

Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnanlage

Karlstr. 35/4 + 35/5 – Zeppelinstr. 47 in 73312 Geislingen (Steige)

Im gemeinsamen Interesse aller Bewohner sowie für ein gemeinschaftliches Miteinander und zur ordnungsgemäßen Behandlung der Liegenschaft erlassen wir diese Hausordnung. Die enthaltenen Rechte und Pflichten gelten für alle Bewohner und sind bindend.

Hausordnung

Übersicht – Inhalt der Hausordnung

- 1 Grundsätzliches
- 2 Treppenhaus + Gemeinschaftsräume
- 3 Innerhalb der Wohnungen
- 4 Reinigungsdienste
- 5 Müllentsorgung – Mülltrennung
- 6 Schäden – Beschädigungen
- 7 Hauseingang – Gartenareal – Stellplätze
- 8 Verschiedenes
- 9 Hausverwaltung – Verwaltungsbeirat
- 10 Hausordnung und Zuwiderhandlungen

1 Grundsätzliches

- 1.1 Auf Sauberkeit in Treppenhaus und Gemeinschaftsräumen sowie im Außenbereich ist zu achten. Selbstverschuldete Verschmutzungen sind vom Verursachenden unverzüglich zu beseitigen.
- 1.2 Die Hausbewohner sollten sich so verhalten, dass ihre Mitbewohner nicht durch Lärm, Musikhören, Musizieren oder ähnliches gestört werden. Ruhezeiten zwischen 22 und 7 Uhr sowie eine Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr sind einzuhalten. An Sonn- und Feiertagen ist ebenfalls unnötiger Lärm zu unterlassen. Innerhalb dieser Zeiten sind Geräusche nur in Zimmerlautstärke erlaubt. Eltern achten auf die Einhaltung der Ruhezeiten durch ihre Kinder und Jugendlichen.

- 1.3 Die Wohnungen dürfen zu keinen anderen, als in der Teilungserklärung vorgegebenen Zwecken genutzt werden.

2 Treppenhaus + Gemeinschaftsräume

- 2.1 Rauchen ist dort generell untersagt.
- 2.2 Lüftung ist durch die Kippstellung der Fenster gegeben. Bei Minusgraden, starker Tageshitze oder Unwettern sind diese zu schließen.
- 2.3 Kein Abstellen von Gegenständen/ Hausrat im Treppenhaus, auch keine Schuhe vor den Wohnungstüren (vgl. VO Rettungswege LBO Ba-Wü). Im Eingangsbereich (EG) der Karlstraßen und im 2. Untergeschoss der Zeppelinstraße dürfen Rollatoren und Kinderwagen abgestellt werden. In den Gemeinschaftsräumen und in den Kellergängen dürfen keine privaten Gegenstände abgestellt / gelagert werden.
- 2.4 Die Stellplätze für Fahrräder sind begrenzt und daher für die im regelmäßigen Gebrauch stehenden Räder vorgesehen. Platzblockierende, langzeit-ungenutzte Räder sind in privaten Kellerräumen zu lagern.
- 2.5 Die Lagerung von giftigen oder brennbaren Stoffen ist in Räumen des Gemeinschaftseigentum nicht gestattet.
- 2.6 Heizungsraum und Geräteraum sind generell nicht zugänglich. Privater Hausrat ist dort nicht zu lagern.

3 Innerhalb der Wohnungen

- 3.1 Bezüglich hauswirtschaftlicher Arbeiten, Renovierungen oder für TV-/Musik-geräte und Hausmusik gelten die unter Ziff. 1.2 genannten Ruhezeiten. Nach 22 Uhr sind Lärm und laute Geräusche generell untersagt (lautes Herunterlassen von Rollläden, Zuschlagen von Türen, Fenstern und dgl.).
- 3.2 Ausschütteln von Teppichen, Decken, Putztüchern, Besen u. dgl. aus Fenstern oder über Balkone sind zu unterlassen. Das Hinwerfen von Gegenständen jedweder Art auf das Grundstücksareal – insbesondere Zigarettenstummel + Abfälle – durch Mitbewohner oder Besucher ist zu unterlassen.
- 3.3 Durch die Abflussleitungen in Küche, Bad oder WC dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette, Windeln und andere Gegenstände entsorgt werden, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können. Essensreste werden über den Biobeutel entsorgt.
- 3.4 Beim Grillen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass Wärme und Rauchentwicklung nicht überhandnehmen und dass Mitbewohner nicht durch entstehende Dünste belästigt werden. Auf die aktuelle Rechtslage wird verwiesen!
- 3.5 Für die Haltung von Haustieren wird auf die gültige Rechtslage (Gesetze zuzüglich fortschreibender Rechtsprechung) hingewiesen. Kleintiere sind nach Absprache mit dem Vermieter erlaubt, ebenso das Halten von Hunden. Keinesfalls dürfen Hunde auf den Gemeinschaftsflächen unangeleint laufen oder ihre Notdurft verrichten. Die in der Anlage befindlichen Hunde sind in den Gemeinschaftsflächen (Flure/ Garten/ Keller) so zu führen, dass keine Bewohner erschreckt oder bedroht werden. Bei Zuwiderhandlung kann ein Maulkorb oder die Abschaffung des Hundes durch die Verwaltung verlangt werden. Kurzzeitbesuche mit mitgebrachten Hunden sind gestattet unter Beachtung vorgenannter Rücksichtsmaßnahmen, jedoch dürfen diese Hunde keinesfalls über den Datumswechsel auf der Wohnanlage verbleiben.
- 3.6 Die Lagerung von brennbaren Materialien in dafür vorgesehenen und geeigneten

