



HAUSORDNUNG

für alle Bewohner der Liegenschaft

In einer Wohngemeinschaft ist es von Nöten, dass sich alle Bewohner an Richtlinien halten, damit ein harmonisches und friedliches Zusammenleben möglich ist. Diese Hausordnung, welche aus jahrzehntelangen Erfahrungswerten der Hausverwaltung resultiert, soll die Rahmenbedingungen für eine ausgeglichene Wohngemeinschaft bilden. Wohnen ist das Grundbedürfnis eines jeden einzelnen Menschen und sollte man sich das Motto „Was Du nicht willst das man Dir tut, das füg auch keinem anderen zu!“ stets vor Augen halten.

1. FÜR WEN GILT DIE HAUSORDNUNG, WER KANN SIE ÄNDERN, WAS PASSIERT BEI NICHT-EINHALTUNG?

Die Bestimmungen der Hausordnung gelten für sämtliche Bewohner sowie Besucher, Beauftragte und Personal. Diese Hausordnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann von der Verwaltung im Bedarfsfall jederzeit durch Anfügung weiterer Bestimmungen ergänzt, sowie durch Weglassen und Änderungen bestehender Bestimmungen geändert werden. Im Wohnungseigentum bedarf die Änderung bzw. Ergänzung der Hausordnung einer Beschlussfassung der Miteigentümer. Die beharrliche Nichteinhaltung einzelner Bestimmungen der Hausordnung trotz Verwarnung stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar bzw. im Wohnungseigentum kann es bis zur Ausschließung aus der Miteigentümergeinschaft kommen.

2. BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN

Sämtliche behördliche Vorschriften (Auflagen der Gemeinde, der Bau-, Feuer-, oder Fremdenpolizei, der Sanitätsbehörden usw.) sind, auch wenn Sie nicht im Mietvertrag bzw. Wohnungseigentumsvertrag gesondert angeführt sind, von allen Bewohnern gänzlich einzuhalten.

3. BENÜTZUNG DER BESTANDSEINHEIT BZW. DER LIEGENSCHAFT

Die ordnungsgemäße Benützung der Bestandseinheit und dessen Instandhaltung sind grundsätzlich im Mietvertrag bzw. Wohnungseigentumsvertrag geregelt. Folgende Punkte bzw. Gesetze sollten weiters unbedingt beachtet werden:

- a. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, sind von allen Bewohnern zweckmäßig und mit Sorgfalt zu nutzen, ohne das andere Bewohner der Anlage gestört werden bzw. Schaden erleiden. Besucher der Bewohner sind auf die Hausordnung hinzuweisen. Eltern haften für Ihre Kinder und haben dafür Sorge zu tragen, dass auch diese entsprechend der Hausordnung handeln.
Mutwillige Verschmutzungen der Anlage sind zu unterlassen. Verunreinigungen nach oder während Reparaturarbeiten, Transporten etc. sind vom Verursacher unverzüglich zu entfernen, sodass auch keine Gefährdung der anderen Bewohner besteht (Rutschgefahr etc.). Das Ausstauben von Staubtüchern und Fußabstreifern, sowie die Schuhreinigung ist weder im Stiegenhaus noch aus den Fenstern gestattet. Das Lüften der Wohnung in das Stiegenhaus ist ebenfalls zu unterlassen (Geruchsbelästigung).
- b. Werden bauliche Veränderungen bzw. Veränderungen, welche die optische Erscheinung der Liegenschaft ändern, in Betracht gezogen, so ist dies im Wohnungseigentum mit den jeweiligen Mieteigentümern abzustimmen und bei Mietobjekten mit dem Vermieter. In diesem Fall ist mit der Hausverwaltung Kontakt aufzunehmen um den Ablauf und die Richtlinien zu besprechen. Checklisten und Musteransuchen für die häufigsten Anliegen stehen auf der Homepage der Hausverwaltung zum Download bereit.
Auch das Anbringen von Reklame, Schildern, Bildern, Schaukästen bzw. Rundschreiben auf Schaukästen und Anschlagtafeln ist nur mit entsprechender Genehmigung gestattet. Widerrechtliche oben beschriebene Veränderungen werden sofort entfernt und Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sind vom Verursacher zu tragen.
- c. Tritt ein Schaden innerhalb einer Bestandseinheit auf (z.B. Leistungswasser-, Kanal-, Gas-, Heizungs- oder Elektrogebrechen), durch welchen das Gebäude Schaden erleiden könnte, so sind alle Bewohner dazu verpflichtet, dies umgehend der Hausverwaltung zu melden. Sollte ein Bewohner etwas in den allgemeinen Bereichen beschädigt haben, so ist dies vom Verursacher umgehend der Hausverwaltung zu melden.
- d. Die Garten-, Balkon- und Terrassengestaltung obliegt grundsätzlich dem Bewohner, wobei jedoch die baulichen Gegebenheiten der Liegenschaft (bezüglich Tiefgaragen unter den Gärten, Tragkraft von Dachterrassen etc.) sowie Sondervereinbarungen aus Wohnungseigentums- und Mietverträgen stets zu beachten sind. Auch die Höhe der Hecken bzw. Bepflanzungen im Eigengarten sind in den Miet- bzw. Wohnungseigentumsverträgen vorgegeben. Bei keiner vertraglichen Vereinbarung ist die Höhe von 2 Meter nicht zu überschreiten. Der Baum- bzw. Pflanzenwuchs welcher über den Zaun ragt, ist vom jeweiligen Gartenbenutzer ordnungsgemäß in Absprache mit dem Nachbar zu schneiden. Bezüglich baulicher und optischer Veränderungen (Zäune, Sichtschutz, Markisen etc.) ist jedenfalls Punkt 3.b. der Hausordnung zu beachten.
Werden Blumenkästen auf den Fenstern, Balkonen etc. angebracht, so muss hierbei eine fachgerechte Montage erfolgen. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hausmauer herabläuft und auf die Fenster und Balkone/Terrassen/Loggien anderer Bewohner gelangt. Letzteres gilt auch für das Reinigen von Balkonen, Terrassen und Loggien. Pflanzenwildwuchs, welcher z.B. auch durch Samenflug entstehen kann, ist laufend zu entfernen, sodass das Gebäude keinen Schaden dadurch erleidet (Abdichtungen etc.).



HAUSORDNUNG

für alle Bewohner der Liegenschaft

Für Schäden, die durch mangelhafte Montage bzw. falsche Aufbewahrung von Gegenständen auf Balkon und Terrasse verursacht werden, haftet ausschließlich der Eigentümer bzw. Mieter der Bestandseinheit. Das Abstellen bzw. Einsetzen von Pflanzen in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist nicht gestattet.

Ablaufsyphone und Regenrinnen auf Terrassen und Balkonen sowie Regensinkkästen in den Eigengärten sind ebenso sauber zu halten um Wasserschäden vorzubeugen. Weiteres sind Balkone, Terrassen und Loggien im Winter von Schnee und Eis frei zu halten.

Auf den allgemeinen Außenanlagen der Anlage ist das Errichten von Geräteschuppen, Schwimmbecken, Planschbecken, Grillplätzen, etc. nicht gestattet.

Das Grillen auf Balkon und Loggia ist nur mit Elektrogriller gestattet. Wobei auch hier auf die Geruchsbelästigung zu achten ist. Das Grillen in Eigengärten ist grundsätzlich erlaubt, sofern die anderen Bewohner nicht durch Geruchs- bzw. Rauchentwicklung gestört werden und keine Gefährdung besteht. Bitte beachten Sie die richtige Entsorgung der Kohle und Asche.

