

HAUSORDNUNG

Wohnung, Haus und Außenanlagen werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner sie wie sein persönliches Eigentum behandelt.

Die Bewohner werden deshalb gebeten, im Hause und in den Anlagen im Allgemeinen und in Ihrer Wohnung im besonderen auf Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit zu achten.

Ein jeder möge bedenken, dass er und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitige Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitwirken müssen.

Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und der Hausverwaltung wird daher diese Hausordnung aufgestellt:

§ 1 Geltung der Hausordnung

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für Mieter(Nutzungsberechtigte) und Wohnungs- bzw. Anteilseigentümer der Wohnhausanlage in gleicher Weise, einschließlich der mit diesen zusammenlebenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von Ihnen in den von Ihnen benützten Räumen aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal. Die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung ist dem Hausverwalter und dem Hausbesorger zur strengen Pflicht gemacht.

Diese Hausordnung kann bei Mietwohnhausanlagen durch die Hausverwaltung jederzeit, bei Wohnungseigentumsanlagen im Einvernehmen mit den Wohnungs- bzw. Anteilseigentümern, durch Anfügung weiterer Bestimmungen ergänzt oder abgeändert werden.

Schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung sowie auch fortgesetzte Verstöße leichter Art bei Nichtbefolgung einer Abmahnung wird die Hausverwaltung als vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung bzw. des Geschäftslokales ansehen.

Wohnungs- bzw. Anteilseigentümer werden in diesem Zusammenhang besonders auf die Bestimmungen des § 22 Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen, wonach die Möglichkeit zum Ausschluss eines Wohnungs- bzw. Anteilseigentümers aus der Gemeinschaft gegeben ist.

Die Hausparteien werden daher im Interesse des gemeinschaftlichen Zusammenlebens ersucht, Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Hausordnung der Hausverwaltung unverzüglich schriftlich zu melden.

§ 2 Vermeidung von Ruhestörungen

- (1) Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen. Insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren, in welcher Form auch immer, außerhalb der Wohnungen bzw. Geschäftsräume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb dieser Räumlichkeiten haben die Bewohner darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch übermäßige Lärmentwicklung nicht gestört werden.
- (2) Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte, etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.
- (3) Die Aufstellung von Motoren und Maschinen, auch wenn eine baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen. Die Maschinen (auch Näh-, Strick- und Waschmaschinen) sind auf eine genügende Unterlage von Filz, Gummi oder Wollstoff zu stellen, um gegebenenfalls störende Geräusche sowie Erschütterungen zu dämpfen.
- (4) Von 22 Uhr bis 7 Uhr sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten. Besonders an Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht genommen werden.
- (5) In den Wohnungen ist jede Berufsausübung, die geeignet ist, die Ruhe der Wohnungsinhaber zu stören, unzulässig.
- (6) Kinder sind zu ruhigem, anständigem Betragen zu verhalten. Das Herumtreiben auf den Gängen, Stiegen, in den Aufzügen, Kellern, Höfen und Grünanlagen (Außenanlagen) ist – außer auf den dafür vorgesehenen Spielplätzen, soweit solche vorhanden sind – untersagt.

§ 3 Reinhaltung der Räume und Außenanlagen des Hauses

- (1) Stiegen, Gänge, Boden, Keller, Hofräume, Gartenflächen, Gehsteig, usw. dürfen nicht beschädigt oder verunreinigt werden.
- (2) Der jeweilige Wohnungs- bzw. Geschäftsinhaber hat für alle Verunreinigungen als auch solche durch Tiere oder für die Beseitigung von Schäden anlässlich Reparatur- und oder sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. aufzukommen.
- (3) Die Reinhaltung der Fußabstreifer vor den Wohnungseingangstüren obliegt den Parteien.
- (4) Schuhe dürfen auf den Gängen weder geputzt noch abgestellt werden.
- (5) Das Ausklopfen von Fußabstreifern etc., in den Vor- und Stiegenhäusern, auf Balkonen und Loggien bzw. das Ausstauben von Staubtüchern aus den Fenstern, Balkonen und Loggien ist nicht gestattet.

