

Entwurf Hausordnung

Eigentümergeinschaft Rohrbach 43 in 6850 Dornbirn

Die nachfolgenden Bestimmungen sollen jedem Bewohner das Wohnen in der Wohnanlage in Ruhe und Ordnung sichern und dazu dienen, das Objekt zu erhalten.

1. Allgemeines und Sorgfaltspflicht

Freundliches Verhalten und die gegenseitige Rücksichtnahme sind im Interesse der Aufrechterhaltung eines angenehmen Wohnklimas Pflicht jedes Bewohners. Durch das Nebeneinander von mehreren Wohnungen ist es besonders wichtig, sich ruhig zu verhalten und die Hausordnung einzuhalten.

Alle Hausbewohner sind verpflichtet, die zur gemeinsamen Benützung bestimmten Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen schonend zu behandeln und reinzuhalten. Reinlichkeit und Ordnung sowie eine sorgfältige und pflegliche Behandlung des Gebäudes, der Geräte und der gemeinsamen Einrichtungen halten die Reparatur-, Betriebs- und Wartungskosten in leistbaren Grenzen.

2. Hausruhe

Jeder unnötige Lärm (Türen schlagen usw.) ist zu vermeiden. Kinder sind dahingehend anzuleiten, dass in den Stiegenhäusern, in den Trockenräumen, den Kellergängen und sonstigen gemeinsamen Abstellräumen (Fahrradraum) das Spielen untersagt ist. Hausfremde Kinder, soweit es sich nicht um beaufsichtigte Besuche von Wohnparteiern handelt, dürfen oben angeführte Räume nicht betreten.

Es ist besonders darauf zu achten, dass während der Mittagszeit (von 12:00 bis 14:00 Uhr) ruhestörende Geräusche zu vermeiden sind. Auf Mitbewohner, die krank sind oder sich vom Nachtdienst ausruhen, ist besonders Rücksicht zu nehmen.

3. Nachtruhe

Von 22:00 bis 7:00 Uhr ist unbedingte Nachtruhe zu halten. Ruhestörende Geräusche wie Hämmern, Klopfen usw. sind zu unterlassen. Rundfunk, Fernsehgeräte und Stereoanlagen sowie jede Art von Musik und Unterhaltung ist auf Zimmerlautstärke abzustellen. Auch tagsüber ist auf Zimmerlautstärke zu achten.

Die Verabschiedung der Besuche soll hinter geschlossenen Wohnungstüren erfolgen.

4. Verschluss der Haustüren; Sicherheitseinrichtungen

Die Hauseingangstüren sind tagsüber und während der Nacht durchgehend geschlossen zu halten. Die Hausbewohner sind verpflichtet, bei Betreten oder Verlassen des Hauses die benützten Türen wieder zu schließen.

Die Zylinder sämtlicher Türschlösser der Wohn- und Geschäftsanlage gehören zu einer "gesperrten" Schließanlage. Nachschlüssel können nur über die Hausverwaltung bezogen werden. Es ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet, separate Zylinder zu montieren.

Im Interesse aller Bewohner sind die Zufahrten für Einsatzfahrzeuge immer freizuhalten. Rettung- und Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden. Die Vorschriften zum Brandschutz sind für jeden Bewohner verbindlich.

5. Abstellen von Gegenständen

Es ist nicht gestattet, in gemeinsam benützten Räumen wie Eingangsbereichen, Stockwerkvorräumen, Treppenhäusern, Trockenräumen, Luftschutzkellern, Kellergänge oder anderen gemeinsamen Plätzen Gegenstände abzustellen oder zu lagern. Schuhkästen und Schuhe dürfen nicht im Gang, sondern müssen im jeweils eigenen Bereich abgestellt werden! Ein Aufstellen von Blumen- und Pflanzengefäßen ist nur nach vorheriger Abstimmung mit den Mitbewohnern erlaubt

Leicht bewegliche Gegenstände wie Fahrräder, Kinderroller, Kinderwagen usw. dürfen nur an den dafür vorgesehenen Plätzen abgestellt werden.

6. Tierhaltung

Das Halten von Haustieren, welche in unserer Region „üblich“ sind sollte nicht überhand nehmen und wird geduldet, solange damit keine Störungen und Verunreinigungen verbunden sind. Die in Zusammenhang mit der Tierhaltung verursachten Verunreinigungen sind vom Tierhalter unverzüglich zu entfernen, Schäden sind innerhalb angemessener Frist zu beheben. Geschieht dies nicht, ist die Hausverwaltung berechtigt, diese Kosten dem Tierhalter in Rechnung zu stellen.

7. Trockenräume, Waschmaschinen

Der jeweilige Benützer des Trockenraumes ist angehalten, den vorgenannten Raum sauber und aufgeräumt zu übergeben. Sofern eine Partei vor Inbetriebnahme Schäden oder sonstige Mängel feststellt, hat sie diese unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Kinder ohne Aufsicht haben keinen Zutritt zu diesen Räumen. Die Wäsche ist nach dem Trocknen umgehend abzunehmen, damit der Trockenraum nicht unnötig blockiert ist.

