

Wohnstadt Asemwald

Hausordnung

(inklusive der in der Eigentümerversammlung am 20.3.2018 beschlossenen Änderungen)

Vorbemerkung

Das Zusammenleben erfordert von allen Rücksichtnahme und Toleranz sowie die Einhaltung einer bestimmten Ordnung. Dies gilt ganz besonders für die Beziehungen der Generationen zueinander. Einerseits sollten alle Älteren Verständnis für Familien mit kleinen Kindern und für die Kinder selbst aufbringen, andererseits müssen aber auch die Eltern ihre Kinder dazu anhalten, die notwendige Rücksicht auf die Mitbewohner zu üben. Im Interesse eines fairen Wohnens geben sich deshalb die Wohnungseigentümer der Wohnstadt Asemwald die folgende Hausordnung, die neben dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung für alle Bewohner der Wohnanlage verbindlich ist.

I. Wohnungsnutzung

1. Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Ein Beruf oder Gewerbe darf in einer Wohnung nur nach vorheriger Anmeldung bei der Verwaltung und nach schriftlicher Genehmigung durch diese ausgeübt werden. Die Genehmigung durch die Verwaltung wird im Einverständnis mit dem Verwaltungsbeirat oder in besonderen Fällen durch die Eigentümerversammlung stets widerruflich erteilt. Sie wird nicht erteilt oder kann widerrufen werden, wenn durch die Berufsausübung störender Publikumsverkehr, Lärmbelästigung, starke Verschmutzung oder ähnliches zu erwarten sind bzw. aufgetreten sind.
2. Veränderungen an den tragenden Bauteilen – z. B. Durchbrüche zwischen den Wohnungen – bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die Verwaltung im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat.
3. Blumenkästen dürfen nur auf der Innenseite der Balkonbrüstungen angebracht werden. Es ist so vorsichtig zu gießen, dass keine Beschädigungen oder Belästigungen entstehen.
4. Futterkästen für Vögel müssen so angebracht werden, dass die darunter liegenden Balkone nicht verunreinigt werden. Die Fütterung von Tauben ist zu unterlassen.
5. Grillen und offenes Feuer sind auf den Balkonen und auf dem Grundstück nicht erlaubt.
6. Zum Trocknen aufgehängte Wäsche oder zum Lüften ausgelegte Betten dürfen nicht über die Brüstung gelegt werden.

7. Bei anhaltendem Frost haben die Wohnungseigentümer bzw. Mieter, insbesondere bei Abwesenheit, in ihren Räumen alle Vorkehrungen zu treffen, um das Einfrieren der Wasser-, Heizungs- und Abwasserleitungen zu verhindern.
8. Der Leitfaden für die Nutzung der Trinkwasserinstallation (siehe Anhang) ist zu beachten.

II. Sauberhaltung der Anlage

1. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge, Aufzüge, Wasch- und Trocken- sowie Fahrradräume und Kellergänge werden durch ein Unternehmen bzw. die Hausmeister oder anderes bei der WEG angestelltes Personal gereinigt.
2. Verunreinigungen jeder Art in den Häusern und in ihrer unmittelbaren Umgebung sowie auf den Fußwegen und Grünflächen sind vom Verursacher bzw. Tierhalter sofort zu beseitigen, auch dann, wenn diese Verunreinigungen bei Umzug, Warenlieferung oder anderen Tätigkeiten entstehen.
3. Schuhe dürfen weder im Treppenhaus noch in den Aufzugsvorräumen oder in anderen zur gemeinsamen Benutzung verfügbaren Räumen geputzt oder abgestellt werden (siehe auch XI Nr. 1).
4. Das Klopfen, Ausschütteln, Ausstauben usw. von Teppichen, Betten, Matratzen und ähnlichem in Fluren und über die Balkonbrüstungen hinaus, sowie das Werfen von Gegenständen aller Art, auch Feuerwerkskörpern, Zigarettenstummeln und Asche, aus Fenstern oder von Balkonen, ist nicht gestattet.
5. Die Abstellplätze in den Tiefgaragen sind von den Wohnungseigentümern bzw. Mietern sauber zu halten. Verschmutzungen hat der Verursacher sofort zu beseitigen.
6. Der Gebrauch von Fluggeräten ist auf dem Gelände des Asemwaldes grundsätzlich verboten.

