

hausordnung

Um eine vertrauensvolle Hausgemeinschaft und die Aufrechterhaltung des Hausfriedens zu gewährleisten, ist die Einhaltung gewisser Regeln notwendig. Die nachstehenden Bestimmungen dieser Hausordnung sollen unter diesem Gesichtspunkt verstanden werden.

1. GEGENSEITIGE RÜCKSICHTNAHME

- a) Alle Hausbewohner sind angehalten, sich an die Regelungen dieser Hausordnung zu halten und sind zu einer weitestgehenden gegenseitigen Rücksichtnahme und Toleranz verpflichtet.
- b) Zur Vermeidung von Ruhestörungen darf in der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr früh die Nachtruhe in keiner Weise gestört werden, insbesondere ist der Betrieb von Radio- und Fernsehgeräten sowie das Abspielen von sonstigen Tonträgern in übermäßiger Lautstärke untersagt. Aufgrund des niedrigen Grundgeräuschpegels muß das Spielen von Musikinstrumenten, wie z. B. Klavier, Trompete, Geige etc. in der Zeit von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 21.00 Uhr bis 9.00 Uhr unterlassen werden. Auch bei Tage ist jedes Schreien und Lärmen und jede Lärmbelästigung der Mitbewohner, insbesondere auch durch länger andauerndes Musizieren bzw. durch Radiobetrieb über Zimmerlautstärke zu vermeiden. Während der Benützung von Musikinstrumenten sind Türen und Fenster geschlossen zu halten. Auch beim Betrieb von wohnungseigenen Wasch- und Trockengeräten sowie Geschirrspülmaschinen und Staubsaugern ist Rücksicht auf die Nachtruhe zu nehmen.
- c) Kinder sind zu einem ruhigen und anständigen Verhalten anzuhalten und entsprechend zu beaufsichtigen. Das Spielen im Stiegenhaus, in Gängen, auf Stiegen, in Dachböden und Kellerbereichen sowie in Tiefgaragen und Tiefgaragenrampen ist zu unterlassen. Insbesondere ist das Befahren dieser Bereiche mit Freizeitsportgeräten wie Rollschuhen, Skateboards, Inlineskaters usw. verboten.
- d) Lärmintensive Heimwerkerarbeiten sind grundsätzlich untersagt. Ausgenommen hiervon sind Adaptierungsarbeiten in den Wohnungen, die während der normalen Tagesarbeitszeit im zeitlich begrenzten Umfang durchgeführt werden. An Sonn- und Feiertagen dürfen Arbeiten, die übermäßigen Lärm erzeugen, nicht vorgenommen werden.
- e) Das Ausschütteln von Staubtüchern, Teppichen, Vorlegern, Fußabstreifern, Decken und dergleichen aus Fenstern und Balkonen sowie im Stiegenhaus ist untersagt.
- f) Blumen oder sonstige Zierpflanzen auf Balkonen, Loggien und auf Fensterbrettern sind so aufzustellen, daß für andere Personen keine Gefährdung eintritt. Beim Blumengießen ist darauf zu achten, daß das Wasser nicht auf die Fassade oder auf darunterliegende Fenster, Balkone, Markisen oder ähnliches fließt.
- g) Der Betrieb von Holzkohlegrillern auf Balkonen, Terrassen und Loggien ist wegen der damit verbundenen Rauchbeeinträchtigung für andere Mitbewohner nur dann gestattet, wenn innerhalb der Hausgemeinschaft eine einvernehmliche Regelung hierüber zustande kommt.
- h) Stiegenhaus- und Kellerfenster sind in den Wintermonaten wegen Frostgefahr geschlossen zu halten. Das erforderliche Lüften darf während der kalten Jahreszeit nur kurzfristig erfolgen. Dachbodentüren, Dachbodeneinschubtreppen, Dachausstiegluken und dergleichen dürfen zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden.