Gefäßen ist in nicht mehr als üblichen Mengen im Sondereigentum zulässig, solange dadurch keine Belästigungen oder Gefahren für Dritte ausgehen.

- 3.7 Balkonbepflanzung ist in üblichem Umfang grundsätzlich erlaubt. Beim Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass kein Wasser auf die darunterliegenden Balkone tropft und die Hausfassade beschädigt wird. Verwendet werden dürfen ausschließlich geschlossene Blumenkästen. Bei Zuwiderhandlung kann das Wegnehmen der Kästen und der Pflanzen durch die Verwaltung verfügt werden.
- 3.8 Balkonkraftwerke (Photovoltaik) dürfen nur nach Beschluss und Freigabe durch die Verwaltung fachgerecht, sturmsicher und ohne Beschädigung der Balkonverblendung (Klemmhalterung) an den Balkonen angebracht werden.
- 3.9 Das Lüftungssystem in der Wohnung ist über das Lunos Bedienelement zu steuern. Bedienungsanleitung: https://www.lunos.de/files/Homepage%20Content/9.%20Downloads/Einbauanleitung/Steuerungen/5-SC-FT_Smart-Komfort-Steuerung_Funktionsbeschreibung%20bis%20SN%20046999_DE%20BEN.pdf

4 Reinigungsdienste

- 4.1 Die regelmäßige Reinigung des Treppenhauses, der Kellergänge und der Gemeinschaftsräume erfolgt nach einem Reinigungsplan von einem externen Reinigungsdienst. Die Schuhmatten vor den Wohnungstüren reinigen die Haushalte selbst.
- 4.2 Der Winterdienst wird von einem externen Unternehmen durchgeführt.

5 Müllentsorgung – Mülltrennung

- 5.1 Die Müllentsorgung und die Abfalltrennung ist gesetzlich geregelt. Grundlage für die gesamte Müllentsorgung ist das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Informationen können aus der Broschüre Abfall-ABC, die jeder Haushalt erhält und unter www.awb.gp.de entnommen werden.
- 5.2 Restmülltonnen, Altpapier- und Bio-Abfalleimer, sowie gelbe Säcke sind erst am Vorabend des Abfuhrtages im Bereich

des Hauszuganges ab Strassenkante in einer Reihe so aufzustellen, dass der Zugang zu den Gebäuden ungehindert möglich ist. Altglas-Iglus stehen im Stadtgebiet und am Wertstoffhof in den Neuwiesen. Es sind die jeweiligen Abfuhrtermine zu beachten!

- 5.3 Gemeinschaftstonnen müssen effektiv befüllt werden, durch z.B. Zerkleinern von Papier und Kartonagen. Die Deckel der Restmülltonnen müssen zum Zeitpunkt der Abholung vollständig geschlossen und die Schlösser verriegelt sein.

6 Schäden – Beschädigungen

- 6.1 Für Schäden am Gemeinschaftseigentum versehentlich oder grob fahrlässig herbeigeführt – muss der/die Verursachende selbst aufkommen und dies je nach Dringlichkeit – so rasch wie möglich beheben. Beim Eigentümer- oder Mieterwechsel ist daher besonders Vorsicht an den Tagen des Umzugs geboten.
- 6.2 Sollte für eine Beschädigung/Reparatur ein externer Handwerker/Dienstleister erforderlich werden, ist dieser ausschließlich über die Hausverwaltung zu bestellen – Ausnahme: Gefahr im Verzug oder zur Abwendung eines noch größeren Schadens, was unverzügliches Handeln bedingt.
- 6.3 Jeglicher Schaden ist der Hausverwaltung oder dem Verwaltungsbeirat unverzüglich zu melden.