Waschmaschinen und Wäschetrockner

Das Aufstellen eigener Waschmaschinen bzw. Wäschetrockner in der Wohnung ist erlaubt, wenn diese einen absolut ruhigen Lauf gewährleisten. Der Gebrauch dieser Geräte ist während der Zeit von 22:00 bis 7:00 Uhr untersagt. Das Aufstellen von Waschmaschinen und Wäschetrocknern ist nur nach Maßgabe und Anschlussbewilligung der VKW gestattet.

Schwere Wasserschäden sind schon eingetreten, weil Wasch- oder Spülmaschinen in Abwesenheit der Bewohner unbeaufsichtigt in Betrieb standen. Es wird daher besonders darauf hingewiesen, dass Wasch- oder Spülmaschinen in den Eigentumseinheiten nur unter Kontrolle laufen dürfen.

8. Keller

Der Keller darf nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Die Aufbewahrung leicht entzündbarer Stoffe ist strengstens untersagt. Im Keller besteht Rauchverbot. Müllsäcke dürfen im Keller nur bis zum nächsten Abholtermin gelagert werden. Es ist streng darauf zu achten, dass keine Geruchsbelästigung entsteht. Kellerräume dürfen im Sommer nur während der Nachtstunden belüftet werden.

9. Verwendung technischer Geräte

Alle in der Wohnung verwendeten elektrischen Geräte müssen den diesbezüglichen Vorschriften entsprechen. Störungen des Rundfunks oder Fernsehens durch solche Geräte können - wenn der Besitzer die Fehlerquellen nicht beheben lässt - von der Hausverwaltung auf Kosten des Betroffenen behoben werden.

10. Haftung

Jeder Mitbewohner haftet für alle Schäden, Verschmutzungen oder Verunreinigungen die durch ihn oder seine Leute (eingeschlossen auch deren Kinder und Tiere), oder auch durch von ihm beauftragte Handwerker in den Allgemeinteiles des Objektes entstehen. Diese Haftung besteht auch gegenüber den Mitbewohnern, Wohnungseigentümer und sonstigen Dritten. Die Behebung der Beschädigung oder Reinigung ist durch den haftenden Mitbewohner auf seine Kosten zu veranlassen und zu beheben. Wird innerhalb einer angemessenen Frist der Schaden nicht beseitigt, kann die Hausverwaltung auf Kosten des Betroffenen den Auftrag zur Wiederherstellung in den vorherigen Zustand geben.

Schäden an Wasserleitungsrohren und Ablaufrohren sowie Dachschäden sind der Hausverwaltung sofort zu melden. Dasselbe gilt auch für andere mit dem Haus zusammenhängende Vorkommnisse wie Brand, Einbruch usw., auch dann, wenn diese lediglich eine Einheit betreffen.

11. Nutzung von Wohnungen, Balkonen, Terrassen, etc.

Die Wohnungen stehen im jeweiligen Eigentum. Schäden daran hat der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Treten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf, ist die Verwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Mieter haben Schäden dem Wohnungseigentümer zu melden.

- Folgende Maßnahmen sind von den Bewohnern zur Vermeidung von Schimmelbildung zu treffen: Die Raumluftfeuchtigkeit ist unter 50 Prozent relativer Luftfeuchtigkeit zu halten. Es müssen alle Räume des Hauses mit mindestens 15 Grad temperiert sein. Die Nacht- oder Wochenend- bzw. Urlaubsabsenkung darf auf nicht mehr als 5 Grad eingestellt werden. Regelmäßiges Quer-Lüften (im Winter zumindest zweimaliges Stoßlüften von rund zehn Minuten) ist einzuhalten. Gekippte Fenster sind in den Wintermonaten zu vermeiden. In Kellerräumen müssen während der warmen Periode tagsüber alle Fenster geschlossen bleiben (Kondensatbildung)
- Blumenkästen sind grundsätzlich an den Innenseiten anzubringen. Bei Reinigung der Terrassen, Balkone, etc. und Gießen von Balkonpflanzen ist darauf zu achten, dass der unterhalb wohnende Nachbar nicht durch Schmutz oder hinunterlaufendes Wasser belästigt wird. Bodenentwässerungen (Gullys) sind regelmäßig zu reinigen. Die Außenfenster, Fensterbänke, Jalousien etc. der Wohnungen sind von den Bewohnern regelmäßig mindestens einmal jährlich und sachgemäß zu reinigen.
- Der jeweilige Eigentümer bzw. Verursacher haftet für am Gebäude entstehende Schäden durch Kletterpflanzen.
- Das Grillen mittels Holzkohlengrill ist auf den Balkonen und Terrassen nicht gestattet!
- Auf Balkonen oder Terrassen aufgehängte Wäsche darf die Brüstungshöhe nicht überragen.
- Die Verwendung von Allgemein-Wasser zum Autowaschen ist untersagt.
- Die Nutzung des Vorplatzes zum Fahrradraum als Parkplatz ist nicht gestattet.

