

# HAUSORDNUNG

für die Wohnhausanlage Maria Anzbach, Block A

Stand: 05.07.2023



# VORWORT

Diese Hausordnung wurde im Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers aufgestellt. Die nachstehenden Bestimmungen haben den Zweck, das Wohnen im Hause in Ruhe und Ordnung zu sichern. Ferner sind Bestimmungen enthalten, die im Interesse der Sicherung und Erhaltung des Hauses notwendig sind. Die Hausordnung ist daher für alle Wohnungseigentümer bzw. Mieter sowie für deren Angehörige und Besucher verbindlich und unbedingt einzuhalten.

Gemäß § 28 (1) Ziff. 7 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Erlassung und die Änderung der Hausordnung herbeiführen.

Wegen der besseren Lesbarkeit wurde im Text auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet. Gemeint und angesprochen sind natürlich immer beide Geschlechter.

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	REINHALTUNG.....	3
2.	INSTANDHALTUNG .....	3
3.	RUHE UND ORDNUNG .....	4
4.	WASCHKÜCHENORDNUNG .....	5
5.	ALLGEMEINES.....	7

# 1. REINHALTUNG

- 1.1. Stiegen, Gänge, Keller, Geh- und Fahrwege, Rasenflächen und Gartenanlagen dürfen nicht verunreinigt werden (Zigarettenstummel, Papierreste etc.).
- 1.2. Der einzelne Wohnungseigentümer hat für die Beseitigung der von ihm verursachten außergewöhnlichen Verunreinigungen an allgemeinen Anlagen selbst Sorge zu tragen (z.B. bei Malerarbeiten in der Wohnung). Der Hausbesorger ist nicht verpflichtet solche Reinigungen durchzuführen.
- 1.3. Das Abstellen von Schuhen oder sonstigen Gegenständen (z.B. Kinderwagen) auf den Gängen oder Stiegen ist ausnahmslos verboten (Kinderwagen- und Fahrradabstellraum).
- 1.4. In die Aborte und Abwasserleitungen (Spüle) dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehricht, Katzenstreu, Fetzen etc.) geworfen werden. Das Entleeren von Schmutzwasser oder sonstigen Flüssigkeiten, welche eine Verstopfung oder Verunreinigung herbeiführen könnten, in Waschmuscheln oder Abwasch ist verboten.
- 1.5. Das Ausschütteln von Teppichen, Staubtüchern usw. in den Stiegenhäusern bzw. aus den Fenstern und auf den Balkonen ist ausnahmslos verboten.
- 1.6. Bei der Haltung von Haustieren aller Art wird im Interesse der Reinlichkeit und Ordnung darauf hingewiesen, dass die Notdurft nicht in der Grünanlage verrichtet werden darf (gilt auch für das Ausmisten von Ställen).
- 1.7. Die Kellerabteile sowie die zugehörigen Kellerfenster sind von den Benützern selbst zu reinigen.
- 1.8. Um Frostschäden zu vermeiden, sind im Winter die Balkone stets schneefrei zu halten.

# 2. INSTANDHALTUNG

- 2.1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm überlassenen Wohnungseinheit. Er hat im Besonderen die Licht- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so instandzuhalten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Vor allem ist dafür zu sorgen, dass Wasserhähne und WC-Spülkästen stets dicht sind. Für Schäden durch fahrlässig verursachte Überschwemmungen haftet der schuldtragende Wohnungseigentümer. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dies unverzüglich der Hausverwaltung anzuzeigen (Adresse/Tel.Nr. siehe Anlage 2). Für die

Wohnungsstationen der Heizungsanlage besteht ein gemeinsamer Wartungsvertrag, für die einmal jährlich durchzuführende Wartung der Geräte ist dem Wartungspersonal Zutritt in die Wohnungen zu gewähren. Schäden, die auf die Nichtdurchführung einer Wartung aus Verschulden des Wohnungseigentümers zurückzuführen sind, gehen zu dessen Lasten. Wohnungsstation und Wohnungsheizkörper sind Teil des Energiekreislaufes des Hauses, Arbeiten daran dürfen daher nur durch Fachpersonal und wegen der notwendigen Nachfüllung aufbereiteten Wassers nur in Absprache mit den Hausvertrauensleuten bzw. der Hausverwaltung erfolgen.