- e. Zweckgebundene Räumlichkeiten (z.B. Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum) sind nur entsprechend deren Widmung zu nutzen. Auf Ordnung und Sauberkeit ist zu achten. Fremdblagerung ist verboten.
- f. Die meisten Liegenschaften verfügen über einen Wasch- und Trockenraum. Sofern dieser ausgestattet ist, ist mit den Gerätschaften behutsam und zweckgemäß umzugehen und dürfen nur geeignete Textilien gereinigt werden. Wasch- und Trockenräume ohne Gerätschaften können zum Trocknen verwendet werden und erfolgen dies auf eigene Gefahr. Auf weiteren allgemeinen Flächen und Räumen der Liegenschaft darf keine Wäsche getrocknet werden. Wird Wäsche in der Bestandseinheit getrocknet, so ist auf eine entsprechende Lüftung der Räumlichkeiten zu achten um Schimmelbildung zu vermeiden.
- g. Das Anschließen von elektronischen Geräten an das allgemeine Stromnetz der Liegenschaft ist strengstens verboten. Diesbezüglich bitte auch darauf achten, ob das zugeteilte Kellerabteil an den Stromzähler der Bestandseinheit oder am Stromzähler des Allgemeinstroms der Liegenschaft angeschlossen ist. Etwaige gewünschte Änderungen bedürfen der Zustimmung der Miteigentümer bzw. des Vermieters, diesbezüglich hat man sich an die Hausverwaltung zu wenden.
- h. Allgemeine Termine für Ablesungen von Messeinrichtungen, Kehrung von Kaminen, Wartungen etc. werden von der Hausverwaltung zeitgerecht bekannt gegeben und sind die Bewohner verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Termine ungehindert stattfinden können. Sollten allgemeine Leitungen durch die Wohneinheit bzw. das zugeteilte Kellerabteil führen, so sind diese stets frei zu halten und sind die Bewohner verpflichtet, bei Gebrechen bzw. Wartungen den Zugang zu gestatten.
- i. Vor dem Aufstellen eines Ofens für feste Brennstoffe (Holz, Pellets, Koks, etc.) sowie der Anschluss eines Ofens an einen Notkamin ist nur nach vorhergehendem schriftlichen Ansuchen, sowie darauf folgender schriftlicher Bewilligung der Hausverwaltung erlaubt. Insbesondere ist auf die baulichen Gegebenheiten zu achten.

ACHTUNG: Bei widerrechtlicher Aufstellung eines Zusatzofens besteht Lebensgefahr! Unsachgemäßer Anschluss und oder Anschlüsse ohne entsprechende Frischluftzufuhr können im schlimmsten Fall zu Erstickungstod führen.

Kosten für zusätzliche Kehrungen sind vom Bewohner zu bezahlen. Montage des Ofens darf ausschließlich von einer Fachfirma durchgeführt werden.

- j. Aufgrund der feuerpolizeilichen Auflagen ist das Aufstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art (z.B. Möbel, Schuhe, Müllsäcke, Kinderwägen und Fahrräder etc.) in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft – mit Ausnahme der für diesen Zweck vorgesehenen Räumlichkeiten (z.B. Fahrradraum) - strikt untersagt, sodass Gänge, Stiegen, Dachböden, Kellergänge, Höfe, Zählerschränke und Garten-/Rasenanlagen jederzeit ungehindert genutzt werden können und die Fluchtwege ungehindert passierbar sind.
In Ausnahmefällen – bei Gefahr in Verzug bzw. nach Anordnung der Behörden bzw. nach Aufforderung der Hausverwaltung welcher von den Bewohnern nicht nachgekommen wurde – werden diese Gegenstände seitens der Hausverwaltung entfernt. Es sei darauf hingewiesen, dass Entrümpelungskosten Betriebskosten darstellen, und deshalb aller Bewohner belasten!
- k. Das Lagern von festen Brennstoffen ist nur in der Wohneinheit bzw. dem zugeteilten Kellerabteil gestattet. Das Zerkleinern der festen Brennstoffe in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist nicht erlaubt. Leicht entzündbare bzw. gesundheitsgefährdende Stoffe dürfen nicht in der Liegenschaft gelagert werden - Sicherheitsrisiko! Bei Lagerung von Heizöl sind ausnahmslos die Vorschriften zu befolgen. Das Hantieren mit offenem Feuer sowie das Rauchen sind in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft untersagt.
- l. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den zugeteilten Parkplätzen gestattet. Das Abstellen auf freien Stellplätzen sowie auf weiteren Teilen der Liegenschaft ist nicht erlaubt. Aus Umweltschutzgründen ist es auf der