§ 4 Instandhaltung der Wohnungen (Geschäfte etc.)

- (1) Dem jeweiligen Mieter (Nutzungsberechtigten), Wohnungs- bzw. Anteilseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zugeteilten Wohnungs- bzw. Geschäftsräumlichkeiten etc. mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, als ein Bestandnehmer nach dem Mietrechtsgesetz hierfür aufzukommen hat, d.h., die Wohnungen sind in gutem Zustand zu erhalten und dürfen nicht mehr abgenützt werden, als es die ordentliche Benützung mit sich bringt. Beim Bezug der Wohnungen (Lokale etc.) angetroffene Mängel sind umgehend dem Hausverwalter schriftlich bekanntzugeben.
- (2) Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
- (3) Der Hausverwaltung bzw. einem von dieser Beauftragten (Architekt, Baumeister, Handwerker, etc.) steht zur periodischen Überprüfung des Bauzustandes des Hauses und zwecks Feststellung allfälliger Schäden das Recht zu, die einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftslokale etc. zu betreten und dort Schäden, die sich als ernste Schäden des Hauses darstellen oder zu solchen führen können, beheben zu lassen. Dieses Recht wird – sofern nicht Gefahr im Verzug ist – nur tagsüber und gegen vorherige Anmeldung ausgeübt.
- (4) Die Miet-, bzw. Wohnungseigentums- oder Anteilsobjekte sind ordnungsgemäß zu lüften und, sofern es sich um Wohnungen oder Geschäftslokale handelt, zu beheizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Besitzer abzusperrern.
- (5) Balkone und ähnliche zum Bestand- bzw. Wohnungseigentums- oder Anteilsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.

§ 5 Bauliche Änderungen

Der Wohnungs- (Geschäfts-)inhaber darf ohne schriftliche Bewilligung der Hausverwaltung und ohne baubehördliche Genehmigung (soweit erforderlich) keine bauliche oder sonstigen Veränderungen an der Wohnung (Geschäftslokal) oder im Stiegenhaus vornehmen. Wurden derartige Veränderungen vorgenommen, so kann die Hausverwaltung die sofortige Wiederherstellung auf Kosten des Verursachers verlangen bzw. anordnen.

§ 6 Ordnungsgemäße Benützung der Räume

- (1) Die Wohnungs- bzw. Geschäftsinhaber sind zur Reinhaltung der von ihnen benützten Räume verpflichtet.
- (2) Die Reinhaltung von Garageneinstellplätzen obliegt den Benützern dieser Plätze. Die Einfahrtstore zu Garagen sind nach jeder Ein- und Ausfahrt zu schließen.
- (3) Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Flüssiggaslagerungen sind die einschlägigen feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten. Nach Einlagerung von Brennmaterial sind die benutzten Zugänge zu säubern.
- (4) Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.a. in und außerhalb der Wohnräumlichkeiten ausnahmslos untersagt.
- (5) In Türen, Fenster oder Verschalungen dürfen Haken und Nägel nicht eingeschlagen werden. Zerbrochene Fensterscheiben sind auf Kosten der betreffenden Wohnungsbenützer durch neue zu ersetzen. Beschädigungen, die durch das Anbringen von Gucklöchern, Sicherheitsschlössern, Briefkästen usw. an Wohnungen etc. entstehen, sind von den betreffenden Wohnungsbenützern auf eigene Kosten zu beheben.

- (6) Parkett- oder Bretterböden dürfen nicht gewaschen, mit Farbe oder Stauböl bestrichen, sondern nur mit Wachs eingelassen bzw. versiegelt werden.

