

HAUSORDNUNG FÜR EIGENTUMSHÄUSER

der gemeinnützigen Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft „Familie“ in Linz



„In unserer Wohnung von der Familie sind wir gern daheim.“

HAUSORDNUNG FÜR EIGENTUMSHÄUSER

ES KANN DER FRÖMMSTE NICHT
IN FRIEDEN LEBEN,
WENN ES DEM BÖSEN NACHBARN
NICHT GEFÄLLT.

(FRIEDRICH SCHILLER)

Wo verschiedene Menschen miteinander auskommen sollen, ist gegenseitige Rücksichtnahme notwendig. Ohne Ordnung würde ein Zusammenleben schwer möglich sein - auch in einem Wohnhaus. Die Hausordnung soll dazu beitragen, dass alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und ihre Angehörigen möglichst angenehm und ungestört wohnen können und auch das Haus selbst erhalten und sichern helfen.

Die Genossenschaft „Familie“ ist mit der Verwaltung Ihres Hauses betraut und es gilt diese Hausordnung, soweit nicht die konkrete Wohnungseigentümergeinschaft für das betreffende Objekt eine andere Hausordnung beschließt (§ 28 Abs 1 Z 7 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002). Die Hausordnung ist für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Mitbewohner

und auch für deren Besucher verbindlich. Sie ergänzt den Wohnungseigentumsvertrag. Wird die Hausordnung trotz Ermahnung durch die Hausverwaltung nicht beachtet, könnten die Miteigentümer den Ausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers gemäß § 36 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) beschließen.

Aber nicht alles kann und soll durch Vorschriften geregelt werden.

Auch guter Wille und das Bemühen um gegenseitiges Verständnis sind notwendig, um das Zusammenleben möglichst reibungslos zu machen. In einer Eigentümergemeinschaft darf diese Erkenntnis von vornherein vorausgesetzt werden. Sie erhalten durch den Wohnungseigentumsvertrag das Recht, Ihre Wohnung bestimmungsgemäß zu nutzen, übernehmen aber damit auch eine Reihe von Verpflichtungen. Die Erhaltung von Ruhe und Ordnung und die Einhaltung aller Sicherheitsvorschriften ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Pflicht der Hausbewohner.

Anordnungen der Hausverwaltung und deren Beauftragten ist Folge zu leisten. Die Wohnungseigentümer haften für alle Schäden, die sie oder ihre Mitbewohner oder Besucher den Wohnungseigentümern, den anderen Mitbewohnern oder Dritten zufügen, im Besonderen, wenn sie durch die Nichteinhaltung der Hausordnung entstehen. Sollte ein Schaden entstanden sein, ist er zu melden. Für Nachteile, die durch die Nichtmeldung entstanden sind, z. B. weil den Versicherungen der Vorfall nicht rechtzeitig angezeigt werden konnte, kann der Schuldige ebenfalls haftbar gemacht werden.

FOLGENDE PUNKTE SIND IM BESONDEREN ZU BEACHTEN:

1.

Alle den Eigentümern oder anderen Hausbewohnern zur eigenen oder zur gemeinsamen Nutzung überlassenen Räume, Anlagen und Gegenstände sind so schonend wie möglich zu behandeln. Jede Behebung von Schäden verursacht Kosten, die von den Verursachern des Schadens oder aus der Rücklage der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden müssen. Behandeln Sie daher gemeinsames Eigentum wie Ihr eigenes Eigentum.

2.

Die Wohnungseigentümer sind zur Reinhaltung der Wohnung angehalten, soweit Verunreinigungen den Bestand des Gebäudes gefährden oder andere Mitbewohner in Mitleidenschaft ziehen könnten. Dies gilt ebenso für die Verunreinigung durch Ungeziefer. Eine Schädlingsbekämpfung durch einen hierzu befugten Fachmann hätte die Wohnungseigentümerin oder der Wohnungseigentümer selbst durchführen zu lassen, kommt er dieser Verpflichtung innerhalb der von der Hausverwaltung gesetzten Frist nicht nach, so müsste die Genossenschaft das Ungeziefer auf Kosten des Wohnungseigentümers vernichten lassen.

3.

Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, wie etwa im Stiegenhaus, am Dachboden, im Keller, in der Waschküche und an den Außenanlagen, die nicht durch die natürliche Abnutzung bedingt sind, wie z. B. für zerbrochene

Fenster, haften die Schuldtragenden, wenn diese nicht ermittelt werden können, alle Wohnungseigentümer.

4.

Die Wohnungseigentümer dürfen ohne Genehmigung durch die übrigen Wohnungseigentümer keine baulichen Veränderungen vornehmen, weil festgestellt werden muss, ob dadurch Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden. Werden ohne Genehmigung derartige Veränderungen durchgeführt, sind die übrigen Wohnungseigentümer berechtigt, die sofortige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

5.