III. Müll und Abfälle

1. Müll und Abfälle dürfen nur in die dafür bereitgestellten Behälter gegeben werden. Sperriger Kleinmüll und Kartons sind vor dem Einwerfen unbedingt zu zerkleinern. Auf die Trennung des Mülls entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Stuttgart ist zwingend zu achten.
2. Über das WC oder andere Abwasserleitungen darf keinerlei Müll, auch keine Küchenabfälle, entsorgt werden.
3. Die bereitgestellten Müllbehälter müssen nach Gebrauch stets wieder geschlossen werden.

4. Wertstoffe wie z. B. Glas oder Elektro- und Elektronik-Altgeräte müssen selbständig zu den entsprechenden Sammelstellen gebracht werden.
5. Problemstoffe wie z. B. Chemikalien, Farben oder Lacke sind über das Schadstoffmobil zu entsorgen.
6. Sperrmüll darf nicht in den Müllräumen oder auf anderen Gemeinschaftsflächen abgestellt werden. Die Bereitstellung darf frühestens am Vorabend der angemeldeten Abholung erfolgen. Verunreinigungen sollten dabei möglichst vermieden werden und sind ggf. sofort zu beseitigen.

IV. Gemeinsame Waschanlagen

1. Die Wasch- und Trockenräume sowie die Mangeln stehen an Werktagen allen Bewohnern zur Verfügung. Der Eintrag in den ausgehängten Listen berechtigt zur Benutzung im angegebenen Zeitraum.
2. Die Waschmaschinen, Trockner, Mangeln und Schleudern können in der Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr nicht benutzt werden.
3. Das Waschen, Schleudern und Trocknen von Textilien, die bei der Haustierhaltung benutzt worden sind, ist in den gemeinschaftlichen Waschmaschinen, Schleudern und Trocknern aus hygienischen Gründen untersagt. Solche Textilien dürfen auch nicht in den allgemeinen Trockenräumen aufgehängt werden.
4. Wertmarken für die Gemeinschafts-Waschmaschinen und –Trockner sind bei den Hausmeistern in deren Büros zu den dort angegebenen Zeiten erhältlich.

V. Aufzüge

1. Die Aufzüge dienen zur Beförderung von Personen und Lasten im Rahmen der zulässigen Tragkraft.
2. Zur Beförderung sperriger Lasten ist ein Hausmeister hinzuzuziehen.
3. Störungen an Aufzügen sind umgehend einem Hausmeister oder der Verwaltung zu melden, denn solche Störungen dürfen nur von besonders unterwiesenem Personal beseitigt werden.
4. In den Aufzügen ist das Rauchen verboten.
5. Bei Benutzung der Aufzüge durch Kinder haften die Eltern.

