

HAUSORDNUNG

Diese Hausordnung soll den Hausparteien das Wohnen und Zusammenleben in der Hausgemeinschaft erleichtern und einen Beitrag zur Erhaltung von Ruhe und Ordnung in der Wohnanlage leisten. Darüber hinaus enthält diese Hausordnung auch Bestimmungen, die im Interesse der Sicherung und Erhaltung der Wohnanlage notwendig sind.

Die Hausordnung ist für alle HausbewohnerInnen (Eigentümer als auch Mieter) sowie für deren MitbewohnerInnen, UntermieterInnen und BesucherInnen verbindlich.

Durch die Beachtung der Hausordnung sollen Probleme und Unstimmigkeiten, die sich aus dem Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft ergeben können, von vornherein vermieden werden. Ergeben sich dennoch Unstimmigkeiten, soll die Hausordnung Hilfestellung bei der einvernehmlichen Lösung dieser Probleme zwischen den HausbewohnerInnen geben. Werden die Vertreter der Hausverwaltung VOGEWOSI zur Schlichtung von Unstimmigkeiten aufgefordert, Ruhe und Ordnung wiederherzustellen, so bildet die Hausordnung die wesentliche Basis für ihre Handlungen und Empfehlungen. Die Vertreter der Hausverwaltung VOGEWOSI sind zudem beauftragt, von sich aus die Einhaltung der Hausordnung laufend zu überwachen und gegebenenfalls einzumahnen.

1. Benützung und Pflege

Es liegt im Interesse der Hausgemeinschaft, einen positiven Gesamteindruck der Wohnanlage zu vermitteln und diesen Eindruck zu erhalten. Daher ist alles zu unterlassen, was den Gesamteindruck nachteilig beeinflussen könnte. Die HausbewohnerInnen bekennen sich daher zur pfleglichen Behandlung der Wohnanlage und beachten insbesondere:

Außenanlagen

Die Pflege der Außenanlagen wird im Regelfall von der Hausverwaltung sowie deren bevollmächtigte Vertreter (Hausverwalter) veranlasst. Veränderungen am Bestand durch einzelne HausbewohnerInnen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung als Vertreter der Hausgemeinschaft zulässig.

Die Grünflächen sind für das Begehen und Bespielen bei Schönwetter ausgelegt. Im Interesse des sorgfältigen Umgangs sind Fußballspielen, Einschlagen von Pflöcken, Aufbrechen des Rasens u.a.m. nicht gestattet.

Da die Außenanlagen der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehalten sind, ist das Aufstellen von Schuppen, Verschlägen und dergleichen sowie das Lagern von Holz oder anderen Materialien in bzw. auf den Außenanlagen sowie an den Hauswänden zu unterlassen.

Für das Reinigen und Klopfen von Teppichen, Decken, Tüchern, Matratzen usw. sind in den Außenanlagen eigene Vorrichtungen vorhanden, die werktags zwischen 8 und 12 Uhr sowie zwischen 14 und 18 Uhr zu diesem Zwecke benutzt werden können. Die Ausführung dieser Arbeiten an anderen Stellen, z.B. vom Fenster aus, auf Balkonen, in Stiegenhäusern oder an Stiegengeländern ist hingegen nicht erlaubt.

Im Regelfall und um den HausbewohnerInnen vermeidbare Kosten zu ersparen, werden die Zugangswege und Gehsteige im Bereich des Hauses von der Hausgemeinschaft abwechselnd nach dem auf dem Anschlagbrett angebrachten Reinigungsplan gesäubert. Entsprechend diesem Plan räumen die gerade verantwortlichen HausbewohnerInnen auch bei Schneefall die Zugangswege und streuen bei Vereisung Sand oder Salz. Das Streugut für Tiefgaragenrampen kann beim zuständigen Hausverwalter angefordert werden.

Hält ein/e HausbewohnerInnen diese Reinigungsverpflichtung nicht ein, ist die Hausverwaltung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des/der säumigen HausbewohnerInnen durchführen zu lassen.

Bei drohendem Abgang von Dachlawinen haben die gerade zuständigen WohnungsinhaberInnen deutliche Warnzeichen anzubringen.

