

Hausordnung

Diese Hausordnung hat den Zweck, auf elementare Notwendigkeiten, die sich durch das Zusammenleben in einem Haus oder einer Siedlungsanlage ergeben, hinzuweisen. Sie erhebt nicht Anspruch auf Vollständigkeit. Sie appelliert vor allem zwischen den Zeilen an Vernunft, Einsicht und Kameradschaft, die eben notwendig sind, wenn mehrere Familien unter einem Dach wohnen. Die Hausordnung stellt nur einen bescheidenen Versuch dar, das Haus für alle zu einem Heim zu machen und nicht zu einem „kleinen Bezirksgericht“. Die Hausordnung gilt als Bestandteil des Nutzungs-, Miet- bzw. Kauf- und Anwartschafts- oder Wohnungseigentumsvertrages und ist daher genauso wie diese einzuhalten. Die Hausordnung ist für alle Bewohner (Mieter/Nutzer/Eigentümer) des Hauses sowie für deren Angehörige und Besucher verbindlich.

1. Hausruhe / Lärmvermeidung

Der Wohncharakter des Hauses/der Siedlungsanlage erfordert es, jedes störende Geräusch zu vermeiden, sowie solche Tätigkeiten zu unterlassen, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist auf die Nachtruhe besonders Wert zu legen. Radio, Fernseher usw. sind auf Zimmerlautstärke zu stellen. Es ist alles zu unterlassen, was die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner stören könnte. Auch tagsüber ist dafür Sorge zu tragen, dass die Ruhe der Nachbarn nicht ungebührlich gestört wird. Auf kranke Mitbewohner ist besonders Rücksicht zu nehmen. Kinder sind zu ruhigem und anständigem Betragen zu verhalten. Das Spielen auf Stiegen, Gängen, und in den Kellern, sowie das Radfahren und Fußballspielen innerhalb der Anlage ist verboten.

Auf den Stiegen, Gängen und in den Höfen usw. darf nicht gelärmt werden. Das Spielen der Kinder in den Höfen und auf den vorgesehenen Spielplätzen ist mit Einbruch der Dunkelheit, spätestens jedoch um 20 Uhr einzustellen. Spiele, die eine Belästigung der Hausbewohner oder eine Beschädigung des Hauses verursachen, sind innerhalb der ganzen Wohnhausanlage/Siedlungsanlage verboten.

Auch in den Privaträumen sind störende Geräusche (durch starkes Türenzuschlagen, durch Musizieren einschließlich des Rundfunkempfanges mit belästigender Lautstärke, durch Verwendung ungedämpfter Maschinen usw. mit Rücksicht auf die anderen Bewohner zu vermeiden. Nach 22 Uhr ist das Singen und Musizieren sowie überhaupt jedes Lärmen in den öffentlichen und privaten Räumen verboten. An Sonn- und Feiertagen muss besondere Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner genommen werden.

Die Aufstellung von Motoren und Maschinen, auch wenn eine bauliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen. Die Maschinen sind auf eine genügende Unterlage (Filz, Gummi oder Wollstoff) zu stellen, um das etwa störende Geräusch, sowie die Erschütterungen zu dämpfen.

2. Ordnungsgemäße Benützung der Mieträume/Wohnungseigentumsräume

Der Bewohner ist verpflichtet, die Wohnung/Eigenheim ordnungsgemäß instandzuhalten. Schäden baulicher Art, deren Beseitigung der Hausverwaltung/Vermieterin obliegt, hat der Bewohner, sobald sie ihm bekannt sind, dieser ohne Verzug anzuzeigen. Balkone und Terrassen sind stets sauber zu halten und dürfen nicht zum Aufbewahren von Möbeln verwendet werden. Nach jedem Schneefall sind diese Objekte sogleich vom Schnee freizumachen. Wasserabläufe sind vor Verstopfung zu bewahren. Die Anbringung von Markisen, Windschutzwänden, Verkleidungen - gleich aus welchem Material - bedarf der Einwilligung der Hausverwaltung/Vermieters. Ebenso sind Veränderungen an den Außenfenstern (z.B. Farbe, Entsprössung, Formatänderungen) nur mit ausdrücklicher Bewilligung der Hausverwaltung/Vermieterin gestattet.