§ 7 Benützung der allgemeinen Teile des Hauses

- (1) Haus- und Hofeingänge, Hausflur, Stiegenhäuser, Vorkeller, Vorböden, überdeckte Gänge, Garten und Gartenwege, Tordurchfahrten etc., dürfen mit Möbeln, anderen Gerätschaften und sonstigen Fahrnissen nicht verstellt, zum unbefugten Abstellen von Fahrzeugen aller Art, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen, Handwagen, usw., benützt oder auf andere Weise versperrt werden.
- (2) Das Befahren der Fußwege mit Motorfahrzeugen jeglicher Art und Fahrrädern mit Ausnahme vom Hausbesorger benutzter Reinigungsgeräte ist verboten.
- (3) Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Krafträdern hat auf den hiezu vorgesehenen Flächen zu erfolgen.
- (4) Das Betreten der gärtnerischen Anlagen außer auf den angelegten Wegen, sowie das Spielen auf den Rasenflächen außerhalb der besonders gekennzeichneten Kinderspielplätze, soweit solche vorhanden, ist nicht erlaubt. Die Eltern werden gebeten, darauf zu achten, dass besonders in der Mittagszeit ruhestörender Lärm durch Kinder vermieden wird. Das Ballspielen vor den Wohnhäusern und Garagen sowie auf den Kfz-Abstellplätzen ist nicht gestattet.
- (5) Das Anbringen von Schildern, Antennen, Schaukästen, Portalen usw. am oder im Hause, sowie das Einstellen von Handwagen, Fahr- oder Motorrädern, Autos etc., außerhalb der dafür vorgesehenen Räumlichkeiten ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung gestattet.
- (6) Blumen sollen Haus und Wohnungen zieren, Blumenkästen müssen jedoch sachgemäß und sicher ohne Beschädigung des Fassadenputzes angebracht werden. Für Schäden, welche durch unsachgemäß angebrachte Blumenkästen verursacht werden, haftet der betreffende Wohnungsinhaber. Beim Gießen auf Balkonen, Loggien und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster, Loggien und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.
- (7) Bei Vorhandensein einer Zentralsperranlage sind die Haustüren und die übrigen Zugänge zum Haus geschlossen zu halten, vor allem sind die Türen zum Hof, zum Boden sowie zum Keller stets zu versperren.
- (8) Sollte keine Zentralsperranlage installiert sein, ist die Haustüre von 21 Uhr bis 7 Uhr geschlossen zu halten.

§ 8 Teppichreinigung etc.

Teppiche, Kleider, Möbelstücke etc. dürfen nur auf den hiefür vorgesehenen Plätzen und nur an Werktagen von Montag bis Freitag von 8 - 11 Uhr geklopft werden. Das Klopfen im Stiegenhaus, in Fluren, Balkonen, Loggien oder Fenstern ist verboten.

§ 9 Verwahrung von Kehricht und Abfällen

- (1) Der Hauskehricht und sonstige Abfälle sind, ohne Gänge und Stiegen zu verunreinigen, in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren, deren Deckel stets zu schließen sind.
- (2) Schmutz und Abwässer dürfen nicht in Regenrinnen gegossen werden.
- (3) Heiße Asche darf wegen der bestehenden Brandgefahr in die Müllbehälter nicht entleert werden.
- (4) Insbesondere ist die Gefährdung oder Belästigung von Mitbewohnern, Passanten etc., durch Staubentwicklung, Ausschütten oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw. zu unterlassen.
- (5) Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc., dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Hause oder auf dem Grundstück abgelagert werden.

§ 10 Transport schwerer Gegenstände

Der Transport von eisernen Kassen und anderen außergewöhnlich schweren Gegenständen über die Stiegen ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung gestattet. In jedem Falle haftet der Mieter oder Wohnungs- bzw. Anteilseigentümer für alle Beschädigungen, die durch diesen Transport und die Lagerung verursacht werden.