HAUSORDNUNG

für alle Bewohner der Liegenschaft

gesamten Liegenschaft nicht gestattet, Kraftfahrzeuge zu waschen, zu reparieren, Ölwechsel durchzuführen und Motoren laufen zu lassen. Auf Stellplätzen (weder Freiparkplätze, Carportparkplätze noch Garagenplätze) darf nichts gelagert werden.

Einspurige Kraftfahrzeuge dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen nur auf zugeteilten Parkplätzen, nicht jedoch z.B. in Kellerabteilen, in Stiegenhäusern und Abstellräumen eingestellt werden.

Seitens der Winterdienstfirmen werden die Stellplätze nicht betreut, sondern nur die Zufahrten bzw. Zugänge. Jeder Mieter bzw. Eigentümer ist für die ordnungsgemäße Schnee- und Eisfreihaltung seines zugeordneten PKW Abstellplatzes selbst verantwortlich.

- m. Rad-, Roller-, Rollschuh-, Inline-Skate-, Skateboard fahren u.ä. innerhalb der Wohnhausanlage ist nicht gestattet.
- n. Das Füttern von Tieren in der Wohnungsanlage, insbesondere von Tauben, ist aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes zu unterlassen.

4. MÜLLTRENNUNG UND MÜLLENTSORGUNG

Für das Entsorgen des Mülls stehen die entsprechenden Mülltonnen zur Verfügung, welche vom Abfallverband entleert werden. Der Müll ist platzsparend, lärm- und störungsfrei zu entsorgen und ist darauf zu achten, dass die Mülltonnen danach verschlossen sind. Neben den Tonnen abgestellter Müll wird vom Abfallverband nicht mitgenommen und bedarf dies dann einer für alle Bewohner kostenpflichtige Sonderentleerung. Der Müllplatz muss sauber gehalten werden. Die ordnungsgemäße Mülltrennung ist strikt einzuhalten, da andernfalls vom Abfallverband eine Strafe verhängt werden kann, welche den Bewohnern über die Betriebskosten verrechnet wird.

Müll, für welchen keine entsprechenden Tonnen in der Liegenschaft vorhanden sind, ist auf den örtlichen Sammelstellen oder dem Bauhof zu entsorgen. **Absolut keine Abfälle dürfen über WC und Abwasserleitungen entfernt werden!**

Im Sinne einer guten Gemeinschaft und um die Betriebskosten nicht unnötig in die Höhe zu treiben ist jeder Bewohner verpflichtet den Müll korrekt zu entsorgen.

5. WASSERVERBRAUCH UND WASSERLEITUNGEN

Jeder Bewohner ist verpflichtet, mit dem Wasser nicht verschwenderisch umzugehen, da jeder unnötige Mehrverbrauch die allgemeinen Betriebskosten erhöht. Es ist natürlich darauf zu achten, dass sämtliche Wasseranschlüsse dicht sind und es zu keinem Überlauf von Waschbecken, WC-Muscheln und Wannen kommt.

Vor dem Errichten eines Schwimmbeckens oder Teiches ist bezüglich der Genehmigung sowie Verrechnung des Wassers mit der Hausverwaltung eine Vereinbarung zu treffen.

Vor Einsetzen des Frostes sind die Wasserleitungen abzdrehen und zu entleeren um ein Auffrieren vorzubeugen. Ev. Anweisungen der Hausverwaltung bezüglich der allgemeinen Ab- und Wiedereinschaltung der Gartenwasserleitungen ist unverzüglich Folge zu leisten.