3. Lüftung und Reinigung

Der Bewohner ist verpflichtet, für eine ausreichende Lüftung, Reinigung und Beheizung der gemieteten Räume vorzusorgen. Anlässlich der Wohnungsübergabe wurden Broschüren zum Thema „Richtiges Lüften – Vermeidung von Hausschimmel“ ausgehändigt. Die darin angeführten Ratschläge und Maßnahmen sind durch den Bewohner einzuhalten.

4. Sanitäre Anlagen

Toiletten dürfen nur ihrem Zweck gemäß benutzt und nicht verstopft werden. Schäden an der Toilettenanlage hat der Bewohner unverzüglich beheben zu lassen. Wasserhähne sind stets dicht zu halten. Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden; jeder Mehrverbrauch belastet die Bewohner!

5. Satelliten-Anlagen

Die Montage von Satelliten-Anlagen (Parabolspiegel) ist grundsätzlich untersagt.

6. Benützung der nicht gemieteten Räume des Hauses/Siedlungsanlage

Die nicht gemieteten Räume des Hauses/Siedlungsanlage, z.B. Zugänge zu Kellerabteilen, Treppen und Gänge, dürfen nicht mit Möbeln oder sonstigen Gegenständen verstellt werden und sind von jeder Lagerung freizuhalten. Das Anbringen von Schildern, Reklamezeichen, Anzeigen, Schaukästen und Portalen am und im Haus sind nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung/Vermieterin erlaubt. Gang-, Stiegenhaus- und Bodenfenster sollten nur vom Hausbesorger geöffnet und geschlossen werden. Stiegen, Gänge, Höfe usw. dürfen nicht verunreinigt werden.

Die Hof- und Gartenanlagen sind in jeder Weise zu schonen und reinzuhalten. Das Betreten und jede Verunreinigung der Rasenflächen ist untersagt. Beschädigungen der Anlage werden auf Kosten der verantwortlichen Bewohner behoben. Ist der Verursacher unbekannt, gehen diese zu Lasten aller Bewohner.

7. Beleuchtung

Bei Ausfall der Stiegenhausbeleuchtung/Beleuchtung von Geh- Fahrwegen ist der Hausbetreuer unverzüglich zu verständigen. Bis zur Schadensbehebung haben die Bewohner, um Unfälle zu vermeiden, für eine Notbeleuchtung im Rahmen des Möglichen zu sorgen.

8. Boden und Keller / Brandgefahr

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündbare Gegenstände (wie Kartonagen, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke u.ä.) und Flüssigkeiten in den Kellerräumen nicht gelagert werden. Der Dachbodenschlüssel ist dem Hausbetreuer nach Benutzung unverzüglich zurückzustellen. Das Betreten von Dachböden und Allgemeinkellern mit anderen Beleuchtungskörpern als Taschenlampen ist verboten. Das Rauchen in diesen Räumen ist verboten.

9. Teppichreinigung

Teppiche, Polstermöbel und dergleichen sowie Staub- und Bodentücher dürfen nur im Hof oder auf einem anderen von der Hausverwaltung/Vermieterin bestimmten Platz gereinigt werden.

10. Kraftfahrzeuge

Das Abstellen von nicht betriebsbereiten oder polizeilich abgemeldeten Kraftfahrzeugen, Wohnwagenanhängern, sowie das Reparieren von Kraftfahrzeugen ist in der gesamten Anlage und in Tiefgaragen nicht gestattet.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen, Motorrädern und Mopeds im Bereiche der Wohnhausanlage ist nur nach Zuteilung eines Parkplatzes durch die Hausverwaltung gestattet. Das Befahren der Zufahrten zu den Garagen oder Parkplätzen ist nur Bewohnern gestattet, die eine Einstellgenehmigung von der Hausverwaltung besitzen. Die Reinigung dieser Fahrzeuge und das längere Laufenlassen von Motoren in Höfen und Gärten ist verboten.

11. Müll und Abfälle

Der Hausmüll und sonstige Abfälle sind in die Müllgefäße zu geben. Hierbei darf der Aufstellplatz dieser Gefäße nicht verunreinigt werden. In Papiersammelbehälter dürfen nur Papierreste geworfen werden. In Stiegen, Gängen, Höfen usw. sowie in den Gartenanlagen ist das Verfüttern von Speiseresten an Tiere (insbesondere Tauben) verboten. Hausmüll ist in die dafür bereitgestellten Müllgefäße während der von der Hausverwaltung festgesetzten Tageszeit zu deponieren, ohne dass Gänge, Stiegen und Müllplätze dadurch verunreinigt werden. Es ist nicht gestattet, Müllgefäße in den Gängen und Stiegenhäusern abzustellen. 2

12. Benutzung der Aufzüge

Die für Aufzüge geltenden Benützungsvorschriften sind genau einzuhalten. Lastentransporte in Personenaufzügen sind untersagt.

