



**Christine-Teusch-Strasse 44
71364 Winnenden**

05.05.2025 – Änderungen/Austausch in:

Seite 1-1.1

Seite 2-5.4

Seite 5-14.4

Seite 6-19

Hausordnung

1 Vorbemerkungen

1.1 Die bei der Wohnungseigentümersversammlung vom 02.03.1999 in Kraft getretene Hausordnung, wird laut Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung vom 05.05.2025, hiermit ersetzt und gilt für die Wohnanlage Christine-Teusch-Straße 44. Sie hat solange Gültigkeit für alle Mieter und Eigentümer, bis sie durch einen neuen Beschluss ergänzt oder geändert wird.

1.2 Diese Hausordnung beschreibt Rechte und Pflichten, sowie selbstverständliche Grundregeln, die den Bewohnern ein harmonisches Zusammenleben in einer Wohnanlage ermöglicht.

2 Schutz der Wohnanlage

2.1 Sämtliche Zugangstüren zum Haus, zu den Kellerräumen, Müllraum, Elektrorum, Aufzugsraum, Heizungs-/Trockenraum, Wasserraum, sind grundsätzlich geschlossen zu halten. Die Zugangstüren zur Tiefgarage, sowie zu den Kellerräumen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06.00 Uhr grundsätzlich abzuschließen.

3 Schutz der Baulichkeiten

3.1 Bei Beschädigungen, Verschmutzungen oder sonstiger daraus anfallender Kosten, die durch Hausbewohner oder auch deren Gästen entstehen, haftet bei vermieteten Wohnungen, der entsprechende Vermieter, bei Eigennutzung der Wohnung der Eigentümer. Der Vermieter bzw. Eigentümer wird durch die Hausverwaltung aufgefordert den Schaden sofort zu beheben. Sollte der Vermieter/Eigentümer nicht reagieren, beauftragt die Hausverwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat eine Fachfirma mit der Beseitigung des Schadens. Die Kosten werden dem Vermieter/Eigentümer durch die Hausverwaltung mit der Nebenkostenabrechnung in Rechnung gestellt.

3.2 Jeder Bewohner ist verpflichtet seinen Teil dazu beizutragen, dass Beschädigungen und Verschmutzungen innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten verhindert werden.

3.3 Aus Umweltschutzgründen, jedoch auch um Verstopfungen in der Abwasseranlage des Hauses zu vermeiden, ist das Einbringen von Fett oder Öl, sowie das Einwerfen von groben Materialien (Essensreste, Putzlappen, Windeln, etc.) zu unterlassen. Bei Zuwiderhandlungen werden die Kosten einer eventuellen notwendigen Beseitigung dem Verursacher, bei Mietern dem Vermieter, über die Hausverwaltung in Rechnung gestellt. siehe 3.1.

3.4 Grobe Verschmutzungen sind vom Verursacher unverzüglich und ohne Aufforderung zu beseitigen.

3.5 Veränderungen die die Außenansicht des Gebäudes verändern, (hierzu gehört auch das Anbringen von SAT-Antennen), dürfen erst vorgenommen werden, wenn die mehrheitliche Zustimmung der Eigentümerversammlung vorliegt. Veränderungen des im Haus vorhandenen Kabelanschlusses dürfen nur mit Zustimmung der Hausverwaltung und in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat vorgenommen werden. Da die vorhandenen Leitungen von Wohnung zu Wohnung durch geschleift sind, ist darauf zu achten, dass die Anschlüsse der anderen Wohnungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Eingriff in den gemeinschaftlichen Anschluss ist nicht erlaubt. Sollten Beeinträchtigungen nach erfolgter Installation auftreten, so ist der Verursacher verpflichtet, diese sofort auf seine Kosten zu beseitigen. Bei vermieteten Wohnungen ist der Vermieter dafür haftbar. Sollte der Vermieter nicht reagieren, beauftragt die Hausverwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat eine Fachfirma, mit der Beseitigung der Störung. Die anfallenden Kosten werden durch die Hausverwaltung dem Vermieter mit der Nebenkostenabrechnung in Rechnung gestellt.

