



Hausordnung¹

für das Gebäude Stuttgart-Möhringen, Plieninger Straße 100 (Hotel Stuttgart International)

Das Gebäude Plieninger Straße 100 ist eine gemischte Anlage, die gewerblichen und Wohnzwecken dient. Dieser Umstand erfordert - insbesondere im Hinblick auf die bereits in den vergangenen drei Betriebsjahren gemachten praktischen Erfahrungen²⁾ - im Interesse aller Bewohner und Benutzer besondere Ordnungs- und Kontrollmaßnahmen.

Insbesondere muß allergrößter Wert darauf gelegt werden, dass die der Sicherheit der Bewohner und Benutzer dienenden Bestimmungen peinlich genau eingehalten und die bei Verstößen zu erwartenden Konsequenzen hingenommen werden müssen.

1. Oberstes Gebot: Gegenseitige Rücksichtnahme

Der wichtigste Grundsatz im Zusammenleben einer größeren Anzahl von Menschen heißt: gegenseitige Rücksichtnahme. Wenn sie sich selbst so verhalten, wie sie es von Ihrem Nachbarn oder Mitbewohner erwarten, so wird das Zusammenleben angenehm sein.

Vermeiden Sie deshalb bitte ruhestörende Geräusche, wie Zuschlagen von Türen, lärmern in den Gängen und Treppenhäusern; werfen Sie nichts zu den Fenstern hinaus, stellen Sie Ihr Rundfunk-, Fernseh- oder Tonbandgerät auf Zimmerlautstärke ein und denken Sie daran, dass gerade in den Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr durch die allgemeine Stille im Haus und um das Gebäude herum schon lautes Sprechen auf den Korridoren zu Störungen der Nachbarn führen kann.

2. Allgemeine Sicherheit:

Jeder Bewohner des Hauses ist naturgemäß daran interessiert, dass er ein Höchstmaß an Sicherheit genießt.

Gerade in der heutigen Zeit steigender Kriminalität kommt dieser Frage ganz besondere Be-

Anmerkungen Schaefer & Wunsch GmbH - Verwaltung seit 01.01.2006:

zu 1) Stand 09. Juni 1972

zu 2) Die „gemachten praktischen Erfahrungen“ sind unter Berücksichtigung des Entstehungszeitraums der Hausordnung zu verstehen. Der Beschluss zur Hausordnung wurde am 09. Juni 1972 gefasst. Damaliger Verwalter war die Deutsche Eurostatic Gesellschaft mbH.



deutung zu. Halten Sie deshalb bitte nachfolgende Grundsätze ein:

- a) Achten Sie darauf, dass die Haustüren (Turm Ost und West) ab 20 Uhr so eingestellt sind, dass sie von außen nicht mehr ohne Schlüssel geöffnet werden können.¹¹
- b) Wenn Sie in die Garage einfahren, achten Sie darauf, dass sich das automatische Rollgitter hinter Ihnen wieder schließt.²¹
- c) Lassen Sie es nicht zu, dass fremde, verdächtige Personen sich in den Fahrstühlen, Korridoren, Treppenhäusern, Garagenzugängen etc. etc. aufhalten. Fragen Sie ggf. was sie wollen, zu wem sie wollen und verweisen Sie sie unter Bezugnahme auf die Hausordnung des Hauses.

Wie die Erfahrung gezeigt hat, kann in Sonderfällen die Drohung mit der Polizei sehr von Nutzen sein; ggf. verständigen Sie das Polizeirevier, da sich der Betreffende bei Nichtbefolgung Ihrer Aufforderung, das Gebäude zu verlassen, des Hausfriedensbruchs schuldig gemacht hat.

- d) Schließen Sie des nachts, oder wenn Sie Ihre Wohnung verlassen, das Schloß zu. Einfaches Heranziehen der Türe bietet keine ausreichende Sicherheit.
- e) Fühlen Sie sich für die Ordnung im Hause mitverantwortlich. Stellen Sie sich nicht auf den Standpunkt, es ist Sache der Verwaltung, sondern wirken Sie in Fällen von Verstößen gegen die Hausordnung auf die Betreffenden ein oder teilen Sie das Vorkommnis mit Angabe der betroffenen Personen der Verwaltung mit. Sie leisten damit der Gemeinschaft einen großen Dienst und ersparen der Gemeinschaft bei Ermittlung des Verursachers von Schäden erhebliche Kosten.