Die HausbewohnerInnen haben davon Kenntnis, dass sie im Säumnisfalle bei Unfällen zu Schadenersatz verpflichtet und von Strafe bedroht sind.

Nach Einbringen von Heizmaterial, Kellervorräten und dgl. sind Verunreinigungen an Gehsteigen, Zugangswegen und Fluren unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

Die oben genannten Regelungen/Bestimmungen betreffend die Pflege der Außenanlagen, dies beinhaltet die Reinigungsverpflichtung nach dem auf dem Anschlagbrett angebrachten Reinigungsplan sowie die Erledigung des Winterdienstes, sowie der Reinigung der übrigen, allgemein zugänglichen Räume finden dann keine Anwendung, wenn durch die VOGEWOSI für die Hausgemeinschaft ein Reinigungs- und / oder Winterdienst beauftragt wurde.

Allgemein zugängliche Räume

Um die problemlose Begehbarkeit des Hauses sicherzustellen und Unfälle zu vermeiden, ist das Abstellen oder Aufhängen von Fahrrädern, Kinderwagen, Hausrat, Schuhen, Holz, Blumentröge, Schuh- und Kleiderkästen u. a. m. außerhalb der Wohnungen, im Stiegenhaus, in den allgemeinen Kellerräumen und im Dachboden nicht zulässig. Dies nicht zuletzt aufgrund der geltenden Brandverhütungsbestimmungen bzw. zur Gewährleistung der Fluchtwege.

Unter Bedachtnahme auf einen gepflegten Gesamteindruck, achten die HausbewohnerInnen besonders auf die Reinhaltung der Wände der Allgemeinräume.

Die BewohnerInnen des Erdgeschosses übernehmen wöchentlich abwechselnd die Reinigung des Hausflurs. Die BewohnerInnen der Obergeschosse haben in gleicher Weise die zu ihrem Geschoss führende Stiege sowie die Podeste und die Stiegenhausfenster zu reinigen.

Die HausbewohnerInnen reinigen die übrigen, allgemein zugänglichen Räume in regelmäßigem Abstand nach dem ausgehängten Reinigungsplan.

Jede außergewöhnliche Verunreinigung an den allgemein zugänglichen Räumen - z.B. im Zuge der Durchführung von Malerarbeiten in der Wohnung - ist von den Verursachern unverzüglich selbst zu beheben.

Abstellräume sind grundsätzlich dem Abstellen von intakten, gebrauchsfähigen Fahrzeugen und Kinderwagen vorbehalten. Im Raum für Kleinkrafträder dürfen ebenfalls nur fahrtüchtige Fahrzeuge abgestellt werden. Um Öl- und andere Verschmutzungen zu vermeiden, ist von den HausbewohnerInnen vorsorglich ein Tropfblech unterzulegen.

Die Kellerfenster bleiben das ganze Jahr über eingehängt. Nach den ersten Frosteinbrüchen sind diese Fenster - außer für kurze Lüftungen - geschlossen zu halten.

Die zugeteilten Kellerabteile sind sauber zu halten und regelmäßig zu entrümpeln. Die HausbewohnerInnen tragen dafür Sorge, dass sich in ihren Kellerabteilen keine Ratten und Mäuse oder Ungeziefer ansiedeln.

Der Dachboden - soweit vorhanden - dient zum Abstellen kleinerer Gegenstände. Die zur Reinigung eingeteilten HausbewohnerInnen sorgen dafür, dass die Dachbodenfenster bei Regen und Gewitter geschlossen werden.

Das Lagern von leicht entzündlichen Materialien, wie z.B. Gasflaschen, Benzinkanister ist generell verboten.

Waschküche, Trockenraum und Wäscheaufhängevorrichtungen im Freien sind ausschließlich für die Benützung durch die Hausgemeinschaft bestimmt. Die Benützung dieser Einrichtungen ist auf die Werktage zwischen 7 und 22 Uhr beschränkt - sofern keine andere Regelung vereinbart wurde. An Sonn- und Feiertagen unterbleibt das Aufhängen und Trocknen der Wäsche im Freien. Das Waschen fremder Wäsche ist nicht zulässig.