- 2.2. Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, die nicht in der natürlichen Abnutzung ihren Grund haben, insbesondere für zerbrochene Fensterscheiben im Stiegenhaus oder Keller, haften die Schuldtragenden. Können diese nicht ermittelt werden, erfolgt die Schadensbehebung zu Lasten aller Wohnungseigentümer.
- 2.3. Für die leichtfertige oder boshafte Beschädigung der Grünanlagen, Hausfassaden oder sonstigen Anlagen durch Kinder haften die Erziehungsberechtigten. Ist es nicht möglich, den Verantwortlichen zu ermitteln, werden die Kosten auf die gesamte Hausgemeinschaft aufgeteilt.
- 2.4. Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung auf seine Kosten berechtigt, wobei im wesentlichen gilt, dass die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben darf. Zur Wahrung dieser Interessen ist im Zweifelsfall die Zustimmung der Hausverwaltung einzuholen.

### **3. RUHE UND ORDNUNG**

- 3.1. Den Wohnungseigentümern, Mietern und ihren Angehörigen wird friedliches Verhalten untereinander im Interesse der Aufrechterhaltung des Hausfriedens zur Pflicht gemacht. Unverbesserliche und rücksichtslose Wohnungseigentümer haben nach den Bestimmungen des § 36 WEG 2002 unter Umständen, sofern es sich nicht um geringfügige Fälle handelt, mit dem Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft und den sich daraus ergebenden Folgen zu rechnen.
- 3.2. In der Zeit von 22 Uhr bis 7 Uhr darf die Nachtruhe in keiner Weise, insbesondere nicht durch Musik, Gesang und Radau gestört werden. Auch bei Tag ist unvermeidliche Lärmentwicklung auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu beschränken. An Samstagen ab 12 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen sind lärmverursachende Arbeiten im Haus gänzlich verboten. In Ausnahmefällen ist der Konsens mit der Eigentümergemeinschaft herzustellen. Auf Mitbewohner, welche krank sind oder solche, die vom Nachtdienst ausruhen, ist auch bei Tag besonders Rücksicht zu

nehmen. Kinder sind unbedingt zu ruhigem und anständigem Betragen zu verhalten.

- 3.3. Die Ausübung von gewerblichen Betrieben ist aufgrund der Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes und der daraus resultierenden Umwidmung des Wohnraumes nur mit Zustimmung der Hausverwaltung zulässig. Die Aufstellung von Motoren und Maschinen für gewerbliche Zwecke darf, auch wenn eine baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, nur mit Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen. Die Maschinen sind zur Vermeidung von Geräusch und Erschütterungen auf eine dämpfende Unterlage zu stellen.
- 3.4. Die Stiegenhäuser und Kellergänge sind freizuhalten, insbesondere ist dort das Abstellen von Handwagen, Fahrrädern, Kinderwagen, Schlitten und dergleichen untersagt.
- 3.5. Möbel, Kinderwagen und alle Arten von Fahrzeugen dürfen nur in den dafür bestimmten Abstellräumen untergebracht werden. Jede andere Abstellung bedarf einer Zustimmung der Hausgemeinschaft und der Genehmigung der Hausverwaltung. Fahrzeuge und Geräte mit Verbrennungsmotoren dürfen nicht in den Kellerräumen untergebracht werden.
- 3.6. Die Hauseingangstüren sind stets geschlossen zu halten, die Kellertüren zu versperren. Kellerfenster dürfen nur mit verriegelten Metallgittern geöffnet bleiben, nicht jedoch bei niedrigen Außentemperaturen.
- 3.7. Fahrräder dürfen nicht an die Hauswand gelehnt werden, für etwaige daraus resultierende Schäden muss der Verursacher aufkommen. Die allgemeinen Teile des Hauses stehen allen Bewohnern nach der getroffenen Zweckbestimmung frei zur Verfügung, jedoch darf dies zu keinen Beschädigungen, Beschmutzungen oder Lärmbelästigungen führen.
- 3.8. Das Anbringen von Schildern, Antennen, Schaukästen, Katzenschutznetzen usw. an oder im Haus darf nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Hausverwaltung und nach deren Weisung erfolgen. Es darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung des Hauses oder Grundstückes oder zur Belastung anderer Hausbewohner führen.