VI. Andere technische Anlagen

1. Alle technischen Einrichtungen, die der Gemeinschaft gehören (Klingelanlagen, Entlüftungssysteme in Küche, Bad und WC, Torantriebe usw.), dürfen nur ihrer Bestimmung entsprechend verwendet werden. Kosten, die durch eigenmächtige Änderungen oder missbräuchliche Nutzung verursacht werden, sind vom Verursacher zu tragen. Lüftungsöffnungen dürfen nicht zum Anschluss von Luftabzugshauben oder anderen Entlüftungseinrichtungen verwendet werden. Ferner ist das eigenmächtige Verschließen von Lüftungsöffnungen nicht gestattet.
2. Die Beschaffung der einheitlichen Namensschilder für Klingelanlagen, Briefkästen und Wohnungstüren sowie die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt über die Hausverwaltung.
3. Reparaturen bzw. Umbaumaßnahmen in Wohnungen an Heizungen sowie der Rundfunk- und Fernsehversorgung (Anschlussdose und Kabel) dürfen nur nach vorheriger Absprache mit der Verwaltung in Auftrag gegeben werden. Änderungen an diesen Anlagen bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Verwaltung. Von außen sichtbare Satellitenschüsseln sind untersagt.
4. Bei Renovierung von Wohnungen ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen von Mitbewohnern durch Lärm oder Staub so gering wie möglich gehalten werden. Bei Renovierung in Eigenleistung sind die Ruhezeiten (siehe VIII) zwingend zu beachten. Handwerker sind darauf hinzuweisen, lärmintensive Arbeiten außerhalb der Ruhezeiten auszuführen. Der Zeitraum für die Durchführung von Renovierungen soll so kurz wie möglich gehalten werden. Werden im Rahmen der Renovierungsarbeiten gemeinschaftliche Bereiche (Flure, Treppen, Aufzüge, Eingangsbereiche, Wege) verschmutzt, sind diese umgehend zu reinigen.

VII. Grünanlagen und Wald

1. Die Grünanlagen und der Wald sind pfleglich zu behandeln.
2. Es ist verboten, auf den Fußwegen mit Kraftfahrzeugen aller Art, außer motorbetriebenen Krankenfahrstühlen, zu fahren oder diese dort abzustellen. Auf den überdachten Fußwegen ist auch das Fahren mit Fahrrädern zu unterlassen.
3. Im gesamten Asemwald, also auch im Bereich der Grünanlagen und im Wald, sind Fußgänger bevorzugt.
4. Grillen sowie offenes Feuer sind im Wald sowie auf den Grünflächen zwingend untersagt.

VIII. Ruhezeiten

1. Ruhestörende Tätigkeiten in und außer Haus sind in der Zeit von 13.00 bis 15:00 Uhr und von 19.00 bis 8.00 Uhr zu unterlassen.
2. An Samstagen ab 13.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags sind Bohren, Klopfen, Sägen und andere Arbeiten ähnlicher Lautstärke zu unterlassen.

IX. Tierhaltung

1. Durch Tiere verursachte Verunreinigungen im Haus, auf Wegen, Fahrstraßen oder Grünflächen der Wohnanlage sind vom Tierhalter unverzüglich zu beseitigen. Belästigungen durch Tiere sind zu vermeiden. Bei Verstößen kann eine Tierhaltung untersagt werden.
2. Auf dem gesamten Grundstück sowie innerhalb der Gebäude sind die Tiere an der Leine zu führen.
3. Kinderspielplätze, Waschräume, Trockenräume oder ähnliche Anlagen sind für Tiere gesperrt.
4. Das Halten von Tieren darf nicht zu Geruchs- oder Lärmbelästigungen führen.

X. Fahrzeuge

1. Der gesamte Bereich der Wohnstadt gilt als Wohnbereich. Die Verkehrsfläche vor allen Gebäuden ist verkehrsberuhigter Bereich nach StVO. Dies bedeutet:
 - Fußgänger dürfen die Straße in ihrem ganzen Bereich benutzen und Kinder dürfen hier spielen.
 - Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit einhalten.
 - Fahrzeuge dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern. Wenn nötig müssen Fahrzeuge warten.
 - Das Parken außerhalb der gekennzeichneten Flächen ist unzulässig.
2. In den Tiefgaragen und den Zufahrten gilt entsprechend der StVO die Verkehrsregel „rechts vor links“.
3. Lärmbelastung durch die Benutzung von Kraftfahrzeugen ist zu vermeiden.
4. Parken ist auf der Fahrbahn und vor allem in und vor den Feuergassen verboten. In den Verbotszonen widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge können kostenpflichtig abgeschleppt werden. Besucher sind auf die Parkplätze entlang der Ohnholdstraße hinzuweisen.