Die Außentüren sind von 21 bis 6 Uhr geschlossen zu halten. Um die Sicherheit der Hausgemeinschaft zu gewährleisten, verpflichtet sich jede/r HausbewohnerIn, die Außentüren während der angegebenen Sperrzeit beim Aus- und Eingehen jeweils abzuschließen.

Selbstschließende Kellerzwischentüren sind Brandschutztüren. Deren Schließmechanismus darf daher nicht überbrückt bzw. außer Funktion gesetzt werden.

Schäden am Haus, an Gemeinschaftsanlagen sowie an allgemein genutzten Teilen des Hauses müssen zur Vermeidung von Schäden unverzüglich der Hausverwaltung bekannt gegeben werden.

Die oben genannten Regelungen/Bestimmungen betreffend die Reinigung der übrigen, allgemein zugänglichen Räume nach dem auf dem Anschlagbrett angebrachten Reinigungsplan finden dann keine Anwendung, wenn durch die VOGEWOSI für die Hausgemeinschaft ein Reinigungsdienst beauftragt wurde.

Wohnung

Die Wohnungen werden in sauberem Zustand und frei von Ungeziefer gehalten. Alle Reparaturen innerhalb der Wohnung gehen zu Lasten der HausbewohnerInnen.

Das Verstellen der Balkone mit Schränken etc., das Aufhängen von Wäsche über Brüstungshöhe sowie die farbliche Abänderung der allgemeinen Teile an der Fassade sind nicht gestattet.

Um Schäden zu vermeiden und die Heizkosten niedrig zu halten, sind die HausbewohnerInnen angehalten, bei Frost oder Frostgefahr sowie während der gesamten Heizperiode Außentüren und Fenster nur kurzzeitig offen zu halten. Bei längerer Abwesenheit in der kalten Jahreszeit haben die HausbewohnerInnen dafür Sorge zu tragen, dass keine Frostschäden entstehen können.

Schäden an Heizungs-, Wasserzu- und -ableitungsrohren sowie Verstopfungen müssen wegen der damit verbundenen Schadensfolgen unverzüglich der Hausverwaltung bekannt gegeben werden.

Die HausbewohnerInnen verständigen die Hausverwaltung vor mehrwöchigen Abwesenheiten und hinterlegen die Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson.

2. Hausruhe und Rücksichtnahme

Im Interesse einer ungestörten und gedeihlichen Hausgemeinschaft verpflichten sich die HausbewohnerInnen zu einem rücksichtsvollen Verhalten untereinander und bekennen sich dazu, Unstimmigkeiten zunächst in einer gegenseitigen Aussprache beheben zu wollen. Die Hausverwaltung sowie deren bevollmächtigte Vertreter können zur Vermittlung zwischen den HausbewohnerInnen beigezogen werden.

Die Hausverwaltung sowie deren bevollmächtigte Vertreter (Hausverwalter) sind angewiesen, Verhalten, das im Widerspruch zur Hausordnung steht, aufzuzeigen und nötigenfalls Verwarnungen auszusprechen. Im Wiederholungsfall kann nach den Bestimmungen des Mietvertrages auch die Kündigung eingeleitet werden.

Während der Nachtstunden, das ist insbesondere die Zeit zwischen 22 und 7 Uhr, ist grundsätzlich jede Lärmbelästigung und Ruhestörung zu unterlassen. Auch bei Tag und vor allem während der Mittagsruhe von 12 bis 14 Uhr ist aus Rücksicht auf ältere HausbewohnerInnen und Kleinkinder jede Ruhestörung durch Schreien und Lärmen sowie lautes Musizieren, Radiohören oder Fernsehen zu unterlassen. Die HausbewohnerInnen sichern sich gegenseitig zu, auf MitbewohnerInnen, die krank sind oder sich vom Nachtdienst ausruhen, auch tagsüber besondere Rücksicht zu nehmen. Eltern tragen dafür Sorge, dass die Kinder nicht auf den Fluren, Stiegen, Dachböden und in den Kellern lärmern und spielen.