7 Hauseingang – Stellplätze – Gartenareal

- 7.1 Der Platz vor dem Hauseingang des Gebäudes Zeppelinstr. 47 ist kein Parkplatz, lediglich kurzfristiges Be- und Entladen von Fahrzeugen ist erlaubt.
- 7.2 Beim Zutritt und dem Verlassen der Häuser ist darauf zu achten, dass die Haustüre ordentlich ins Schloss einrastet.
- 7.3 Die Fluchtwege (Haus- und Nebeneingänge, Treppen und Flure) sind grundsätzlich freizuhalten.
- 7.4 Das Parken ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen gestattet. Ein Abstellen von Fahrzeugen vor der Garageneinfahrt und im Bereich der

Zufahrt zu den Tiefgaragen der Karlstraße 35/4 und 35/5 ist untersagt.

- 7.5 Die Kfz-Stellplätze sind zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen. Der jeweilige Wohnungseigentümer ist dafür verantwortlich, dass diese Stellplätze (Gemeinschaftseigentum) jederzeit sauber und ohne Verunreinigungen jedweder Art sind. Die rückstandsfreie Reinigung bei Zuwiderhandlung obliegt ihm.
- 7.6 Die dem Sondernutzer zugewiesene Grünfläche (Gemeinschaftseigentum) ist fachgerecht zu pflegen und von starkem Bewuchs freizuhalten. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nur mit Beschluss und Freigabe der Verwaltung zulässig.

8 Verschiedenes

- 8.1 Die Prüfung der Rauchmelder wird durch ein externes Unternehmen durchgeführt.
- 8.2 Mehrtägige Abwesenheit entbindet Bewohner nicht von eventuellen Pflichten: Eine Vertretung der die Briefkästen vor dem Überquellen bewahrt und ggf. einen Zugang zur Wohnung bei Gefahrenlage sichert. Bei längerer Abwesenheit sollten unter Druck stehende Wasseranschlüsse (Geschirrspül- und Waschmaschinen) zuge dreht werden. Auf die Trinkwasserwasserverordnung des Landes Ba-Wü wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.
- 8.3 Alle Bewohner übernehmen die Verantwortung im Sinne dieser Hausordnung, auch für ihre Besucher.
- 8.4 Für das Grundstück wurde von der Stadtverwaltung auf das Erstellen eines Kinderspielplatzes verzichtet. Das Spielen ist aus Sicherheitsgründen in den Gemeinschaftsräumen wie z.B. Kellerfluren und Tiefgaragen nicht zulässig.

9 Hausverwaltung – Verwaltungsbeirat

- 9.1 Die Hausverwaltung - mit Sitz in Göppingen – hat die Verantwortung für Betrieb und Instandhaltung sowie die rechtliche Vertretung.
- 9.2 Mieter in der Wohnanlage wenden sich bei Unregelmäßigkeiten, Beschwerden etc. zuerst an ihren Vermieter.

9.3 Der/die Vorsitzende des Beirats hält die Brücke zwischen den Eigentümern/ Bewohnern und der Hausverwaltung, hat jedoch nicht die Funktion eines „Hausmeisters“. Neuen Eigentümern und Mietern wird empfohlen, Kontakt zum Verwaltungsbeirat zu suchen.

10 Hausordnung und Zuwiderhandlungen

10.1 Die vorliegende Hausordnung wird sämtlichen Beteiligten – Eigentümern und Mietern – überlassen und mit ihrer Unterschrift bei Aushändigung bindend. Eigentümer erklären die Hausordnung

gegenüber Mietern als wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags beizufügen.
10.2 Auf leichtfertige, jedoch wiederkehrende Verstöße gegen hier aufgestellte Regeln wird – von Hausverwaltung oder Verwaltungsbeirat – angemessen erinnert. Bei Mietwohnungen wird der Vermieter informiert. Schwerwiegendere Fälle – insbesondere bei gravierendem Stören des Hausfriedens oder auch bei uneinsichtigem Zuwiderhandeln gegen die Regeln der Hausordnung – kommt es zur Abmahnung durch die Hausverwaltung – ggf. über den Vermieter – und einer Aussprache in der folgenden Eigentümerversammlung.

Stand 03. Februar 2025

Nachwort: Eine Hausordnung kann und soll nicht jegliche Details des Miteinanderwohnens regeln. Erwartet wird von den Bewohnern viel mehr ein selbstreflektiertes, einfühlsames Sozialverhalten. Selbstverständlichkeiten des Zusammenlebens in einer Wohngemeinschaft brauchen daher hier nicht extra aufgeführt werden. Mit Respekt und Freundlichkeit kann so manche Unstimmigkeit schneller ausgeräumt werden.

Wohnung Nr.:

Name:

**Diese Hausordnung habe ich heute erhalten.
Geislingen, den**

.....
Unterschrift

Eigentümer geben die Hausordnung gegen Unterschrift an ihre Mieter weiter.

Geislingen, den

Die vorliegende Hausordnung wurde in der Eigentümerversammlung am verabschiedet.