Auch der Betrieb von Wohnungsheizungen oder Öfen verlangt besondere Sorgfalt. Reinigung und Reparaturen dürfen nur fachmännisch ausgeführt werden. Die Errichtung und der Betrieb derartiger Anlagen sowie die Lagerung der Brennstoffe ist nur unter Einhaltung der jeweils gültigen feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften (Auskunft auch bei der Genossenschaft) zulässig. In der Regel wird die Genehmigung zur Aufstellung von Öfen von der Zustimmung des zuständigen Rauchfangkehrers sowie von der Zustimmung der Gemeinde abhängig gemacht werden.

6.

Feuergefährliche Handlungen sind im ganzen Haus verboten, im Besonderen ist die Verwendung von Brennstoffen, von Gas und Strom, aber auch von Wasser nur den Sicherheitsvorschriften entsprechend gestattet. Äußerste Sorgfalt ist dabei angezeigt. Die Aufbewahrung leicht entzündbarer Stoffe auf dem Dachboden ist untersagt. Die Lagerung von festen

Brennstoffen, sofern sie den Bedarf einiger Tage übersteigt, ist nur im Keller erlaubt.

Bei Transport von Öl in Kannen und anderen Behältern im Keller und im Stiegenhaus ist auf größtmögliche Sauberkeit zu achten, weil sonst starke Geruchsbelästigungen auftreten, die nur schwer wieder beseitigt werden können. Die Kosten für Reinigungsarbeiten, die durch derartige Verschmutzungen notwendig werden, müssen dem angelastet werden, der sie verursacht hat. Die Lagerung von anderen übelriechenden und verderblichen Waren ist ohne geeigneten Verschluss auch in den zugewiesenen Kellerabteilen verboten, die Lagerung leicht explosiver Gegenstände ist überhaupt untersagt.

7.

In die Toiletten und Abwasserleitungen (Ausguss) darf nichts geworfen oder entleert werden, was eine Verstopfung oder Schädigung der Leitungen oder der Muscheln zur Folge haben könnte. Falls doch einmal eine Leitungsverstopfung eintritt, ist sie umgehend zu beseitigen oder durch einen Fachmann beseitigen zu lassen.

Restmüll gehört in den dafür bereitgestellten Abfallbehälter. Heiße oder gar glühende Asche darf nicht in die Restmülltonnen entleert werden, weil sonst der andere Müll zu brennen oder zu verglosen beginnt. Die Deckel der Abfallkübel sind stets geschlossen zu halten, die Bestimmungen der neuen Abfallverordnung, d. h. Trennung der Stoffe, sind zu beachten. Wenn mehr Müll anfällt als der vorgesehene Behälter fasst, darf dieser nicht neben den Behältern gelagert werden, sondern es ist dafür zu sorgen, dass er am Tag der Entleerung von der Müllabfuhr mitgenommen wird. Besondere Vorsicht ist bei der Verwendung der in einigen Häusern eingebauten Müllabwurf-

anlagen am Platz. Es dürfen nur zerkleinerte Abfälle in den Müllschlucker geworfen werden. Beachten Sie, dass sperriges Gut (Papier und Schachteln), das sich im Abwurfschacht ausbreitet, häufig die Abwurfschächte verstopft. Die Beseitigung von Verstopfungen ist oft sehr kostspielig. Glühende Asche in den Abwurfschächten kann zu Bränden führen.

8.

Die Kellerräume und Dachbodenabteile sind rein und trocken zu halten.

9.

Die Wohnungseigentümer haben jede von ihnen verursachte außergewöhnliche Verunreinigung, wie sie beispielsweise durch Handwerkerarbeiten, durch Brennstoffanlieferungen, durch Besucher, aber auch durch Tiere verursacht werden, selbst zu beseitigen. Falls dies über Aufforderung nicht geschieht und auch Aufforderungen der Hausverwaltung und ihrer Beauftragten nicht beachtet werden, kann die Reinigung auf Kosten der Wohnungseigentümerin oder des Wohnungseigentümers, der die Verschmutzung verursacht oder zu vertreten (Mitbewohner, Besucher) hat, auch von der Genossenschaft beauftragt werden.

10.

Die Aufzüge dürfen nur gemäß den Bedienungsvorschriften benützt und vor allem nur bis zu dem angegebenen Höchstgewicht belastet werden. Die Aufzugstüren müssen geschlossen gehalten werden. An hausfremde Personen dürfen Aufzugsschlüssel nicht dauernd vergeben werden. Die Lastenaufzüge sollen möglichst gleichmäßig belastet werden. Achten Sie bitte darauf, dass keine Gegenstände über den Förderkorb hinausragen.