Die Hausbewohner nehmen zu Kenntnis, dass Kinderlärm, der außerhalb der in diesem Absatz festgelegten Nacht- und Ruhezeiten (22:00 – 07:00 Uhr und 12:00 – 14:00 Uhr) verursacht wird, als sozialadäquat anzusehen ist und keine Ruhestörung darstellt.

Jegliche Art von Grillen auf Balkonen, Terrassen sowie zugeordneten Außenflächen ist aufgrund der Brandgefahr (Funkenflug) sowie wegen etwaiger Geruchsbelästigung nicht gestattet.

3. Wertstoffsammlung und Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die allgemeine Müllabfuhr und die Wertstoffsammeldienste erledigt. Dazu haben die Gemeinden oder deren Beauftragte entsprechende Verordnungen und Richtlinien erlassen, die von den HausbewohnerInnen einzuhalten sind.

Die VOGEWOSI und die Hausparteien bekennen sich zu den Grundsätzen einer aktiven Müllvermeidung und Wertstoffrückgewinnung. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird in den Wohnanlagen daher Platz für die Aufstellung von Wertstoffinseln zur Verfügung gestellt. Die BewohnerInnen verpflichten sich, diese Einrichtungen zu nutzen und damit einen Beitrag zum Umweltschutz und zur Senkung der Betriebskosten zu erbringen.

Jedenfalls werden die HausbewohnerInnen die gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen über die Abfallbeseitigung beachten und verpflichten sich zu deren Einhaltung.

Die HausbewohnerInnen stellen ihre Müllbehälter in der Wohnung bzw. im Wirtschaftskeller so auf, dass keine Geruchsbelästigung entsteht. Die Müllbehälter dürfen frühestens am Abend vor der Abfuhr ins Freie gebracht werden, wobei ausschließlich die dafür vorgesehenen Plätze zu benützen sind.

4. Bewilligungspflichtige Maßnahmen

Nachstehende Maßnahmen dürfen nur dann durchgeführt werden, wenn sämtliche behördliche Vorschriften (z.B. baubehördliche Bewilligung / Anzeige, gewerberechtliche Bewilligung / Anzeige) eingehalten werden und wenn durch solche (bewilligte) Maßnahmen weder die Substanz des Gebäudes noch die Interessen der anderen HausbewohnerInnen beeinträchtigt werden:

- a) bauliche Veränderungen aller Art, auch Veränderungen an den Installationen
- b) nachträglicher oder zusätzlicher Einbau jeder Art von Heizungen
- c) das Anbringen von Markisen, Sichtschutzwänden oder Abgrenzungen an Balkonen, Terrassen und Vorgärten
- d) die Ausübung eines Gewerbes oder anderen Berufes im Mietgegenstand
- e) das Anbringen von Firmentafeln und Reklameschriften oder irgendwelcher Hinweise an der Wohnungstür, am Haus oder in den Außenanlagen.

Die HausbewohnerInnen nehmen außerdem zur Kenntnis, dass für solche Maßnahmen auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z.B. MRG, WEG) die Zustimmung aller Wohnungseigentümer / HausbewohnerInnen notwendig sein kann und mit den entsprechenden Veränderungen erst nach Vorliegen der entsprechenden Bewilligung(en) / Zustimmung(en) durch alle Wohnungseigentümer begonnen werden darf.

Hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile sind die übrigen Wohnungseigentümer / HausbewohnerInnen schadlos zu halten.

Ausdrücklich untersagt ist die Anbringung von SAT-Schüsseln an allgemeinen Teilen des Gebäudes (z.B. Fassade, Balkonnischen usw.) sowie an/auf den Balkonen bzw. den zugeteilten Grünflächen. Für eine solche Maßnahme ist jedenfalls die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer / HausbewohnerInnen notwendig. Sollten dennoch solche technische Einrichtungen angebracht sein, ohne dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, so sind diese auf Aufforderung der Hausverwaltung als Vertreter der Hausgemeinschaft unverzüglich zu entfernen.