§ 11 Rauchfangkehrerarbeiten

- (1) Öfen, Kohlenherde, Rauch- und Entlüftungsrohre sowie Putztüren in den Wohn- und Geschäftsräumen müssen vom Rauchfangkehrer regelmäßig gereinigt werden. Den Zutritt des Rauchfangkehrers zur Vornahme von Schornstein- bzw. Kamin- oder Entlüftungsreinigungsarbeiten darf von den Benützern nicht verwehrt werden.
- (2) Wenn eine Neueinmündung in einen Rauchfang hergestellt oder eine besondere Einmündung für die andersartige Feuerstätte verwendet werden soll, muss die Zulässigkeit vorher durch den für die Hauskehrung bestellten Rauchfangkehrer schriftlich festgestellt werden.

§ 12 Wasserverbrauch

- (1) Jede Wasserverschwendung ist hintanzuhalten, daher sind die Wasserleitungshähne nach Gebrauch sofort zu schließen. Sorgfältig ist darauf zu achten, dass die Ausläufe und Klosettspülungen stets ordnungsgemäß gedichtet sind und dass ein Überlaufen des Wassers aus den Wasserleitungsmuscheln, Badewannen, Waschmaschinen, Ausgüssen und dergleichen nicht vorkommt. Jeder Wassermehrverbrauch belastet die Hausgemeinschaft.
- (2) Undichte Wasserentnahmestellen bzw. auch WC-Spülkästen innerhalb von Wohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten sind vom jeweiligen Benutzer auf eigene Kosten unverzüglich abdichten zu lassen.

§ 13 Aborte, Wasser- und Gasleitungen

- (1) In die WC- und Abflussleitungen (Abwäsche) dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehrlicht, Toiletteartikel, Knochen, Asche, etc.) geworfen werden; diese sind vielmehr stets rein zu halten.
- (2) Verstopfungen der Wasserabläufe, der WC-Stränge sowie Gebrechen an WC-Anlagen, Wasserspülungen, Gas- und Wasserleitungen, durch die der Bauzustand des Hauses Schaden erleiden könnte, sind dem Hausbesorger bzw. der Hausverwaltung sogleich zu melden. Alle aus der Nichtbeachtung dieser Bestimmungen entstehenden Schäden sowie die Kosten der Behebungen von Ablaufverstopfungen gehen zu Lasten der Mieter bzw. Wohnungs- oder Anteilseigentümer.

§ 14 Boden und Keller

- (1) Auf dem Dachboden dürfen weder Heizmaterial oder andere feuergefährliche Gegenstände noch Abfälle jedweder Art aufbewahrt werden.
- (2) Soweit Schlüssel zum Dachboden und/oder zum Keller beim Hausbesorger aufbewahrt werden, wird der Schlüssel zum Dachboden nur bei Tageslicht, jener zum Keller nur von 7 Uhr bis 20 Uhr vom Hausbesorger ausgefolgt.
- (3) Das Betreten der Böden und Keller mit offenem Licht ist verboten.
- (4) Das Rauchen auf den Hausböden und in den Kellern ist untersagt.
- (5) Die Schlüssel sind dem Hausbesorger sogleich nach Benützung zurückzustellen.

§ 15 Waschküche

- (1) Die Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatz) ist an keine bestimmte Reihenfolge gebunden. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger aufgrund des Zeitpunktes der Anmeldung festzulegen.
- (2) Die Waschküche und deren Einrichtungen sind nach Benützung in ordnungsgemäßigem, gereinigtem Zustand dem Hausbesorger zu übergeben.
- (3) Jede zweckwidrige Verwendung der Waschgeräte ist verboten.
- (4) An Sonn- und Feiertagen ist die Benützung der Waschküche nicht gestattet.
- (5) Wäsche darf nur auf den hiezu bestimmten Plätzen zum Trocknen aufgehängt werden. Sollte sich das Trocknen von Kleinwäsche in den Wohnungen nicht vermeiden lassen, so müssen die Leinen zum Trocknen der Wäsche unterhalb der Balkon bzw. Loggienbrüstung gezogen werden. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.

- (6) Das Waschen in den Waschküchen ist für hausfremde Personen nicht gestattet.
- (7) Bei Außentemperaturen unter Null Grad sind zur Verhinderung des Einfrierens der Wasserleitungen die Fenster der Waschküche/des Trockenraumes geschlossen zu halten.