13. Waschküche

Bei Benützung der Waschküche ist die Betriebsordnung einzuhalten. Die Waschküche ist an Werktagen nach Eintragung in die Waschküchenliste von 06:00 bis 21:00 Uhr zu nutzen und in einem ordentlichen und gereinigten Zustand zu hinterlassen. Gebrechen oder Verschmutzungen sind sofort an dem Hausbetreuer oder die Hausverwaltung zu melden.

14. Tierhaltung

Die Haltung eines Haustieres ist nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Hausverwaltung erlaubt, Hunde sind in der Wohnhausanlage an der Leine zu führen. Die auf Stiegen, Gängen und dergleichen durch Tiere verursachten Verunreinigungen und Beschädigungen sind von den Besitzern auf deren Kosten beheben zu lassen. Sollte der Besitzer nicht ermittelt werden können, erfolgt die Beseitigung der Verunreinigung bzw. die Behebung des Schadens zu Lasten der gesamten Bewohner unter dem Titel „Betriebskosten“. Das Ausführen von Tieren in Höfen und Gartenanlagen ist verboten. Das Halten von Kampfhunden (z.B. Bullterrier, Staffordshire Bullterrier, American Staffordshire Terrier, Rottweiler, Pitbullterrier, Argentinischer Mastiff, etc.) ist jedenfalls untersagt.

Ergeben sich aus der Haltung eines Tieres begründete Beschwerden, wird die Tierhaltung untersagt und das Tier ist nach Aufforderung unverzüglich zu entfernen.

15. Gartenordnung

Die zur Nutzung überlassene Gartenparzelle ist vom Bewohner ständig zu pflegen und Instand zu halten und zwar in einem der jeweiligen Jahreszeit entsprechenden guten Zustand. Es ist darauf zu achten, dass durch auf der genutzten Parzelle stehende Pflanzen, insbesondere Bäume und Sträucher, die Bewohner anderer Gärten nicht beeinträchtigt werden, insbesondere ist darauf zu achten, dass die Sonneneinstrahlung auf Nachbarparzellen nicht übermäßig beeinträchtigt wird. Jeder Bewohner ist verpflichtet den entsprechenden Baum- bzw. Strauchschnitt vorzunehmen um zu verhindern, dass auf seiner Parzelle befindliche Pflanzen auf das Nachbargrundstück überwachsen.

Das Grillen im Freien hat so stattzufinden, dass die Geruchsbelästigung für die übrigen Personen, die sich in der Anlage aufhalten gering gehalten wird. Gartenabfälle sind gesondert zu entsorgen und dürfen nur in speziellen Kompostanlagen untergebracht werden. Freie Lagerung, sowie das Verbrennen von Gartenabfällen ist nicht gestattet. Bestehende Grenzen und vorhandene Abgrenzungen wie Gitter, Zäune und Hecken dürfen nicht verändert werden. Abdeckungen an den Einfriedungen wie Strohmatte, Schilfmatten oder andere Materialien sind nicht gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Anbringen von Sichtschutz zu einer Änderung der Windbelastungen führt und die Zaunfundamente dafür nicht geeignet sind. Nussbäume, stark wachsende Laub- und Nadelbäume und stark wachsende Sträucher die voraussichtlich höher als 8m werden, können unter anderem die Nachbarn beeinträchtigen und dürfen daher nicht gepflanzt werden. Wenn Ziersträucher gepflanzt werden und diese nicht zur Abgrenzung dienen, muss beachtet werden, dass mindestens 0,50 m Abstand zum Nachbargrund eingehalten wird. Bei Pflanzung von Hecken und Sträuchern ist zu berücksichtigen, dass bestehende Wege, Lampen, etc. vollständig frei zu halten sind, sie dürfen die Grenze des zur Nutzung zugewiesenen Grundstückes nicht überragen, wofür durch ständigen Schnitt zu sorgen ist. Die Wuchshöhe ist auf maximal 1,8m beschränkt. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Bewohner verpflichtet ist, bei Frostgefahr die auf dem von ihm genutzten Grundstück und vor seinem Haus befindlichen Wasserleitungen so zu versorgen, dass ein Einfrieren vermieden wird. Für durch Frost an den wasserführenden Leitungen entstehende Schäden haftet jeder Bewohner, sofern dieser Schaden nicht versicherungsmäßig gedeckt ist.