11.

Die den einzelnen Wohnungseigentümern zugeteilten Keller- und Dachbodenabteile, sonstigen Nebenräume oder fix zugewiesene Kraftfahrzeugabstellplätze dürfen nicht eigenmächtig vertauscht werden. Eine Veränderung ist nur im Einvernehmen mit der Eigentümergemeinschaft möglich.

12.

Das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Kisten, Schachteln, Sportgeräten, Blumenkästen und dergleichen ist, wenn keine andere ausdrückliche Genehmigung vorliegt, nur in den dafür bestimmten Räumen gestattet. Das Abstellen von benzinbetriebenen Fahrzeugen in den Kellerräumen ist aus feuerpolizeilichen Gründen verboten.

Auch in den Höfen und Durchgängen oder Hauseingängen ist ein Abstellen nicht gestattet. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Abstellplätzen gestattet. Wenn diese Abstellplätze gekennzeichnet sind, ist die Markierung zu beachten, ansonsten sind Kraftfahrzeuge möglichst raumsparend abzustellen. Für die Reinigung und Schneeräumung von Abstellplätzen hat der Benutzer aufzukommen.

13.

Falls die Eigentümergemeinschaft eine Waschordnung beschlossen hat, ist diese von allen Eigentümern einzuhalten. Die Waschküche ist nach der Benützung in gereinigtem Zustand zu verlassen, jede zweckwidrige Verwendung der Geräte und Einrichtungen ist untersagt. Nicht normal verschmutzte Wäsche (z. B. Krankenwäsche, nicht ausgewaschene Windeln) darf nicht in den Gemeinschaftseinrichtungen gewaschen werden. Die Gebote der Hygiene sind hier wie überall strengstens zu beachten. Das Wäschewaschen

für hausfremde Personen ist verboten. Die Gebrauchsanweisung für Waschmaschinen ist genau einzuhalten. Die vorgenannten Punkte gelten in gleichem Umfang für die Benützung von Wäschetrocknern und Wäscheschleudern. Beobachtete Fehler oder Schäden an den Anlagen sind umgehend dem Hausbetreuer oder der Hausverwaltung zu melden. Die Wäschetrocknung ist nur an den dafür zur Verfügung gestellten Plätzen oder Räumen gestattet. Nach dem Trocknen ist die Wäsche so rasch wie möglich wieder abzunehmen. Um gegenseitige Rücksichtnahme, vor allem auch auf berufstätige Personen wird gerade hier höflich ersucht.

14.

Falls der Wasserverbrauch mangels vorhandener Messgeräte nicht individuell gemessen werden kann, werden die Kosten auf alle Parteien aufgeteilt. Deshalb sollte gerade beim Wasserverbrauch besonders sparsam umgegangen werden. Jede Verschwendung ist zu vermeiden. Schadhafte Dichtungen sind ehestens zu reparieren. Jede Möglichkeit von Überschwemmungen ist vorsorglich zu vermeiden, für Schäden aus Überschwemmungen ist der Verursacher haftbar. Schäden in der eigenen Wohnung oder nasse Stellen, die auf eine Überschwemmung oder Rohrbrüche in einem Nachbarraum oder in Gemeinschaftsräumen, Gängen, Stiegenhäusern schließen lassen, sind unverzüglich dem Hausbetreuer, der Genossenschaft oder im Fall von Gefahr im Verzug dem Notdienst des Wasserversorgungsunternehmens zu melden.

15.

Bei den Reparaturen der Wasserleitung oder zentraler Heizanlagen sind, falls diese vorübergehend abgesperrt werden müssen, vorher alle davon

Betroffenen rechtzeitig zu verständigen. Es ist die möglichste Rücksichtnahme auf dringende Erfordernisse der Nachbarn zu nehmen.

16.

Die Nachtruhe darf jedenfalls in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr in keiner Weise gestört werden. Jede Lärmquelle ist auf Zimmerlautstärke einzuschränken bzw. in dieser Zeit abzuschalten. Auch bei Tag ist jedes unnötige Lärmen und Schreien zu vermeiden. Bei unvermeidlichen vorübergehenden Lärmbelästigungen, die zum Beispiel Handwerker entwickeln, sind die betroffenen Nachbarn nach Möglichkeit vorher zu verständigen. Es wird ersucht, auch Kinder zu ruhigem Verhalten und ordentlichem Benehmen gegenüber den Mitbewohnern zu erziehen. Andererseits werden alle Mitbewohner höflichst um Verständnis dafür ersucht, dass selbst bei guter Erziehung der natürliche Bewegungsdrang und die Lautstärke von Kindern nur in einem gewissen Ausmaß eingeschränkt werden können. Es sollen sowohl ruhebedürftige und ältere Personen als auch die Jugend eine angenehme Unterkunft finden.