4 Anzeige und Haftung bei Schäden

4.1 Treten im Gemeinschaftseigentum Schäden auf, so ist dies sofort der Hausverwaltung zu melden. Dies gilt auch für Schäden an Sondereigentum, wenn hierdurch Gemeinschaftseigentum gefährdet wird.

4.2 Bei Schäden am Gemeinschaftseigentum, die mutwillig oder durch unsachgemäße Behandlung herbeigeführt wurden, wird deren Beseitigung, dem jeweiligen Verursacher, bei Mietern dem jeweiligen Vermieter, über die Hausverwaltung in Rechnung gestellt. Dies gilt ebenso bei groben Verschmutzungen, die durch den Hausmeister zusätzlich behoben werden müssen. siehe 3.1

5 Schutz vor Brandgefahr

5.1 In den einzelnen Wohnungen wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder installiert. Diese dürfen nicht abmontiert werden.

5.1a Fluchtwege dürfen nicht verschlossen oder auf sonstige Weise versperrt werden.

5.2 Im Keller dürfen keine leicht entzündbaren, sowie feuergefährlichen Stoffe aufbewahrt werden.

5.3 Rauchen sowie offenes Feuer ist in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen nicht gestattet

5.4 In der Tiefgarage ist aus feuerpolizeilichen und versicherungstechnischen Gründen nur das Abstellen von Fahrzeugen, sowie das deponieren von 1 Satz Autoreifen gestattet. Andere Dinge sind nicht erlaubt.

5.5 Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden.

6 Schutz vor Lärm

6.1 In der Zeit von 22.00 Uhr bis 08.00 Uhr ist ruhestörender Lärm, wie z.B. Radio- und Fernsehbetrieb in belästigender Lautstärke, lautes Musizieren, das Betreiben von Waschmaschinen usw., zu unterlassen.

6.2 Bohren, Hämmern und anderer Lärm ist in der Zeit von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr, sowie von 22.00 Uhr bis 08.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen, ganz zu unterlassen.

6.3 Müllbeseitigung, siehe 14.6

7 Trockenraum

7.1 Zum Trocknen der Wäsche ist der dafür vorgesehene Raum zu benutzen.

7.2 Zu trocknende Wäsche ist platzsparend aufzuhängen, jedoch mindestens 1 Meter Zwischenraum zum Eingangsbereich der Heizungsanlage ist frei zu lassen, damit die Eingangstür zur Heizungsanlage problemlos geöffnet werden kann.

7.3 Um den Trockenraum für Mitbewohner nicht zu blockieren, ist darauf zu achten, dass trockene Wäsche umgehend abgehängt wird.

7.4 Wäschehaken und -leinen dürfen nicht an Balkon- bzw. Hauswänden angebracht werden.

8 Balkone und Terrassen

8.1 Blumenkästen auf Balkonen sind sicher und fachgerecht und nur nach innen anzubringen. Die Außenisolation bzw. der Außenputz darf nicht beschädigt werden.

8.2 Eine Belästigung der Bewohner unterer Wohnungen, wie z.B. durch das Ausschütteln von Läufern oder Staubtüchern, übermäßiges Blumengießen, reinigen der Balkone mit Übermengen von Wasser, das Hinunterwerfen von Gegenständen über die Balkone oder aus den Fenstern, ist zu unterlassen.

8.3. Die Balkone sind von Unkraut freizuhalten. Dies gilt im Besonderen für die Entwässerungsrinnen. Für Schäden die durch Nichteinhaltung entstehen, haftet der jeweilige Wohnungseigentümer.