3. Allgemeine Sorgfaltspflichten:

Jeder Mitbewohner soll mithelfen, dass die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Einrichtungen, wie Außentüren, Zugänge, Fahrstühle, Korridore, Treppenhäuser, Fensteranlagen, Beleuchtungskörper usw. usw. schonend und pfleglich behandelt werden.

Durch einige Aufmerksamkeit allein schon können erhebliche Schäden, die größtenteils vorsätzlich verursacht werden, verhindert, oder zumindest der Verursacher festgestellt und somit zur Haftung herangezogen werden.

Schäden, deren Beseitigung Angelegenheit der Gemeinschaft ist, sollen schnellstmöglich

Anmerkungen Schaefer & Wunsch GmbH - Verwaltung seit 01.01.2006:

- zu 1) Gebäudestand 1972. Heutiger Stand ist, dass die Türen durch eine Automatik geschlossen werden.
- zu 2) Gebäudestand 1972. Ein automatisches Rollgitter ist nicht mehr vorhanden. Durch den Ausbau der Tiefgarage und die gewährleistete Sicherheit durch den Tiefgaragenbetreiber APCOA hat sich dieser Punkt erübrigt.



der Verwaltung telefonisch oder schriftlich angezeigt werden. Oft kann durch sofortige Beseitigung eines kleinen Schadens das Entstehen eines größeren verhindert werden.

Drohen dem Hause oder seinen Bewohnern größere Gefahren (Brandfälle, größere Wasserschäden usw.), so ist es Pflicht jedes Bewohners, die Verwaltung oder die hierfür infrage kommenden Behörden (Polizei, Feuerwehr) sofort auf diese Schäden aufmerksam zu machen, wobei vorausgesetzt wird, dass der Betreffende selbst versucht, darauf hinzuwirken, dass der Schaden so klein wie möglich gehalten wird.

In den beiden Haupttreppenhäusern befindet sich auf jeder Etage ein Hydrantenanschluß mit der entsprechenden Menge Schlauchleitungen. Die Anschlüsse sind sofort betriebsbereit.

Die missbräuchliche Benutzung, wie dies schon nächtlicher Weise durch Betrunkene geschehen ist, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung einer Sicherheitseinrichtung dar, die zukünftig zu Strafanzeigen führt.¹¹

Die Bewohner werden deshalb gebeten, ihr besonderes Augenmerk auf diese, im Notfall sehr wichtigen Einrichtungen zu lenken.

Die Fahrstühle I und 111 sind ausschließlich für den Transport von Personen bestimmt. Jeglicher Transport über die Größe von Handgepäck hinaus muß mit dem hierfür vorgesehenen Lastenfahrstuhl Nr. VI erfolgen. Dieser steht den Boardinghouse-Bewohnern werktäglich von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr zur Verfügung.

Längere Benutzungszeiten, wie z.B. für Umzüge etc., müssen mit der Hausverwaltung abgesprochen werden, im übrigen steht dort der Schlüssel zur Verfügung.

4. Müllbeseitigung:

Besondere Beachtung muß dem Problem der Müllbeseitigung geschenkt werden.

Die Verwaltung gibt von Anfang an Plastiktüten aus, die für die eingebauten Mülleimer passen.²¹

Bei Verwendung dieser Tüten und deren ordnungsgemäßem Verschluss kann dem Hausmeister der Großteil seiner Müllbeseitigungsarbeit erspart bleiben.

Die jetzigen Zustände sind höchst unbefriedigend. Teilweise werden Kartons, Flaschen, Behälter usw. einfach auf den Korridoren und in den Treppenhäusern abgestellt.

Anmerkungen Schaefer & Wunsch GmbH - Verwaltung seit 01.01.2006:

- zu 1) Gebäudestand 1972. Die Schlauchleitungen befinden sich heute hinter Türen.
- zu 2) Verwaltungsstand 1972. Die Ausgabe von Plastiktüten ist nicht mehr gebräuchlich.



