

# HEIMAT ÖSTERREICH

gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H

A-5020 Salzburg

Plainstraße 55

Tel.: (0662) 43 75 21-0 Fax: (0662) 43 75 21-39

E-Mail: [office@hoe.at](mailto:office@hoe.at) Homepage: [www.hoe.at](http://www.hoe.at)

## HAUSORDNUNG

Diese Hausordnung soll mithelfen, das Zusammenleben aller Bewohner und Wohnungsinhaber so problemlos und angenehm wie möglich zu gestalten. Wie überall wo Menschen zusammenleben, sind gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnis, aber auch die Beachtung der jeweiligen Rechte und Pflichten, die beste Voraussetzung für ein reibungsloses Miteinander im Haus.

Die Hausordnung gilt als Bestandteil des Miet-, Kauf-, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages und ist für alle Wohnungsinhaber des Hauses sowie für deren Angehörige und Besucher verbindlich.

### Reinhaltung

1. Der Wohnungsinhaber ist zur Reinhaltung der ihm überlassenen Räume verpflichtet.
2. Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, die ihm überlassenen Räume ungezierfrei zu halten.
3. In WC und Waschbecken dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehricht, Windeln, Katzenstreu, u.s.w.) geworfen werden. Müll oder sonstige Abfälle sind in die Müllbehälter zu entleeren. Die behördlichen Vorschriften für die Mülltrennung sind einzuhalten. Die Deckel der Müllbehälter sind stets geschlossen zu halten. Heiße Asche darf nicht in die Müllbehälter entleert werden. Es wird ausdrücklich untersagt Nitroverdünnungen, Mineralöle, Chemikalien, Farbreste, etc. in das WC oder in die Küchenabläufe zu entsorgen.
4. Die Wohnungsinhaber haben außergewöhnliche Verunreinigungen des Stiegenhauses und der Allgemeinflächen die sie selbst verursachen, z.B. bei Durchführung von Malerarbeiten in der Wohnung, selbst zu beseitigen.
5. Teppiche, Möbel und Matratzen dürfen nur auf dem hierfür bestimmten Platz und während der Klopfstunden (werktags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) geklopft werden. Das Ausschütteln bzw. Ausklopfen von Fußabstreifern, Teppichen usw. in den Vor- und Stiegenhäusern bzw. das Hinausschütteln von Staubtüchern usw. aus den Fenstern und von Balkonen ist verboten.
6. Die Haltung von allgemein üblichen Haustieren ist gestattet, kann jedoch von der Objektverwaltung untersagt werden, wenn durch das Halten dieser Tiere die Hausge-

meinschaft beeinträchtigt wird. Die Haltung gefährlicher Tiere (Schlangen, Spinnen, etc.) ist dagegen verboten. Es gilt Leinenzwang für Haustiere innerhalb der Wohnhausanlage. Durch Tiere verursachte Verunreinigungen sind vom Besitzer auf eigene Kosten zu beseitigen, widrigenfalls wird dies auf seine Kosten veranlasst.

7. Beim Blumengießen, Reinigen von Balkonen, Fenstern, Außenjalousien, etc. ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht auf die Fassade, darunterliegende Fenster, Balkone, Markisen oder Ähnliches tropft oder fließt. Für allfällige Folgeschäden ist der Wohnungsinhaber haftbar.