5. Abstellen von Fahrzeugen

Die allgemeinen PKW-Abstellplätze in den Wohnanlagen stehen ausschließlich den WohnungsinhaberInnen zur alleinigen Benützung zur Verfügung. Es besteht kein Anspruch auf einen bestimmten Parkplatz. Die Parkplätze sind nur für Fahrzeuge, die zum Verkehr zugelassen sind, bestimmt. Lastwagen, Autobusse, Traktoren, Wohnmobile, Wohnwagen und Anhänger sowie generell Fahrzeuge über 3,5 t sind außerhalb der Wohnanlage abzustellen, der kurzfristige Zubringerdienst ist aber möglich.

BesucherInnen und KundInnen von HausbewohnerInnen können ihre Kraftfahrzeuge ausschließlich für die Dauer ihres Besuches vorübergehend auf diesen Parkplätzen abstellen.

Reparaturen an Fahrzeugen und die Benützung von eigenen Reinigungsgeräten im gesamten Siedlungsgebiet sowie in den Tiefgaragen sind nicht zulässig. Die HausbewohnerInnen verpflichten sich, den Waschplatz in Sammelgaragen (falls vorhanden) nur bestimmungsgemäß zu nutzen und diesen gereinigt zu hinterlassen. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Waschplatz hat während des ganzen Jahres zu unterbleiben.

Die HausbewohnerInnen benützen in Sammelgaragen / Carports ausschließlich die angemieteten, eigens markierten und nummerierten Abstellflächen zum Einstellen ihrer PKW. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art - ausgenommen 1 Garnitur gebrauchsfähige Autoreifen - ist unzulässig.

Fahrzeuge ohne Kennzeichen dürfen, auch wenn diese etwa aufgrund eines Wechselkennzeichens für den Verkehr zugelassen sind, nicht abgestellt werden.

6. Tierhaltung

Um das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft möglichst konfliktfrei zu gestalten sowie aufgrund der Sensibilität der Nachbarn, ist das Halten von Haustieren im Bestandsobjekt - mit Ausnahme von Kleintieren, welche üblicherweise in Käfigen oder Aquarien gehalten werden (nicht jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) - nur in Ausnahmefällen erlaubt.

Insbesondere ist die Haltung von Hunden im Bestandsobjekt nur mit Zustimmung der HausbewohnerInnen erlaubt, wobei die Genehmigung zur Haltung von Kampfhunden generell ausgeschlossen wird.

Diesbezüglich ist ein entsprechendes Ansuchen an die Hausverwaltung zu richten. Im Falle einer zulässigen Hundehaltung haben die Hundehalter dafür zu sorgen, dass im Stiegenhaus sowie innerhalb der Wohnanlage die Hunde stets an der Leine geführt werden.

Jedenfalls ist bei einer Tierhaltung dafür zu sorgen, dass es zu keinen Verschmutzungen im Zusammenhang mit der Tierhaltung kommt. Allfällige durch die Tierhaltung verursachte Verunreinigungen sind vom Tierhalter auf eigene Kosten und Veranlassung zu beseitigen.

Das Füttern von Tieren innerhalb der Wohnanlage, insbesondere von Tauben, ist zu unterlassen.

7. Nichtbeachtung und Schadenersatz

Jede/r HausbewohnerIn ist für sein eigenes und das Verhalten seiner Familienangehörigen, MitbewohnerInnen sowie seiner Besucher verantwortlich und daher für alle von diesen Personen an Gebäuden und Außenanlagen verursachten Schäden ersatzpflichtig.

8. Allgemeines

Die Hausverwaltung sowie deren bevollmächtigte Vertreter (Hausverwalter) stehen den HausbewohnerInnen gerne für Auskünfte und Beratungen zur Verfügung und nehmen Wünsche, Anregungen und Beschwerden entgegen, um sie einer sorgfältigen und prompten Erledigung zuzuführen.

Allfällige Beschwerden, welche an die Rechtsabteilung gerichtet werden, sind schriftlich vorzubringen.

Diese Hausordnung kann jederzeit durch Anfügung weiterer Bestimmungen bzw. Änderungen ergänzt bzw. angepasst werden.

Vorarlberger
gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Dornbirn