2. REINHALTUNG

- a) Jeder Wohnungsinhaber ist auch im Interesse der anderen Mitbewohner verpflichtet, seine Wohnung samt den damit verbundenen Bestandteilen, wie Kellerabteil oder Tiefgaragenplatz in ordentlichem Zustand zu erhalten. Dies gilt auch für die Reinhaltung der allgemeinen Bestandteile der Liegenschaft, wie Waschküche, Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Hobbyräume und dergleichen sowie der gesamten Außenanlagen.
- b) Der Wohnungsinhaber hat Verunreinigungen, die über die normale Benützung der Allgemeinbereiche hinaus gehen, selbst zu beheben. Dies gilt insbesondere für Verunreinigungen des Stiegenhauses im Zusammenhang mit Umbauarbeiten in den Wohnungen sowie für grobe Verschmutzungen durch Schuhe, Kinderwagen, Fahrräder oder auch durch Haustiere.
- c) Um die Sauberkeit im und um das Haus zu gewährleisten, ist es erforderlich, daß jede Partei ihrer Reinigungsverpflichtung pünktlich nachkommt.
- d) Die Wohnungen sind unter Beachtung der von der Hausverwaltung gegebenen Hinweise so ausreichend zu beheizen und zu belüften, daß das Auftreten von Dämmflecken und Schimmelpilzen vermieden wird.
- e) Die Entsorgung von Katzenstreu, Speisefettresten, Hygieneartikeln usw. darf nicht über die WC-Anlage erfolgen. Diese Gegenstände sind über den normalen Hausmüll zu entsorgen. Für allfällige Verstopfungsschäden ist der jeweilige Verursacher haftbar.

3. STIEGENHAUS UND ALLGEMEINBEREICHE

- a) Im Stiegenhaus und in den Kellergängen ist das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art grundsätzlich verboten. Feuer- und explosionsgefährliche sowie leicht verderbliche oder stark riechende Gegenstände dürfen auch in den Kellerabteilen nicht eingelagert werden.
- b) Sofern es sich nicht um ordnungsgemäß begehbare Dachböden handelt, für die gleichzeitig auch eine Benützungsregelung getroffen wurde, sind Dachböden grundsätzlich von jeder Lagerung freizuhalten.
- c) In Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen dürfen nur funktionsbereite und in Benützung stehende Räder sowie Kinderwagen abgestellt werden.
- d) Hinsichtlich der Benützung von Hobbyräumen gilt jene Regelung, die innerhalb der Hausgemeinschaft mehrheitlich beschlossen wurde. Sofern sich in diesen Räumen Sport- oder Freizeitgeräte befinden, erfolgt die Inanspruchnahme auf eigene Gefahr und Kinder sind von den Eltern oder Erziehungsberechtigten entsprechend zu beaufsichtigen.

4. AUSSENANLAGEN UND SPIELGERÄTE

- a) Die Außenanlagen wie Grünflächen, Pflanzen, Hecken und dergleichen sind schonend zu behandeln. Eigenmächtige Veränderungen sind nicht gestattet.
- b) Unter Beachtung einer schonenden Nutzung sind die Wohnungsinhaber berechtigt, die Grünanlagen ihrer Liegenschaft zu betreten. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Rasenflächen und Pflanzen ist jedoch - ausgenommen das Spielen von Kleinkindern -, das Ballspielen dort grundsätzlich verboten. Auch das Spielen mit Bällen an Fassadenflächen, Garagentoren sowie auf Parkflächen und vor Hauszugängen ist untersagt.
- c) Das Radfahren, Rollschuhlaufen, Skateboardfahren und Rollerskaten ist in Innenhöfen, auf PKW-Abstellflächen, Laubengängen, Gehwegen und Hauszugängen nicht gestattet.
- d) Die Spielplätze im Freien können in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr benützt werden. Wegen der Rücksichtnahme auf andere Mitbewohner ist jedoch die Einhaltung einer Mittagsruhe in der Zeit von 12.00 bis 14.00 Uhr erforderlich. Die Inanspruchnahme jeglicher Geräte und Einrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr und die Kinder sind von den Eltern oder Erziehungsberechtigten entsprechend zu beaufsichtigen. Die Geräte am Spielplatz sind achtsam zu behandeln. Etwaige Beschädigungen sind unverzüglich dem jeweiligen Hausbetreuer bzw. der Hausverwaltung zu melden.

5. PARKPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

- a) Sofern nicht ohnedies ausreichende PKW-Abstellflächen zur Verfügung stehen bzw. nicht eine Benützungsregelung getroffen wurde, darf pro Wohnung nur maximal ein Personenkraftwagen auf den zur Verfügung stehenden Abstell- bzw. Einstellplätzen (freier PKW-Abstellplatz, Carport, Einzelgarage, Einstellplätze in der Tiefgarage) abgestellt werden. Das Abstellen von nicht zum Verkehr zugelassenen Fahrzeugen sowie von LKW, Wohnmobilen, Wohnwagen und sonstigen Anhängern, ist auf hauseigenen Parkplätzen nicht gestattet.
- b) Sofern hinsichtlich der Reinigung und Schneeräumung eines zugewiesenen Abstellplatzes nicht eine andere Regelung mit den Benützern getroffen wurde, hat der jeweilige Parkplatzbenützer hierfür selbst zu sorgen. Dies gilt auch für die Entfernung und Entsorgung von Verschmutzungen wie z. B. durch ausgelaufenen Treibstoff oder Mineralölen.
- c) Das Abstellen von Kraftfahrzeugen mit Wechselkennzeichen oder ohne amtliche Kennzeichen bzw. ohne gültige Prüfplakette auf den hauseigenen PKW-Abstellflächen ist unzulässig und berechtigt die Hausverwaltung auf Kosten des Eigentümers Maßnahmen zur Entfernung einzuleiten.

6. WASCHKÜCHEN UND TROCKENRÄUME

- a) Die allgemeinen Waschgeräte und Trockner in den Wohnhäusern sind jeweils nach Benützung sofort zu reinigen. Diese Reinigungspflicht umfasst auch die Flusensiebe sowie die Waschbecken, weiters dürfen keine leeren Waschmittelbehälter in der Waschküche zurückgelassen werden. Die Waschküche ist im sauberen und gereinigten Zustand zu hinterlassen. Sofern eine Lärmbeeinträchtigung von darüberliegenden Wohnungen eintritt, ist das Waschen und Trocknen nur zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zulässig. An Sonn- und Feiertagen soll das Wäschetrocknen im Freien unterbleiben. Für Schäden an der Wäsche, die aus einer Fehlfunktion der Geräte entstehen, kann seitens der Hausverwaltung oder der Eigentümerversammlung keine Haftung übernommen werden.
- b) Vereinbarte Wascheinteilungen sind unbedingt einzuhalten. Die Wäsche ist nach dem Trockenvorgang unverzüglich abzunehmen und zu entfernen.

7. PRIVATE KELLERABTEILE

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass in den Kellerbereichen andere klimatische Bedingungen herrschen wie im Wohnbereich und dass es daher bei Lagerung von höherwertigen Gebrauchsgütern zu Schäden kommen kann. Um eine ordnungsgemäße Durchlüftung der Kellerbereiche zu gewährleisten, ist eine Verkleidung der Lattenrostwände nicht gestattet.
- b) Die Einleitung von elektrischer Energie in private Kellerabteile vom Allgmeinstrom aus ist nicht zulässig.

8. LIFTE

- a) Die Liftanlage dient ausschließlich zur Beförderung von Personen. Der Transport von Möbeln und anderen sperrigen Gütern ist untersagt. Auf die Reinhaltung der Liftkabinen ist zu achten und das Rauchen im Lift wird vom Liftbetreiber ausnahmslos untersagt. Kinder, ohne Begleitung Erwachsener, dürfen Lifte mit automatischen Türen (Fahrkorb mit Innentüre) erst ab 6 Jahren benutzen. Sofern es sich um einen Aufzug noch mit Drehtüren (Fahrkorb ohne Innentüre) handelt, ist das Alleinfahren von Kindern erst ab 12 Jahren gestattet.

9. INSTANDHALTUNG UND VERÄNDERUNGEN

- a) Für Beschädigungen allgemeiner Teile der Wohnanlage, die nicht in der natürlichen Abnutzung ihren Grund haben, haften die Verursacher. Sollten diese jedoch nicht eruiert werden können, so müssen die entsprechenden Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen aus der für solche Zwecke gebildeten Rücklage abgedeckt werden. Für Mängel und Beschädigungen innerhalb der eigenen Wohnung haften die betreffenden Wohnungsinhaber und sind auch zu deren Behebung auf eigene Kosten verpflichtet.
- b) Sofern es sich nicht um eine Eigentumswohnung handelt, darf der Wohnungsinhaber ohne Bewilligung der Hausverwaltung keine baulichen oder sonstigen Veränderungen an der Wohnung, dem Balkon/der Loggia und dem Privatgarten vornehmen. Um die Frage einer allfälligen baurechtlichen Bewilligung vorher abzuklären und die Beeinträchtigung von Nachbarrechten beurteilen zu können, wird auch Wohnungseigentümern empfohlen, in solchen Fällen den Kontakt mit der Hausverwaltung herzustellen.
- c) Das Anbringen von Außenantennen jeder Art sowie von SAT-Spiegeln bedarf der schriftlichen Zustimmung der Hausverwaltung. Sofern eine Gemeinschaftsantennenanlage vorhanden ist, wird das zusätzliche Anbringen von Einzelantennen oder Spiegeln grundsätzlich untersagt.
- d) Das Anbringen von Werbe- oder Firmenschildern, Schaukästen und dergleichen bedarf einer schriftlichen Genehmigung der Hausverwaltung.