9 Parkplätze und Einfahrten

9.1 Auf den Zufahrtswegen, den Stellplätzen sowie in der Tiefgarage gilt die Straßenverkehrsordnung.

9.2 Das unnötige Laufen lassen von Motoren ist zu unterlassen.

9.3 Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Hauseingang müssen zur ungehinderten Nutzung freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zum Parken benutzt oder auf andere Weise versperrt werden.

9.4 Aus Sicherheitsgründen ist das Spielen in der Einfahrt zur Tiefgarage nicht gestattet.

9.5 Die Zuteilung und Parkordnung in der Tiefgarage sowie den Stellplätzen im Freien ist einzuhalten.

9.6 Es ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege und die Stellplätze nicht durch Ölsuren verschmutzt werden. Defekte Fahrzeuge die Öl oder Kühlwasser verlieren, dürfen nicht in der Tiefgarage oder auf den Stellplätzen geparkt werden.

9.7 Reparaturarbeiten an Fahrzeugen in der Tiefgarage sind zu unterlassen.

9.8. Das Parken oder auch kurzfristige Benutzen eines Außen Stellplatzes oder eines Tiefgaragenstellplatzes ist nur dem Eigentümer oder dessen Mieter vorbehalten.

10 Aufzug

10.1 Bei dem Aufzug handelt es sich um einen reinen Personenaufzug.

10.2 Größere und sperrige Möbeltransporte mit dem Aufzug sind nicht gestattet.

10.3 Die Aufzugstüren dürfen keinesfalls gewaltsam aufgehalten oder aufgedrückt werden. Das kurzzeitige Offenhalten sowie das Wiederöffnen der Aufzugstür darf nur mit dem dafür vorgesehenen Taster vorgenommen werden. Bei Zuwiderhandlungen und den daraus resultierenden Schäden am Aufzug, werden die Kosten der Reparaturen dem Verursacher, bei Mietern dem Vermieter, über die Hausverwaltung in Rechnung gestellt

10.4 Der Aufzug ist mit einem Notrufsystem ausgerüstet. Das Notrufsystem darf nur im Bedarfsfall benutzt werden. Zuwiderhandlungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

11 Abstellbereiche

11 Gemeinschaftliche Räume / Flächen

In/auf gemeinschaftlichen Räume / Flächen dürfen keinerlei Sachen/Gegenstände abgestellt werden.

11.1 Der Fahrrad-Abstellbereich in der Tiefgarage darf nur für Fahrräder oder sonstige Kinderfahrzeuge genutzt werden.

11.2 In den Bereichen TG-Einfahrt, Zugang zum Haus, Müllplatz des Hauses dürfen keine Fahrräder abgestellt werden. Bei Zuwiderhandlungen werden diese kostenpflichtig entsorgt und die daraus entstehenden Kosten werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Im Eingangsbereich des Hauses dürfen keine Fahrräder abgestellt werden.

11.3 Der gesamte Treppenhausbereich ist grundsätzlich freizuhalten und darf nicht zu Abstellzwecken genutzt werden.

11.4 Die Gänge im Kellerbereich sind grundsätzlich freizuhalten. Reparaturen in den gemeinschaftlich genutzten Kellergängen, z.B. an Fahrrädern, sind zu unterlassen. Insbesondere ist der Bereich Elektrozufuhr aus Sicherheitsgründen freizuhalten und darf nicht verstellt werden.

12 Reinigung

12.1. Die Reinigung des Gemeinschaftseigentums, sowie der Winterdienst und die Gartenarbeiten, werden durch die dafür beauftragten Unternehmen ausgeführt.

12.2 Grobe Verschmutzungen sind selbstverständlich vom jeweiligen Verursacher unverzüglich selbst zu beseitigen. Bei Zuwiderhandlungen siehe 3.1.

13 Tierhaltung

13.1 Laut Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.03.2000 ist eine Hundehaltung nicht erlaubt. Tierhaltung anderer Art ist nur erlaubt, solange dadurch keine Belästigung der Mitbewohner durch Lärm, Schmutz oder gar einer eventuellen Gefahr besteht.