## **4. WASCHKÜCHENORDNUNG**

- 4.1. Die Benützungszeiten der Waschküche sind unter den Wohnungseigentümern bzw. Mietern einvernehmlich zu vereinbaren.
- 4.2. Die Verrechnung der verbrauchten Energie erfolgt über ein Miele-NFC-Abrechnungsterminal gemäß den in der Waschküche ausgehängten Anleitungen. Da das vorhandene Terminal alle angeschlossenen Geräte mit Strom versorgt, kann die Waschküche nicht von mehreren Benützern gleichzeitig mit getrennter Verrechnung verwendet werden. Bei der Initiierung

des Kassiersystems ist darauf zu achten, dass Waschmaschine und Trockner nicht mehr durch andere Benützer in Verwendung stehen und am Display kein Restguthaben mehr angezeigt wird.

- 4.3. Die Aufladung des Waschguthabens kann direkt am Abrechnungsterminal mittels Bankomatkarte erfolgen, der Preis je kWh wird dabei angezeigt. Für die Aufladung sind vorzugsweise NFC-Chips zu verwenden, mit denen dann die Freigabe von Wasch- und Trockenvorgängen in Form von kWh-Mengen erfolgen kann. Am Ende des Waschvorganges zu viel freigegebene kWh können gemäß ausgehängter Anleitung auf den ursprünglich für die Freigabe verwendeten Chip zurückgebucht werden. Wird die NFC-fähige Bankomatkarte selbst auch für die Aufladung und Freigabe verwendet, führt das Rückbuchen nicht verbrauchter Mengen zu zusätzlichen Transaktionsgebühren seitens der Bank.
- 4.4. Für den Fall, dass der Heißwasserspeicher benützt wurde, ist der Temperaturregler in Stellung "0" zu bringen, ohne den Netzstecker zu ziehen. Die Waschküche ist in dem Zustand, in dem sie angetroffen wurde (gereinigt) zu verlassen. Insbesondere sind der Einspülkasten an der Waschmaschine und das Flusensieb im Trockner nach jedem Gebrauch zu reinigen.
- 4.5. Jede zweckwidrige Verwendung von Waschküche, Waschgeräten und Trockenraum sowie das Waschen für hausfremde Personen (Personen, die nicht hier wohnen) ist ausnahmslos verboten.

## **5. ALLGEMEINES**

### **5.1. Reinigungsarbeiten**

Die Reinigung der allgemeinen Teile des Hauses sowie der Zufahrt zu den Autoabstellflächen obliegen Reinigungsfirmen. Die Autoabstellplätze selbst sind von den jeweiligen Besitzern bzw. Mietern zu pflegen und vom Schnee zu räumen.

### **5.2. Haftung für Schäden**

Jeder Wohnungseigentümer bzw. Mieter haftet für alle Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Hausordnung oder überhaupt aus seinem Verschulden entstehen. Er ist auch für jene Übertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar, die von seinen Familienangehörigen, Mitbewohnern und Besuchern begangen werden. Für Schäden, deren Verursacher nicht festgestellt werden kann, haftet die Hausgemeinschaft.