10. SPERRZEITEN

Um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten, sind Hauszugangstüren generell geschlossen zu halten und der Sperrmechanismus eines elektrischen Türöffners darf keinesfalls außer Betrieb gesetzt werden. Außerdem hat - ausgenommen lediglich Zeiten der Anlieferung von größeren Gegenständen - das Aufspreizen der Hauszugangstüren mittels Türfeststeller oder anderer mechanischer Mittel grundsätzlich zu unterbleiben.

11. MÜLLENTSORGUNG

- a) Jeder Hausbewohner ist angehalten, eine ordnungsgemäße Beseitigung von Hausmüll über die bereitgestellten Tonnen bzw. Container durchzuführen. Richtlinien der Gemeinde oder des Müllentsorgungsbetriebes bezüglich Mülltrennung bzw. Sperrmüll- und Sondermüllbeseitigung sind zu befolgen. Kartons und ähnliche größere Abfallstücke sind entsprechend zu zerkleinern. Neben den Tonnen und Containern ist eine Müllagerung nicht erlaubt.
- b) Ebenso ist das Abstellen von vollen Müllsäcken im Stiegenhaus, vor Wohnungseingangstüren, auf Balkonen, in Allgmeineräumen und im Kellerbereich untersagt.

12. HAUSTIERHALTUNG

- a) Für das Halten von Hunden und Katzen muß um eine schriftliche Genehmigung bei der Hausverwaltung angesucht werden. Die Tierhaltung hat dabei so zu erfolgen, daß andere Mitbewohner in ihrer Ruhe und Ordnung nicht gestört werden.
- b) Verunreinigungen, die durch Katzen oder Hunde entstanden sind, müssen von deren Besitzern umgehend beseitigt werden. Etwaige Kosten, die durch die Entfernung des Hunde- und Katzenkots entstehen, werden dem jeweiligen Besitzer angelastet. Die Haltung von anderen Tieren (ausgenommen von Kleintieren wie Zwerghasen, Hamster, Meerschweinchen, Vögel), egal welcher Art und Rasse, ist untersagt.

- c) Bei Nichtbeachtung der einzelnen Punkte der Tierhaltenehmigung kann diese jederzeit widerrufen werden.
- d) Das Füttern von Vögeln und das Auslegen von Tierfutter ist zu unterlassen.

13. ALLGEMEINES

- a) Bei längerem Fernbleiben von der Wohnung wird empfohlen, die Wohnungsschlüssel einer Person Ihres Vertrauens zu übergeben. Der Name dieser Person, die Anschrift und Telefonnummer soll beim Hausbetreuer hinterlegt werden, um in dringenden Fällen den Zutritt zur Wohnung zu ermöglichen.
- b) Um Betriebskosten zu sparen ist darauf zu achten, daß die Stiegenhausgang- und Kellerbeleuchtung nicht unnötig eingeschaltet bleibt. Gleichfalls ist eine unnötige Wasservergeudung oder ein Wasserverlust durch undichte Armaturen, WC-Spülkästen und ähnliches zu vermeiden. Das Waschen von Kraftfahrzeugen innerhalb der Wohnanlage mittels Wasser-schlauch ist nur dann zulässig, wenn eine solche Regelung innerhalb der Wohnungsgemeinschaft getroffen wurde.
- c) Für Wasserschäden am Objekt, die durch ein Undichtwerden von Geschirrspülern oder von in Wohnungen aufgestellten Waschmaschinen entstehen, haftet der jeweilige Wohnungsinhaber selbst. Es wird empfohlen, die Anschlüsse der Geräte regelmäßig zu überprüfen und eine Versicherung abzuschließen, die die Folgeschäden deckt.
- d) Behördliche Vorschriften, gesetzliche sowie bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind von den Hausbewohnern auch dann einzuhalten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht gesondert angeführt sind.

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „die salzburg“

Salzburg, im August 1997