17.

Teppiche, Möbel und Matratzen dürfen nur wochentags und auf den dafür bestimmten Plätzen geklopft werden. Nach der Durchführung der Reinigung ist der Klopfplatz zu säubern. Das Ausklopfen von Fußabstreifern, von Teppichen und Staubtüchern und dergleichen auf dem Gang oder in Stiegenhäusern oder aus den Fenstern ist verboten. Fußabstreifer sind regelmäßig zu reinigen. Beim Klopfen und Ausstauben ist auf eventuell im Verschmutzungsbereich hängende Wäsche Rücksicht zu nehmen.

18.

Alle Hauseingangstüren sind im Normalfall geschlossen zu halten.

19.

Aus Sicherheitsgründen ist die Nachbestellung von Schlüsseln nur mit einem gestempelten und unterfertigten Berechtigungsschein der Hausverwaltung möglich. Die Kosten hat der jeweilige Eigentümer zu tragen.

20.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft haben das Recht, in dringenden Fällen, wenn Gefahr im Verzug ist, alle Räumlichkeiten des Hauses zu betreten. Auf begründetes Verlangen ist Beauftragten der Genossenschaft, im Besonderen dem Hausverwalter, der Zutritt zu den Wohnräumen zu den üblichen Tageszeiten zu gestatten.

21.

Bei Aufnahme von Untermietern oder sonstigen Mitbewohnern ist das Meldegesetz zu beachten.

22.

Die Haltung von Tieren ist abgesehen von solchen Kleintieren, die ausschließlich innerhalb der Wohnung gehalten werden und deren Haltung in Wohnungen üblich ist, nur mit Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer erlaubt. Die Genehmigung gilt grundsätzlich nur so lange, als keine berechtigten Einwände von anderen Eigentümern gemacht werden. Jede Verunreinigung durch Tierhaltung ist vom Tierhalter selbst umgehend zu beseitigen. Hunde bestimmter Rasse und Risikogruppen (z.B. Doggen,

Rottweiler, Mastinos, sogenannte Kampfhunde, Bullterrier, Pit Bull, Dobermann etc. und Mischungen dieser Rassen) und Größen (über 50 – 60 cm Schulterhöhe bzw. 30 kg Lebendgewicht beim erwachsenen Hund) sowie bestimmte gefährliche Tiergattungen, für deren Haltung eine Bewilligung nach dem o.ö. Polizeistrafgesetz erforderlich ist, sollen grundsätzlich nicht genehmigt werden.

23.

Die Häuser, die von der Genossenschaft „Familie“ verwaltet werden, sollen auch ein ansprechendes Äußeres aufweisen. Dazu gehört es, dass die straßenseitig gelegenen Balkone nicht als Abstellplätze und Wäschetrockenplätze benutzt werden. Ein Verkleiden der Balkone und Fenster mit Gittern, Planen, Jalousien, das Montieren von Sonnendächern und dergleichen bedarf der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für die Anbringung von Blumenkästen und Behältern an Fenstern und Balkonen, sofern sie sich außerhalb der Fenster oder Geländer befinden. Die Anbringung von Fernsehantennen und -leitungen bzw. Satellitenempfangsanlagen außerhalb der Wohnung bedarf ebenfalls der Zustimmung der anderen Eigentümerinnen und Eigentümer.

24.

Auf den ober- und unterirdischen Parkflächen und zugehörigen Zufahrten gelten die Grundsätze der Straßenverkehrsordnung.

Sehr geehrte Eigentümer!

Die vorstehende Hausordnung soll kein Strafgesetzbuch sein. Sie dient zur Aufrechterhaltung der Ruhe, Ordnung und Sicherheit und liegt daher auch in Ihrem Interesse. Die Genossenschaft „Familie“ ersucht Sie höflichst, sich an die Bestimmungen der Hausordnung zu halten.

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft „Familie“ in Linz
Hasnerstrasse 31, 4020 Linz
Tel: 0732 / 65 34 51
Fax: 0732 / 65 34 51 – 11
office@familie-linz.at, www.familie-linz.at

„In unserer Wohnung von der Familie sind wir gern daheim.“



Familie
QUALITÄT ZUM LEBEN!

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft „Familie“ in Linz
Eingetragene Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

4020 Linz

Hasnerstraße 31

☎ (0732) 65 34 51

📠 (0732) 65 34 51 11

e-mail: office@familie-linz.at

www.familie-linz.at

FN 75457t bei LG Linz
UID ATU51488509