Die Hausverwaltung hat speziell zum Zwecke der Abstellung von sperrigem Leergut den Parkplatz Nr. 4 neben der Einfahrt abteilen lassen.¹⁾

Jeder Hausbewohner wird gebeten, diese Gegenstände, die nicht in die Tüten der Müllabwurfanlage passen, dort zu deponieren.

Es wird nochmals besonders darum gebeten, von dieser Möglichkeit der Sperrgutdeponie Gebrauch zu machen.

5. Haustiere:

Aufgrund der gemachten außerordentlich schlechten Erfahrungen dürfen Haustiere, wie Katzen, Hunde etc. nicht mehr ohne ausdrückliche Genehmigung der Verwaltung und aller Mitglieder des Verwaltungsbeirats gehalten werden.

Im Falle von erteilten Ausnahmegenehmigungen ist ein bestimmter Betrag an die Gemeinschaft für die durch die Haltung von Haustieren entstehende zusätzliche Belästigung zu vergüten.²⁾

Diese Anordnung ist das Ergebnis einer 2 ½-jährigen, äußerst schlechten Erfahrung, die eindeutig gegen die Haltung von Haustieren spricht.

Die Belästigung der Mitbewohner durch Geräusche und Verunreinigungen von Verkehrswegen, der Garage, Fahrstühlen etc. etc. macht entgegen den ursprünglichen Absichten der Verwaltung eine solche Entscheidung notwendig.

Die Nichteinhaltung dieser Anordnung wird zukünftig als vorsätzlicher Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung betrachtet und stellt den Tatbestand des Hausfriedensbruches dar.³⁾

6. Schilder:

Jeder Hausbewohner hat das Recht und einen Anspruch darauf, auf der für diese Zwecke vorgesehenen Schilderanlage an Turm Ost und Turm West mit Namen, Vornamen, Appartement-Nummer und Haustelefon-Nummer vertreten zu sein.

Gewerblich Tätige können, soweit der Platz vorhanden ist, auf den großen hierfür vorgese-

Anmerkungen Schaefer & Wunsch GmbH - Verwaltung seit 01.01.2006:

- zu 1) Gebäudestand 1972. Heute werden Flaschen und Papier im Keller in den Müllräumen gesammelt. Sperriges Abfallgut wie z.B. Kartonagen wird auf dem Müllplatz hinter dem Spielcasino gesammelt. Dort befindet sich auch der Sammelplatz für die Gelben Säcke.
- zu 2) Einschränkung der Haustierhaltung erlaubt. Ein komplettes Verbot ist gesetzlich unzulässig, ebenso eine Gebühr.
- zu 3) Es kann mit Abmahnung gedroht werden, der Tatbestand des Hausfriedensbruches ist nicht gegeben.



nenen Schilderflächen Standardplätze zur Verfügung zu stellen.¹¹

7. Garagen- und Autoabstellplätze²

Für gemietete Garagen gilt die vom Eigentümer erlassene Garagenordnung.

Dies trifft auch für Freiparkplätze zu. Der Parkplatz um das Gebäude herum ist an die Hotelgesellschaft verpachtet. Sie bestimmt allein darüber, in welchem Umfang dort über die reine Zufahrt, das Aus- und Einsteigen sowie das Ab- und Zuladen hinausgehende Parkvorgänge behandelt werden.

8. Reinigung der Zugangswege und des gemeinschaftlichen Eigentums:

Die Reinigung der Zugangswege und des gemeinschaftlichen Eigentums im Hause wird durch die Verwaltung festgelegt. Einzelheiten können von dort erfragt werden.