5. Wohnungseigentümer bzw. Mieter sind verpflichtet, ihr Kraftfahrzeug auf dem zu ihrer Wohnung gehörenden Abstellplatz in den Tiefgaragen abzustellen. Auf den Fahrbahnen, den Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.
6. Wegen Brand- und Explosionsgefahr ist in den Tiefgaragen von der Feuerpolizei untersagt:
 - das Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer;
 - die Aufbewahrung sowie das Umfüllen oder Ablassen von Kraftstoff, Öl oder anderen brennbaren Stoffen;
 - die Aufbewahrung von brennbaren Gegenständen;
 - das Abstellen von Kraftfahrzeugen, die Kraftstoff oder Öl verlieren.
7. Auf den Abstellplätzen in den Tiefgaragen dürfen nur die für normalen Gebrauch erforderlichen Zusatz-, Reparatur- und Ersatzteile für das abgestellte Kraftfahrzeug aufbewahrt werden.
8. Aus Sicherheitsgründen sind gemauerte oder andere feste Wände, die die Sicht oder die Luftzirkulation behindern, sowie brennbare Tore und Wände für Garagenboxen in der Tiefgarage nicht zulässig. Eine Genehmigung des Baurechtsamts der Stadt Stuttgart sowie der Verwaltung ist für geplante Veränderungen erforderlich.
9. Die Bestimmungen der Garagenordnung für Großgaragen sind einzuhalten. Diese können bei der Verwaltung eingesehen werden.

XI. Andere gemeinschaftlich genutzte Räume

1. Gegenstände aller Art (Hausrat, Sportgerät, Spielzeug, Fahrräder, Einkaufswagen u. ä.) dürfen in den Fluchtwegen, z. B. in Aufzugsvorplätzen, Treppenaufgängen, Fluchtbalkonen, sowie im Mezzanin nicht abgestellt werden.
2. In den Fahrradräumen dürfen nur Fahrräder, Roller und ähnliche nicht verbrennungsmotor-betriebene Geräte abgestellt werden, die in laufender Benutzung sind. Fahrzeuge, die nicht dauernd genutzt werden, müssen aus den Fahrradräumen entfernt werden.
3. In den Fahrradräumen und in den Tiefgaragen sowie auf anderen gemeinschaftlich genutzten Flächen ist das Waschen und Reparieren von Fahrzeugen nicht erlaubt.
4. Die Kellerfenster sind in der kalten Jahreszeit grundsätzlich geschlossen zu halten. Kurzzeitiges Lüften ist jedoch erlaubt.
5. Rauchen und die Verwendung von offenem Feuer und Licht ist in sämtlichen Gemeinschaftsräumen untersagt.

6. Für die Benutzung des Schwimmbades gilt die dafür aufgestellte Badeordnung, die im Schwimmbad ausgehängt ist.
7. In den Gemeinschaftsräumen, Kellern und Tiefgaragen dürfen Kühlgeräte oder andere Elektrogeräte nur dann betrieben werden, wenn dies vorher von der Verwaltung genehmigt wurde und eine entsprechende Vergütung des Stromverbrauchs festgelegt ist. Für Geräte, die ohne Genehmigung betrieben werden, werden Kosten nach einem angenommenen Höchstverbrauch und Verbrauchszeitraum nachbelastet.
8. Jeder Bewohner der Wohnstadt Asemwald ist verpflichtet, Schäden an den Gebäuden oder an anderen Gemeinschaftsanlagen umgehend der Verwaltung oder einem Hausmeister zu melden.

XII. Hausmeister

Die Hausmeister sind Angestellte der WEG. Sie erhalten ihre Dienstanweisungen von der Verwaltung.