### **5.3. Das bei den Gartenzapfhähnen und im Müllhaus zur Verfügung stehende Wasser ist nicht für Trinkzwecke geeignet.**

#### 5.4. Schadensmeldung und -feststellung

Der Hausbetreuungsfirma bzw. den Hausvertrauensleuten sind alle auftretenden Schäden im Haus unverzüglich zu melden. Diese veranlassen im Einvernehmen mit der Hausverwaltung die Schadensbehebung. Der Hausverwaltung oder deren Beauftragten steht zur periodischen Überprüfung des Bauzustandes des Hauses und zur Feststellung allfälliger Schäden das Recht zu, die einzelnen Wohnungen zu betreten und in denselben Schäden, die sich als ernste Schäden des Hauses darstellen oder zu solchen führen könnten, beheben zu lassen. Dieses Recht darf, sofern nicht Gefahr im Verzug ist, nur während der ortsüblichen Geschäftsstunden und unter vorheriger Verständigung ausgeübt werden.

#### 5.5. Verlust von Schlüsseln

Der Verlust von Schlüsseln der Zentralsperranlage ist unverzüglich der Hausverwaltung zu melden (online unter <http://www.donath.at>). Diese stellt auf Wunsch eine Bescheinigung aus, die zur Anfertigung von Nachschlüsseln berechtigt.

#### 5.6. Vermietung bzw. Verkauf

Die Vermietung einer Wohnung bzw. deren Verkauf ist aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes nur mit Zustimmung des Amtes der NÖ-Landesregierung zulässig, solange die Förderungsdarlehen nicht getilgt sind. In jedem Fall ist die Hausverwaltung davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldevorschriften sind einzuhalten. Den Mietern ist nachweislich ein Exemplar der gültigen Hausordnung auszuhändigen.

#### 5.7. Hausanschlagtafeln

Anschrifttafeln oder Ankündigungen jeder Art, insbesondere auch auf den Hausanschlagtafeln, dürfen nur mit Zustimmung der Hausverwaltung und an den von ihr bestimmten Plätzen und in der von ihr bestimmten Form angebracht werden. Außerhalb der eigenen Wohnräume dürfen Gegenstände irgendwelcher Art nur mit Bewilligung der Hausverwaltung aufgestellt oder angebracht werden.

#### 5.8. Parkplätze

Die Benützung der gekennzeichneten Parkplätze ist nur jenen Personen gestattet, die grundbücherliche Eigentümer bzw. Mieter derselben sind. Außerhalb der nummerierten Flächen ist das Halten und Parken von Fahrzeugen aller Art grundsätzlich verboten, vor dem Stiegenabgang zu Block C ist nur kurzzeitiges Halten zu Ladezwecken erlaubt. Besucher sind anzuhalten, ihre Fahrzeuge außerhalb der Wohnhausanlage abzustellen.

#### 5.9. Beschwerden

Können Beschwerden aller Art nicht auf interner Basis von den Hausvertrauensleuten geregelt werden, so sind dieselben schriftlich der Hausverwaltung zu melden.

#### 5.10. Notfall-Schlüsselkästchen, Feuerlöscher

Im Keller vor dem Heizraum befindet sich ein Notfall-Schlüsselkästchen mit einem Zentralschlüssel für alle nicht mit Wohnungsschlüssel sperrbaren Räume. Im Kellerbereich jedes Stiegenhauses hängt ein Feuerlöscher, ein weiterer ist vor dem Heizraum angebracht.

#### 5.11. Notkamine

Die seit der Inbetriebnahme der Zentralheizung nicht mehr benötigten Kamine gelten als Notkamine und dürfen aufgrund behördlicher Vorgaben für andere Zwecke daher grundsätzlich nicht verwendet werden. Vor einer neuerlichen Inbetriebnahme ist ein Gutachten eines Rauchfangkehrers einzuholen. Bei Nichtbeachtung dieser Anordnung besteht Lebensgefahr!

#### 5.12. Anlage 2

Weitere Informationen allgemeiner Art sind der Anlage 2 zu entnehmen, die einen integrierenden Bestandteil dieser Hausordnung bildet.