16. Wohnungs- und Haustorschlüssel

Sämtliche Schlüssel für Wohnung, Geschäfts- und andere Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses abzugeben, widrigenfalls der Vermieterin das Recht zusteht, Schloss und Schlüssel auf Kosten des wegziehenden Mieters umändern zu lassen.

Die Haustore sind von 21.00 Uhr bis 6.00 Uhr versperrt zu halten, falls nicht eine automatische Haustorsperre (Gegensprechanlage) vorhanden ist. Schlüssel aller Art dürfen nur nach Zustimmung der Hausverwaltung angeschafft werden.

17. Abwesenheit des Bewohners

Bei längerer Abwesenheit des Bewohners ist der Hausbesorger (Hausverwaltung) zu informieren, wo sich die Wohnungs- Kellerschlüssel befinden.

18. Meldebestätigung

Die Bestimmungen des Meldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung sind unbedingt einzuhalten.

Die behördliche Anmeldung der Bewohner anlässlich des Einzuges, ebenso die Abmeldung anlässlich des Auszuges, ist nach den Bestimmungen des Meldegesetzes vorzunehmen. Die Aufnahme von Mitbewohnern (Untermietern) ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Hausverwaltung/Vermieters gestattet. Eine solche Bewilligung ist widerruflich und kann auch befristet werden.

19. Schadensmeldung

Meldungen über wahrgenommene Schäden hat der Bewohner auf raschestem Wege seinem Hausbesorger oder der Hausverwaltung zu erstatten. Zerbrochene Glasscheiben sind unverzüglich auf Kosten des Bewohners, unbeachtet etwaiger Ersatzansprüche an Dritte wegen schuldhafter Beschädigung, durch Neue zu ersetzen. Tropfende und undichte Auslaufhähne sowie nicht funktionierende WC-Spülungen haben die Bewohner sofort auf eigene Kosten instand setzen zu lassen. Gebrechen an Hauptabsperrventilen, Wasser- Zu- und Ablaufleitungen, Gas- und Heizungsleitungen, wodurch der Bauzustand des Hauses Schaden erleiden könnte, sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.

20. Rauchfangkehrerarbeiten:

Zimmeröfen samt Rauchrohren müssen von den Bewohnern auf ihre Kosten zeitgerecht geputzt werden. Jeder Bewohner ist verpflichtet, Vorsorge zu treffen, dass die Kehrung der Kamine, Schornsteine und gemauerten Herde an den vorgeschriebenen Kehrtagen ungehindert vorgenommen werden kann.

21. Aufsichtsrecht

Die Organe der Vermieterin/Hausverwaltung sind berechtigt, in allen Räumen des Hauses Nachschau zu halten. Die Bewohner sind verpflichtet, diesen Zutritt zu allen Räumen zu ermöglichen und ihnen alle Auskünfte zu erteilen.

22. Beschwerden

Beschwerden sind schriftlich an die Hausverwaltung zu richten und werden anschließend unter Angabe des Beschwerdeführers weitergeleitet.

Hausverwaltung: WBV-GFW, Traungasse 14-16, 1030 WIEN, Tel.: 605 73 100, Fax: 605 73 130, email: wohnen@wbvgfw.at

22. Geltung der Hausordnung

Den Bestimmungen dieser Hausordnung unterstehen alle Bewohner des Hauses. Diese sind auch für jene Übertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar, die von ihren Mitbewohnern oder in ihrem Objekt verkehrenden Personen begangen werden. Die Einhaltung der Hausordnung wird von der Hausverwaltung und vom Hausbesorger überwacht.

Auf der Homepage der WBV-GFW sind laufend für Bewohner nützliche Informationen abrufbar www.wbvgfw.at

- FORMULARE (An- und Abmeldungen / Übergabeprotokolle / Versicherungsmeldungen etc..)
- MIETERINFORMATIONEN und BROSCHÜREN (z.B. Richtiges Lüften)
- INFORMATIONEN ZUR WOHNHAUSANLAGE/SIEDLUNGSANLAGE
- ENERGIEAUSWEIS WOHNHAUSANLAGE
- SONDERWUNSCHBEWILLIGUNGEN