§ 16 Aufzug

Ist eine Aufzugsanlage vorhanden, so ist diese gemäß Anleitungen zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

Kinder unter 12 Jahren dürfen nur in Begleitung Erwachsener den Aufzug benützen.

§ 17 Zentralheizung

Ist eine Zentralheizung vorhanden, so ist zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

§ 18 Reinigungsarbeiten

- (1) Dem Hausbesorger gebührt für die Besorgung der normalen Reinigungsarbeiten und für die Beschaffung der hierzu erforderlichen Gerätschaften und Materialien ein durch jeweilige Verordnung bestimmtes Reinigungsgeld.
- (2) Ist kein Hausbesorger vorhanden, haben die Hausparteien die Reinigung des Hauses sowie die Gehsteigreinigung selbst vorzunehmen.
- (3) Kann unter den Hausparteien keine Einigung über die arbeitsmäßige Aufteilung der Reinigung erzielt werden oder wird seitens der Hausverwaltung festgestellt, dass keine ordnungsgemäße periodische Reinigung erfolgt oder erfolgt ein diesbezüglicher mehrheitlicher Wunsch der Wohnungsinhaber, werden diese Arbeiten einem gewünschten Reinigungsunternehmen übertragen und die Kosten hierfür als Betriebskosten angelastet.
- (4) Balkone, Terrassen und Loggien sind von den Besitzern der Wohnungen, zu denen sie gehören, rein zu halten, insbesondere sind die Wasserabläufe vor Verstopfungen zu bewahren.

§ 19 Sperrgeld

Für das Öffnen des Haustores während der Zeit der Haustorsperre haben jene, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgte, dem Hausbesorger eine Gebühr zu entrichten, die jeweils durch Verordnung des Landeshauptmannes festgesetzt ist.

§ 20 Haftung für Schäden

- (1) Jeder Wohnungs- bzw. Geschäftslokalinhaber haftet für Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Hausordnung oder überhaupt aus seinem Verschulden entsteht.
- (2) Für Schäden, deren Urheber nicht festgestellt werden kann, haftet die Hausgemeinschaft oder die Gemeinschaft des in Frage kommenden Hausteiles gemeinschaftlich zur ungeteilten Hand.

§ 21 Untervermietung

- (1) Die Aufnahme von Untermietern ist bei Mietwohnungen nur mit der Zustimmung der Hausverwaltung zulässig.
- (2) Bei Vermietung von geförderten Eigentumsprojekten sind die jeweiligen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes, der dazu erlassenen Durchführungsverordnungen sowie der diesbezüglichen Darlehenskonditionen zu beachten.

(3) Die Meldevorschriften sind einzuhalten.

§ 22 Haustierhaltung

Zum Halten von Hunden, Katzen und sonstigen Haustieren ist im Interesse der Reinlichkeit und Ordnung die Zustimmung der Hausverwaltung erforderlich. Das freie Herumlaufen von Haustieren in der Wohnhausanlage ist verboten.

§ 23 Verständigungspflicht bei Schäden

Bei Versagen der Stiegenhausbeleuchtung, Lift, Heizung etc. ist unverzüglich zuerst der Hausbesorger und dann die Hausverwaltung zu verständigen. Analog hiezu sind sämtliche Schäden der allgemeinen Teile des Hauses, deren Behebung durch die Hausverwaltung veranlasst werden soll, zuerst dem Hausbesorger und dann der Hausverwaltung ehemöglichst bekanntzugeben.

§ 24 Einhaltung behördlicher Vorschriften

Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Hausbewohnern auch dann einzuhalten, wenn hierüber in gegenständlicher Hausordnung, in einem Mietvertrag oder in einem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag keine Regelungen getroffen wurden.

§ 25 Beschwerden

Beschwerden sind der Hausverwaltung schriftlich bekanntzugeben.