13.2 Der Tierhalter ist verpflichtet diesen Belästigungen vorzubeugen und verursachten Schmutz umgehend zu beseitigen.

14 Müllbeseitigung

14.1 Die Müllbeseitigung hat nach den Vorschriften der AWRM sortenrein in den bereitgestellten Müllcontainern zu erfolgen.

14.2 Um Geruchsbelästigungen vorzubeugen ist jeder verpflichtet den Bereich der Müllcontainer sauber zu halten. Die Deckel der Müllcontainer müssen wieder nach Gebrauch geschlossen werden.

14.3 Im Eingangsbereich ist ein grauer Behälter aufgestellt, in den der nicht benötigte anfallende Werbemüll entsorgt werden kann. Dieser Behälter darf nicht zur Entsorgung anderer Materialien verwendet werden. Zeitungen, Werbeprospekte etc. dürfen nicht im Hauseingangsbereich abgelegt werden.

14.4 Sperrmüll darf keinesfalls in die Müllcontainer entsorgt werden. Sperrmüll wird auf Abruf gegen eine Gebühr abgeholt oder ist direkt auf der Deponie zu entsorgen. AWRM-Abfallberatung unter Tel.: 07151/7072-0.

14.5 Um Lärmbelästigungen der an dem Müllplatz angrenzenden Wohnungen zu vermeiden, ist das Einwerfen von Müll in die Müllcontainer nur in der Zeit von 8.00Uhr bis 22.00Uhr gestattet.

14.6. Für Kosten die aus Zuwiderhandlungen bei der Müllentsorgung entstehen haftet der jeweilige Mieter bzw. Wohnungseigentümer. Entstehende Kosten werden durch die Hausverwaltung in der Nebenkostenabrechnung verrechnet.

15 Grünflächen

15.1 Auf den gemeinschaftlichen Grünflächen ist das Ballspielen untersagt.

16 Sonstiges

16.1 Die in der Tiefgarage und im weiteren Hausbereich angebrachten Bewegungsmelder dienen der Beleuchtung für die einzelnen Bereiche. Die bestehenden Schaltzeiten und Bereichseinstellungen dürfen nicht verändert werden.

17 Vermietung

17.1 Diese Hausordnung ist für alle Eigentümer und Mieter verbindlich.

17.2 Die Vermieter sind verpflichtet diese Hausordnung ihren jeweiligen Mietern zukommen zu lassen und als Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages aufzunehmen. Vermieter und Mieter sind für die Einhaltung dieser Hausordnung gleichermaßen verantwortlich.

17.3 Mieterwechsel sind der Hausverwaltung vom Vermieter rechtzeitig vor dem Einzugs- bzw. Auszugstermin namentlich mitzuteilen.

17.4 Die Hausverwaltung teilt sämtliche Mieter- bzw. Wohnungswechsel dem Verwaltungsbeirat mit.

18 Inkrafttreten und Durchführung

18.1 Diese Hausordnung wird ab dem Zeitpunkt (siehe 1.1) der mehrheitlichen Beschlussfassung der Eigentümerversammlung gültig. Vorhergehende Hausordnungen verlieren damit ihre Gültigkeit.

18.2 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

18.3 Die Hausverwaltung ist nach §27 Abs. 1 Wohnungseigentümergesetz unabdingbar berechtigt und verpflichtet, für die Einhaltung und Durchführung der Hausordnung zu sorgen.

18.4 Der Verwaltungsbeirat ist ebenso berechtigt und verpflichtet, für die Einhaltung und Durchführung der Hausordnung zu sorgen.

19 Anschriften

Hausverwaltung

Ch. Härer, Sonnenhaldse 4, 73655 Plüderhausen, Tel. 07182/8057912,
Fax 07182/8057914, eMail: ch.haerer@t-online.de