Für Schäden, die durch über- oder auslaufendes Wasser oder durch eingefrorene Leitungen entstehen, haftet der betreffende Bewohner.

6. RUHEZEITEN / LÄRMBELÄSTIGUNG

Es ist stets darauf zu achten, dass kein Bewohner der Anlage durch das Handeln eines anderen Bewohners gestört wird. Im Allgemeinen ist in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr die Nachtruhe einzuhalten, wobei natürlich die örtlichen Ruhezeiten weiters zu beachten sind.

Auf den allgemeinen Flächen der Liegenschaft, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, darf nicht gelärmt und musiziert werden. Auch innerhalb der Wohneinheit ist darauf zu achten, dass sämtliche Gerätschaften wie Rundfunk- und TV-Geräte, Musikwiedergabegeräte usw. auf Zimmerlautstärke eingestellt werden. Gesangsübungen und das Spielen von Musikinstrumenten müssen mit geringer Lautstärke erfolgen. Das Betreiben von technischen Geräten wie Geschirrspüler, Waschmaschinen usw. haben vibrationsfrei und möglichst Geräuscharm zu erfolgen und ist das Nutzen der Geräte nur bis 22 Uhr gestattet. Weitere Geräte, welche besonders laute Lärmentwicklung erzeugen, sind nicht gestattet. Reparatur-, Sanierungs- und Heimwerkerarbeiten, egal ob die Durchführung von Firmen oder in Eigenregie erfolgt, dürfen nicht während der Nachtruhezeiten oder an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Ausgenommen davon sind Arbeiten wo Gefahr in Verzug besteht (z.B. Wasserrohrbruch).

Erziehungsberechtigte haben der Aufsichtspflicht Ihrer Kinder nachzukommen und die Kinder auf das ordnungsgemäße Benehmen hinzuweisen. Zur gesunden und natürlichen Entwicklung der Kinder gehört aber auch dazu, dass Kinder im Freibereich spielen und sich frei bewegen können. Daher ist eine Geräuschkentwicklung am Spielplatz – solange sie in einem zumutbaren Rahmen bleibt – nicht als Lärmbelästigung anzusehen.

Das Rasenmähen bzw. Heckenschneiden oder sonstige maschinelle Arbeiten im Außenbereich dürfen nicht während der Nachtruhezeiten bzw. Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden. Weiters sind die örtlichen Zeiten für solche Arbeiten bei der jeweiligen Gemeinde zu hinterfragen.



HAUSORDNUNG

für alle Bewohner der Liegenschaft

7. TIERHALTUNG

Tierhaltung ist nach schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung solange gestattet, soweit es sich in einem normalen Rahmen der Tierhaltung bewegt und keine anderen Bewohner dadurch gestört werden. Das Halten gefährlicher Tiere ist nicht gestattet. Der Tierhalter hat sämtliche Verschmutzungen des Tieres unverzüglich zu entfernen und haftet für Schäden, welche durch das Haustier bzw. die Tierhaltung entstehen. Hunde sind in der gesamten Anlage an der Leine zu führen. Tiere dürfen sich nicht alleine auf den allgemeinen Teilen der Anlage aufhalten (z.B. Stiegenhaus und allgemeinen Grünflächen).

8. SPIELPLATZ

Der Spielplatz und seine Einrichtungen sind schonend und pfleglich zu behandeln. Spielplätze werden von Kindern aller Altersgruppen genutzt. Daher ist es unumgänglich, dass die älteren Kinder sich so verhalten, dass die jüngeren Kinder ebenso ihr Spielbedürfnis ausleben können und nicht zu Schaden kommen. Selbstverständlich ist dies Aufgabe der Eltern, den Kindern dies zu vermitteln. Generell ist auf dem Spielplatz folgendes zu beachten:

- a. Die Ausstattung des Spielplatzes (Spielgeräte, Bänke, Abfalleimer, Beleuchtung etc.) darf nicht entfernt oder anders aufgestellt werden. Ebenso müssen Bepflanzungen erhalten bleiben. Mutwilliges entfernen ist nicht gestattet. Das Aufstellen von eigenen Spielgeräten ist nicht gestattet. Ebenso das Demontieren vorhandener Spielgeräte, wenn auch nur teilweise. Der Spielplatz wird entsprechende den gesetzlichen Auflagen überprüft; somit ist auch das Entwenden oder Umliegen von Fallschutzmatten und der gleichen strikt untersagt.
- b. Tiere sind am Spielplatz nicht gestattet (Sicherheit und Hygiene)
- c. Ballspielen ist solange erlaubt, solange keine anderen Personen oder Gegenstände davon beeinträchtigt sind oder Schaden nehmen oder der Spielplatz inkl. Rasen dadurch beschädigt wird. Das Ballspielen gegen einen Gebäudekörper ist strikt untersagt.
- d. Der Genuss von Alkohol oder anderen Suchtmittel ist am Spielplatz nicht gestattet. Betrunkene Personen oder Personen, welche sich nicht entsprechend benehmen (anstößiges Verhalten) sind sofort vom Spielplatz zu verweisen.
- e. Grillen und hantieren mit offenen Feuer sowie Anlagern oder Liegenlassen von Müll ist am Spielplatz nicht gestattet.
- f. Die Sandkiste ist vor dem Verlassen des Spielplatzes mit der Plane abzudecken (Katzenklo!).

9. GARAGEN- BZW. TIEFGARAGEN

- a. Die Garage darf nur als Autoabstellplatz verwendet werden. Das Lagern von Gegenständen (wie z.B. Reifen, Elektrogeräte, Rasenmäher, brennbare Stoffe usw.) ist nicht gestattet. Kraftstoff und leere Kraftstoffbehälter dürfen in der Garage nicht aufbewahrt werden. Dies gilt nicht für einen im Kraftfahrzeug mitgeführten Reservekanister.
- b. Gasbetriebene Kraftfahrzeuge dürfen nur dann abgestellt werden, wenn deren Verwendung für diesen Zweck ausdrücklich bewilligt ist und sie gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 gekennzeichnet sind. Nach dem Abstellen in der Garage sind die Absperrventile und die Ventile an den Flüssiggasbehältern zu schließen. Vor dem Starten von Fahrzeugen mit Flüssiggasantrieb in der Garage ist für eine ausreichende Durchlüftung (z.B. Öffnen der Türen) zu sorgen.
- c. In der Garage ist der Gebrauch von offenem Licht und Feuer, das Rauchen sowie das Laufenlassen des Motors verboten. Mit brennbaren Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt unter 21° C darf in der Garage nicht hantiert werden.
- d. Kraftfahrzeuge dürfen nicht an solchen Stellen mit Kraftstoff oder Öl versorgt oder mit brennbaren Flüssigkeiten gereinigt werden, an denen verschüttete Flüssigkeiten in den Boden oder in Abwasserleitungen, in die keine Benzinabscheider eingebaut sind, eindringen können (Reparaturarbeiten: Ölwechsel etc...). In der Garage, als auch vor der Garage dürfen keine Außenwäschen an den Fahrzeugen durchgeführt werden.
- e. Das Anbohren der Wände ist verboten.
- f. Im Brandfalle darf das Kraftfahrzeug in der Garage nicht in Betrieb genommen werden.

10. ALLGEMEINES

Beschwerden über Verletzungen der Hausordnung sind bei der Hausverwaltung ausnahmslos schriftlich einzubringen:

AURA Hausverwaltung GmbH.

Ared Straße 11, 2544 Leobersdorf

Telefon: (02256) 625 12, Telefax: (02256) 625 12 – 399

Email: hausverwaltung@aurabau.at, Homepage: www.aura-hausverwaltung.at