## **INSTANDHALTUNG**

8. Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, die nicht in der natürlichen Abnutzung ihren Grund haben, insbesondere für zerbrochene Scheiben im Stiegenhaus, Keller und Dachboden und sonstige Beschädigungen haften die Verursacher; wenn diese jedoch nicht ermittelt werden können, die Gemeinschaft. Für Beschädigungen innerhalb der eigenen Wohnung haften die Wohnungsinhaber. Sie sind zu deren Behebung auf eigene Kosten verpflichtet.
9. Eine Stromentnahme vom Allgemeinstrom (für Kellerabteilbeleuchtungen, Tiefkühltruhen, sonstige Geräte, etc.) ist untersagt.
10. Das Rauchen und Hantieren mit offenem Licht ist innerhalb des Gebäudes (z.B. Stiegenhaus, Keller, Dachboden, Allgemeinräume, etc.) verboten.
11. Jeder Wohnungsinhaber haftet für alle Schäden, die er, seine Mitbewohner und seine Besucher insbesondere durch Nichtbeachtung der Hausordnung den Eigentümern, den übrigen Wohnungsinhabern oder sonstigen Dritten zufügt. Die Bewohner haben jeden entstandenen ernststen Schaden, sofern er nicht selbst zu dessen Behebung verpflichtet ist, unverzüglich der Objektverwaltung anzuzeigen. Der Bewohner haftet für einen nicht rechtzeitig angezeigten Schaden.
12. Grundsätzlich dürfen die Wohnungsinhaber ohne Bewilligung keine baulichen oder sonstigen Veränderungen in der Wohnung vornehmen. Wurden derartige Veränderungen vorgenommen, so kann die sofortige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Wohnungsinhabers verlangen bzw. anordnen werden. Für Mietverhältnisse gilt, dass jedenfalls nach Beendigung des Mietverhältnisses das Wohnobjekt der Objektverwaltung entweder ohne Ersatzansprüche zu übergeben, oder auf Kosten des Wohnungsinhabers rechtzeitig in den früheren Zustand zu versetzen ist.
13. Für Mietverhältnisse gilt, dass bei Auszug das Wohnobjekt unter Berücksichtigung einer üblichen Abnutzung, dem Vermieter in dem gleichen Zustand rückzustellen ist, in welchem es der Wohnungsinhaber übernommen hat. Für beschädigte oder fehlende Bestandteile hat der Wohnungsinhaber Schadenersatz zu leisten. Der Mieter ist verpflichtet alle Schlüssel, die er im Laufe des Mietverhältnisses vom Vermieter erhalten hat, nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses zurückzugeben.

## **RUHE UND ORDNUNG**

14. Den Wohnungsinhabern und deren Angehörigen wird friedliches Verhalten untereinander im Interesse der Aufrechterhaltung des Hausfriedens zur Pflicht gemacht.

15. Grundsätzlich möchte jeder in Ruhe leben und wohnen. Daher ist mit Rücksicht auf die Anderen sowohl in den Wohnungen, in den Allgemeinbereichen, wie auch in den angrenzenden Außenanlagen jeder unnötige Lärm zu vermeiden. Auf die Ruhezeiten in der Zeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unbedingt Bedacht zu nehmen. Auf Mitbewohner, die krank sind oder solche, die sich vom Nachtdienst ausruhen, ist auch bei Tag besondere Rücksicht zu nehmen. Kinder sind zu ruhigem, anständigem Verhalten anzuhalten.
16. Die Vorhäuser, Keller- und Dachbodengänge sind freizuhalten (Gerümpel, Sperrgut etc. sind vom Wohnungsinhaber auf die zuständige Mülldeponie zu bringen). Weiters ist dort das Abstellen von Fahrrädern, Schlitten, Handwägen, Kinderwägen, Regalen, Reifen, Schuhen und dergleichen untersagt. Das Aufhängen und Befestigen von Wäsche und anderen Gegenständen außerhalb und oberhalb der Brüstungen von Balkonen und Loggien ist untersagt.
17. Die Aufbewahrung leicht entzündbarer Stoffe auf dem Dachboden, im Keller und in den Garagen ist strengstens untersagt.
18. PKW, Motorräder und Mopeds dürfen nur auf den vorgesehenen Abstellflächen abgestellt werden. Das Abstellen von nicht angemeldeten PKW sowie von Wohnwägen und Dergleichen auf den hauseigenen Parkplätzen ist untersagt. In Wohnhausanlagen mit allgemeinen Parkflächen, ist für jede Wohnung das Abstellen von einem Kraftfahrzeug pro Wohnung vorgesehen. Das Dauerparken von weiteren Kfz ist untersagt. Falls eine Hausbetreuungsfirma in der Anlage beauftragt ist, werden auf Allgemeinparkflächen in der Schneeräumsaison von November bis März Schneedepots eingerichtet und als solche gekennzeichnet. Diese sind in dieser Zeit von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
19. Die Außenanlagen sowie die Allgemeineinrichtungen sind schonend zu behandeln. Ballspiele jeglicher Art, Skaten und Ähnliches in der Wohnhausanlage ist untersagt. Kindern und Jugendlichen ist der Aufenthalt auf den Autoabstellflächen und in der Tiefgarage nicht gestattet. Das Reinigen und Reparieren von PKW sowie das Laufen lassen von Motoren auf Höfen, Parkplätzen und in der Tiefgarage ist verboten.
20. Die Haustüre ist geschlossen zu halten. Die Wohnungsinhaber sind verpflichtet, bei Betreten oder Verlassen des Hauses die Haustüre wieder zu schließen, jedoch nicht zu versperren.
21. Soweit ein Hausbetreuer vorhanden ist, ist dieser verpflichtet, jede Unzukömmlichkeit abzustellen und nötigenfalls hievon die Objektverwaltung in Kenntnis zu setzen. Die Wohnungsinhaber haben sich bei Unzukömmlichkeit in erster Linie an den Hausbetreuer zu wenden und wenn nötig, die Beschwerde der Objektverwaltung schriftlich mitzuteilen.