XIII. Inkrafttreten und Durchführung

1. Die Hausordnung tritt nach Beschluss der Eigentümerversammlung in Kraft.
2. Bei Vermietungen muss der Vermieter diese Hausordnung zum verbindlichen Bestandteil des Mietvertrags machen und sie seinem Mieter vor Einzug aushändigen. Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen ist dies nachzuholen.
3. Bei Vermietungen an Personen mit unzureichenden Deutschkenntnissen ist es Sache des Vermieters, dem Mieter eine übersetzte Hausordnung zu beschaffen. Die Verwaltung wird ihn, soweit möglich, dabei unterstützen.
4. Alle oben genannten Bestimmungen gelten sinngemäß auch für Pachtverträge.
5. Kosten, die der Gemeinschaft durch Nichtbeachtung dieser Hausordnung entstehen, auch durch die Arbeitszeit der Hausmeister, sind von dem betreffenden Wohnungseigentümer oder Mieter zu ersetzen.
6. Laut Wohnungseigentumsgesetz ist die Verwaltung berechtigt und verpflichtet, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Sie wird von den Hausmeistern dabei unterstützt.

Anhang: Leitfaden für die Nutzung der Trinkwasserinstallation

Betrieb und Unterhaltung der Trinkwasserinstallationen haben sich in den letzten Jahren gravierend geändert. Gründe hierfür sind:

- Geänderte Gesetze und Verordnungen,
- Hinzugewonnene Erkenntnisse im Bereich der Mikrobiologie und Wasserbiologie.

Trinkwasseranlagen müssen heute bestimmungsgemäß betrieben werden. Verantwortlich für den bestimmungsgemäßen Betrieb der Trinkwasserinstallation innerhalb der einzelnen Wohnungen (Sondereigentum) ist der Eigentümer bzw. der Bewohner.

Abstehendes Wasser muss daher von allen Bewohnern vermieden werden. Nur durch die richtige Benutzung der Trinkwasseranlage kann die Trinkwassergüte erhalten und eine Beeinträchtigung der Gesundheit vermieden werden.

Aus diesem Grund sind alle Bewohner verpflichtet, die Trinkwasserinstallation bestimmungsgemäß zu nutzen.

Bestimmungsgemäßer Betrieb - Was ist zu tun?

- Regelmäßige Benutzung aller Zapfstellen innerhalb der Wohnung
- Nicht benutzte Zapfstellen (z.B. Badewannen, Gästetoilette, etc.) sind sowohl auf der Kalt- als auch der Warmwasserseite spätestens alle drei Tage zu benutzen.
- An jeder Kaltwasserzapfstelle sollte dann mindestens eine Minute das Wasser laufen.
- An Gästetoiletten etc. genügt es, einmal die WC-Spülung zu betätigen.
- Gleiches gilt für Warmwasserzapfstellen. Warmwasserzapfstellen müssen jedoch mindestens so lange laufen, bis heißes Wasser austritt.

Längere Unterbrechungen (länger als 3 Tage, z. B. Urlaub, Klinikaufenthalt, Sonstiges):

- Kalt- und Warmwasser sind an den Absperrventilen in Bad- und im Küchenbereich abzusperren.
- Die gesamte Installation (Bad und Küche) muss nach Rückkehr ausreichend gespült werden.
- Ausreichend bedeutet, dass jede Entnahmestelle innerhalb der Wohnung (Kalt- und Warmwasser) jeweils für mindestens drei Minuten voll geöffnet wird.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass für die vorbeschriebenen Betreiberpflichten eine gesetzliche Verpflichtung besteht (Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser AVBWasserV). Entsprechend § 12 (1) der AVBWasserV ist der Anschlussnehmer für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Trinkwasserinstallation verantwortlich. Dabei ist entsprechend § 15 (1) AVBWasserV die Installation so zu betreiben, dass störende Rückwirkungen auf Einrichtungen Dritter ausgeschlossen sind. Anschlussnehmer im Sondereigentum ist der jeweilige Bewohner der Wohnung.