aufbewahren leerer Kraftstoff- und Ölbehälter
- d) Das Abstellen von Fahrzeugen, die Kraftstoff oder Öl verlieren
- e) Das Abstellen von Gegenständen aus Holz, Gummi, Plastik etc.

Das Waschen und Reparieren der Fahrzeuge ist auf den Außenparkplätzen und in der Tiefgarage nicht gestattet. Auf den Zufahrtswegen sind das Parken von Fahrzeugen sowie das Abstellen von Gegenständen verboten. Abgeschleppt auf dem Gelände wird auf Kosten des Verursachers:

- wenn Rettungswege nicht frei befahrbar sind
- Behindertenparkplätze von unberechtigten Personen benutzt werden
- außerhalb von eingezeichneten Stellflächen parkiert wird
- Absperrungen auf dem Gelände (z.B. bei Heimspielen des VfB) missachtet werden.

Die Nutzung der Behindertenparkplätze ist ausschließlich mit dem blauen EU-einheitlichen Parkausweis zulässig, dieser muß gut sichtbar im Fahrzeug ausliegen. Die Behindertenparkplätze dürfen aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur so lange belegt werden, wie dies für die Nutzung der Einrichtung erforderlich ist, damit die Parkmöglichkeit im Interesse anderer Behinderter nicht über Gebühr blockiert wird.

§ 8 Werbung / Fotografieren

Für alle Nutzer des Hauses gilt, das Anbringen von Bannern, Plakaten oder sonstigen Werbemitteln an Gemeinschaftsflächen im Haus, an der Außenfassade oder an der Innenfassade (zum Atrium hin) ist nicht gestattet. Ausnahmen sind hier für den Veranstaltungsbetrieb unter Beachtung der Versammlungsstättenverordnung im Einzelfall möglich. Gewerbsmäßiges Fotografieren bedarf der Genehmigung des Hausverwalters.

§ 9 Verhalten im Haus / Haustiere / Fundsachen

Radfahren, Inlineskaten oder Cityroller fahren ist nicht gestattet, ebenso der Betrieb von elektrisch steuerbaren Fahr- und Flugmodellen aus dem Modellbau. Das Mitbringen von Tieren, insbesondere Hunden ist nicht gestattet, ausgenommen sind Blinden-, sowie Hilfhunde von Behinderten. Fundsachen können am InfoPoint SpOrt Stuttgart abgegeben werden. Genehmigte Veranstaltungen sind hiervon unberührt.

§ 10 Winterdienst

Der Außenbereich wird im Zeitraum 15. Oktober bis 31. März täglich bis 06:00 Uhr von Schnee und Eis geräumt.

§ 11 Facility Management

Für alle den Gebäudebetrieb betreffenden Fragen ist die Hausverwaltung und **das von ihm eingesetzte Betriebspersonal** zuständig.

§ 12 Verbindlichkeiten der Hausordnung und Sonstiges

Die Hausordnung gilt für alle Personen die diese Anlage nutzen. Eltern, Erziehungsberechtigte sowie Betreuer jedweder Art haben dafür Sorge zu tragen, dass die jeweiligen Schutzbefohlenen die Bestimmungen der Hausordnung zur Kenntnis nehmen und beachten. Sämtliche Bestimmungen dieser Hausordnung gelte, sofern nicht anderweitig festgelegt, grundsätzlich, das heißt rund um die Uhr und an jedem Tag der Woche. Die Eigentümer verpflichten sich, diese Hausordnung bei Neuvermietung zum Bestandteil des Mietvertrags zu machen. Die Eigentümer verpflichten sich ebenfalls, sofern gesetzlich zulässig, diese Hausordnung bei bestehenden Mietverträgen mittels schriftlicher Nebenabrede zum Vertragsbestandteil zu machen. Die Hausordnung ist im Rahmen der Vertragsunterzeichnung oder der schriftlichen Nebenabrede zum Vertrag mit dem Vermerk „Gelesen und zur Kenntnis genommen“ sowie der Unterschrift aller Vertragsparteien zu versehen. Änderungen der Hausordnung bedürfen der mehrheitlichen Beschlussfassung der ordentlichen



Eigentümerversammlung. Eventuell vorhandene weitere Benutzungsordnungen für gemeinschaftliche Anlagen sind dieser Hausordnung beizufügen. Diese werden verbindlicher Bestandteil der Hausordnung.

Änderungen an Gemeinschaftsflächen sind nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich. Es ist zwingend, sich vorher an die Verwaltung zu wenden. Änderungen am Leitsystem sind ebenfalls ausschließlich über die Hausverwaltung abzuwickeln.

Über diese Hausordnung hinausgehende weitere Beschränkungen im Innenverhältnis zwischen Mieter und Vermieter sind jederzeit zulässig.