9. Versicherungen:

Die Verwaltung hat das Gebäude selbst - Pflichtversicherung - bei der Staatlichen Gebäudebrandversicherung versichert. Nicht versichert sind dabei alle Gegenstände, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind und nach Feststellung der Gebäudebrandversicherung als Bestandteil des Hauses gelten können.³¹

Ferner hat die Verwaltung eine Hausherrn-Haftpflichtversicherung abgeschlossen, durch die Haftpflichtansprüche Dritter, die diese gegen die Gemeinschaft als Hausherr geltend machen können, abgedeckt sind.⁴¹

In gleicher Weise ist eine Leitungswasserschaden-Versicherung abgeschlossen, das heißt, es sind alle Gebäudeschäden, die dadurch entstehen, dass Wasser aus Leitungen gleich

Anmerkungen Schaefer & Wunsch GmbH - Verwaltung seit 01.01.2006:

- zu 1) Stand ist, dass die Bewohner mit Namen an den Briefkästen im Eingang Ost erscheinen. Über die Sprechanlage am Eingang Ost lassen sich die Apartments anwählen, so kann Besuch empfangen werden. Vom Vorverwalter Sasse FM war angedacht worden, an der Klingelanlage eine Liste der Bewohner auszuhängen. So dass über die Namen die entsprechende App.nr. herausgesucht werden kann. Dies wurde von den meisten Bewohner abgelehnt. Aufgrund des Durchgangverkehrs im SI-Centrum ist das Unterlassen eines Aushangs sinnvoll. Firmenbriefkästen befinden sich im Eingang West. Dort können sich die Firmen auf vorhandenen Schilderflächen anbringen. Des weiteren ist von außen eine Firmenliste ersichtlich.
- zu 2) Die Tiefgarage wurde komplett an die APCOA verpachtet. Diese ist Ansprechpartner für alle Fragen rund um die Parkplätze.
- zu 3) Grundlage des Versicherungsschutzes ist die Teilungserklärung § 2
- zu 4) Versicherungsschutz Stand 16.03.2006 über die Marsh GmbH: All-Gefahren-Versicherung



gültig welcher Art (Heizung, Zuwasser, Abwasser, etc.), austritt, gedeckt.^{1>}

Auch hier sind keine Schäden an Mobiliar und Einrichtungsgegenständen (auch eingebauten) gedeckt. Solche Schäden können nur durch die jeweiligen Wohnungseigentümer oder Mieter durch Abschluß einer kombinierten Hausratversicherung abgedeckt werden.

Auf diesem Umstand wird hiermit nochmals ausdrücklich aufmerksam gemacht. Bei Nichtbestehen einer solchen kombinierten Hausratversicherung besteht also kein Versicherungsschutz im Falle von Brandschäden, Wasserschäden, Explosionsschäden usw. usw. an Gegenständen, die nicht Bauteile des Hauses sind.

Zusätzlich wurde der großen Glasflächen wegen eine Glasversicherung abgeschlossen. Versichert sind hierbei sämtliche Fensterfronten des gesamten Gebäudes, nicht aber die braunen Sekuritscheiben, die die Brüstungen abdecken. Die Versicherung dieser Flächen hätte zu so hohen Prämien geführt, dass sie unwirtschaftlich geworden wäre.^{2>}

10. Zentrale Antennenanlage:

Das Gebäude besitze eine zentrale Antennenanlage für alle Rundfunkbereiche und drei Fernsehkanäle^{3>}

Es ist besonders darauf zu achten, dass zur Erreichung eines einwandfreien Empfanges und zur Vermeidung von Störungen in der Gesamtanlage nur diejenigen Stecker und Verbindungskabel verwendet werden, die die Herstellerin

Firma Radio-Sattler, Stuttgart 1, Hasenbergsteige 6 B

vorschreibt. Die Störungen und Schäden, die durch Verwendung von unsachgemäßem Kabel und Steckern entstehen, können ohne weiteres geortet werden. Der Verursacher hat für alle daraus entstehenden Kosten persönlich aufzukommen.

Anmerkungen Schaefer & Wunsch GmbH - Verwaltung seit 01.01.2006:

- zu 1) Versicherungsschutz Stand 16.03.2006 über die Marsh GmbH: All-Gefahren-Versicherung
- zu 2) Versicherungsschutz Stand 16.03.2006 über die Marsh GmbH: Gemeinschaftsfläche ist voll versichert, ohne Einschränkung.
- zu 3) Stand 1972. Mittlerweile lassen sich über die Antennenanlage des Hotels, an die die WEG angeschlossen ist, mehr als 20 Fernsehsender empfangen.
- zu 4) Stand 1972. Einschränkungen von Stecker und Fernsehkabel nicht mehr existent.