### **Waschküche und Wasserverbrauch**

22. Bei einer vorhandenen Wascheinteilung steht jedem Wohnungsinhaber eine bestimmte Zeit zur Benützung der Waschküche und des Trockenraumes zu. Die Benützung der Waschküche ist außer an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Die Waschordnung ist unbedingt einzuhalten. Abänderungen können in Abstimmung mit den übrigen Benützern erfolgen. Die Waschküche ist nach Benützung vollständig gereinigt zu übergeben. Jede zweckwidrige Verwendung der Waschmaschine und des Wäschetrockners ist verboten. Wäsche darf nur auf den hiezu bestimmten Plätzen zum Trocknen aufgehängt werden. Dem nachfolgenden Wohnungs-

inhaber ist rechtzeitig im Trockenraum der nötige Platz zur Verfügung zu stellen. Das Waschen für hausfremde Personen ist verboten.

23. Da – im Sinne der von allen Wohnungsinhaber zu tragenden Kosten – jede Wasserverschwendung zu vermeiden ist, sind die Bewohner verpflichtet, undichte Stellen an den Wasserauslässen (z.B. WC-Spülung), falls erforderlich, abzudichten. Die Wasserleitungen müssen geschont und vor Frost geschützt werden.

### Allgemeines

24. Die Benützung von Hobby- und Freizeiträumen, der vorhandenen Spielgeräte (auch im Freien) ist nur in der Zeit von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 21:00 Uhr gestattet.
25. Jede beabsichtigte Veränderung oder Verbesserung bedarf der Zustimmung des Eigentümers der Wohnhausanlage (Markisen, Jalousien, Firmenschilder, Werbeschilder, Empfangsanlagen, Beleuchtungskörper, Funkantennen, SAT-Anlagen, etc.). Der Wohnungsinhaber hat für die Instandhaltung und Reparatur etwaiger Schäden zu sorgen.
26. Soweit im Hause Aufzüge vorhanden sind, sind diese schonend zu behandeln. Allfällige Schäden sind sofort dem Hausbetreuer, dem Liftwart oder der Objektverwaltung zu melden. Bei Beschädigung der Aufzugsanlage werden die schuldtragenden Personen zur Begleichung der Reparaturkosten herangezogen. Kindern ist die Benützung der Aufzugsanlage nur in Begleitung von Erwachsenen gestattet. Bei einem Fernbleiben von der Wohnung für einen Zeitraum von mehr als 72 Stunden ist es aus Versicherungsgründen erforderlich, die Wohnungsschlüssel einer Person des Vertrauens, die sich in der Nähe der Wohnung befindet, zu übergeben, um im Notfalle ein Betreten der Wohnung zu ermöglichen.
27. Bei längerer Abwesenheit ist dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung regelmäßig gelüftet und während der kalten Jahreszeit beheizt wird.
28. Bei der Einfriedung von Gartenflächen (lebende Zäune, Hecken) ist eine maximale Höhe von 1,50 m einzuhalten. Die Garteninhaber sind verpflichtet keine tiefwurzelnden Pflanzen im Gartenanteil zu setzen (wenn über TG).
29. Diese Hausordnung kann jederzeit nach Erfordernis durch Anfügen weiterer Bestimmungen ergänzt werden. Für Mietverhältnisse gilt, dass die Objektverwaltung weiters berechtigt ist, die Nutzung gemeinsamer Einrichtungen (Dachboden, Autoabstellplätze, usw.) durch eigene Anordnungen zu regeln.
30. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages bzw. des Mietvertrages.

Soweit in dieser Hausordnung personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen sie Frauen und Männer gleichermaßen.

W:\KL\1\_HÖ\_Info\Objekte

allgemein\Objektverwaltung\Vorlagen\HVV\SVS\_20110518\_Hausordnung\_Stand\_05\_2011.doc