12. Reinhaltung, Sauberkeit

Das Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Schuhen, Kleidungsstücken, etc. ist in den Treppenhäusern, Fluren sowie aus den Fenstern und über die Terrassenbrüstungen hinaus, untersagt.

- Es ist Sache der Erziehungsberechtigten, dass der Kinderspielplatz stets ordentlich zurückgelassen wird. Schäden an den Spieleinrichtungen sind sofort zu melden. Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Gegenständen ist hier nicht gestattet.
- Soweit Wohnungseigentümern bzw. Mietern eine Grünfläche zugeordnet ist, wird erwartet, dass sie diese Fläche auf eigene Kosten pflegen, sodass sich ein ansprechendes Bild ergibt. Veränderungen jedweder Art sind nicht erlaubt. Das Betreten der Anlage hat ausschließlich auf den vorgegebenen Wegen und Treppen zu erfolgen.
- Das Ausführen von Haustieren auf den Rasenflächen und auf dem Kinderspielplatz ist untersagt. Grobe Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen und Einrichtungen sind jedenfalls immer und sofort vom Verursacher zu beseitigen

13. Ungeziefer

Im Falle der Verunreinigung einer Wohnung mit Ungeziefer hat der betreffende Bewohner die Entfernung durch einen hierzu befugten Gewerbetreibenden auf eigene Kosten unverzüglich durchzuführen.

14. Beseitigung von Abfällen

In WCs und Abwasserleitungen dürfen keinerlei feste Gegenstände und Flüssigkeiten, die eine Verstopfung herbeiführen könnten (Öle, Speisereste, Fette, Kehrlicht, Kaffeesatz Damenbinden und dgl.) entsorgt werden.

Der Biomüll ist über die bereitgestellten Biomülltonnen und der Restmüll ist über die entsprechenden Müllsäcke der Gemeinde zu entsorgen. Verpackungsmüll aus Kunststoff ist über die gelben Säcke der Gemeinde zu entsorgen. Die Säcke dürfen frühestens am Vortag der Abholung auf dem Müllplatz deponiert werden.

Wertstoffe wie Glas, Papier, Metall usw. sind an den öffentlichen Sammelstellen zu entsorgen.

15. Veränderung am Haus

Vor Durchführung von Änderungen an den Allgemeinteilen des Hauses, die das äußere Erscheinungsbild des Wohnhauses betreffen, ist die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer einzuholen. Ebenfalls der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfen jedes Anbringen von Balkonverglasungen, Schildern, Reklameeinrichtungen, SAT-Anlagen und Außenantennen sowie ähnlichen Dingen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die baubehördlichen Vorschriften verwiesen!

Das Haus soll jenes Bild bieten, wie es geplant und von allen Miteigentümern gewünscht wird.

16. Aufzugbenützung

Personenaufzüge sind technisch komplex und müssen daher mit äußerster Sorgfalt behandelt werden. Der Lift ist mit einer Notrufeinrichtung ausgestattet. Die Notrufeinrichtung darf wirklich nur im Notfall verwendet werden. Bei missbräuchlicher Verwendung werden die anfallenden

Kosten dem Verursacher in Rechnung gestellt. Das Alleinfahren von Kindern unter 12 Jahren ist untersagt. Für Kinder haften die Eltern. Den Anweisungen des Aufzugswärters ist unbedingt Folge zu leisten.

17. Tiefgarage, Parkplätze

Die Garagenflächen sind ausschließlich für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt. Es gelten die Bestimmungen der Straßenverkehrs-, Brandschutz- und Garagenverordnung. VERBOTEN ist z.B. das Abstellen und Aufbewahren von Gegenständen, insbesondere brennbaren Materialien, Abstellen von Fahrzeugen auf der Tiefgaragenabfahrt und außerhalb der gekennzeichneten Stellplätze sowie die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten an den Fahrzeugen. Ölverluste an Fahrzeugen sind zu unterbinden. Ölflecken sind vom Verursacher fachgerecht zu entfernen.

Das Einstellen der Fahrzeuge und Verbleib von Wertgegenständen im PKW erfolgt auf eigene Gefahr. Für die Gemeinschaft besteht keine Bewachungs- und Verwahrungspflicht. Fahrräder, Kinderwagen, etc. sind ausschließlich auf den hierfür vorgesehenen Flächen abzustellen, und zwar dermaßen, dass ein ordentliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

Das Garagentor ist mit einem Mechanismus für die Notöffnung ausgestattet. Eine Notöffnung darf nur in Notfällen durchgeführt werden. Missbräuchliches Hantieren am Garagentor wird dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Das Abstellen von nicht zum Verkehr zugelassenen Fahrzeugen auf Allgemeinflächen und –Parkplätzen ist untersagt.

Die Hausverwaltung

Ort u. Datum

