



**DIE QUALITÄT DES WOHNENS**

## **HAUSORDNUNG**

Um ein klagloses Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft zu gewährleisten, sollte von jedem Nutzungsberechtigten, deren Mitbewohnern, Besuchern sowie Beauftragten die nachstehende Hausordnung eingehalten werden.

Insbesondere gilt:

### **I. Benützung der Wohnung**

1. Der Nutzungsgegenstand (Wohnung, Balkon, Terrasse, Loggia, Pergola, Garten) ist auf schonende und pflegliche Art und Weise zu benutzen, wobei vor allem auf Fußböden, Wände, Türen und Türrahmen, Fenster, Fensterrahmen sowie auf Verfließungen und mitvermieteten Badezimmereinrichtungen und sonstigen Ausstattungen besonders Bedacht zu nehmen ist. Vorhandene technische Einrichtungen, wie etwa solche, die der Erzeugung von Raumwärme oder Warmwasser dienen, sind regelmäßig von den Nutzungsberechtigten und auf deren Kosten zu warten und in einem technisch einwandfreien Zustand zu erhalten.

2. Die der Entwässerung der Balkone, Terrassen, überdachten Pergolen und Loggien dienenden Wasserläufe sind vor Verstopfungen zu bewahren. Nach jedem Schneefall sind diese Objekte vom Schnee frei zu machen, um Frost- und Wasserschäden vorzubeugen.

3. Die Küchen-, Badezimmer- und Toiletteneinrichtungen sind stets in reinem und hygienisch einwandfreiem Zustand zu erhalten. Das Entsorgen von Kehricht, Abfällen, Knochen, Asche, Küchenabfällen, tierischen oder pflanzlichen Fetten und Ölen, Farben, Lacken, Damenhygieneartikel, Tierstreu und dergleichen über die vorgenannten Einrichtungen ist untersagt. Bei Außentemperaturen unter Null Grad sind die zu den vorgenannten Einrichtungen führenden Fenster geschlossen zu halten.

Verstopfungen der Wasserabläufe oder der Abwasserschläuche sowie Gebrechen an Toilettenanlagen, Wasserspülungen, wasser- oder energieführenden Leitungen, die den Bauzustand des Hauses beeinträchtigen können, sind unverzüglich der EBSG zu melden. Die Nutzungsberechtigten haften für alle Schäden einschließlich den allenfalls erhöhten Wasserverbrauch, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmung entstehen.

4. Das Zerkleinern von Holz, Kohle oder Briketts im Nutzungsgegenstand ist untersagt und darf – sofern das Beheizen des Nutzungsgegenstandes mit solchen Brennmaterialien überhaupt und dann nur ausdrücklich gestattet ist – nur an hierfür bestimmten Stellen der Wohnhausanlage geschehen. Schäden an der Wohnhausanlage, die durch das zulässige Lagern von Brennmaterialien, wie etwa trockenem Holz in Kellerabteilen, entstehen, hat der Nutzungsberechtigte zu ersetzen.

5. Das Halten von Haustieren ist grundsätzlich untersagt. Lediglich ausnahmsweise nach vorangegangener schriftlicher Anfrage und ebenfalls nur über ausdrückliche, Nutzungsobjekt und Haustier individuell bezeichnende Genehmigung kann die Erlaubnis erteilt werden, ein Haustier zu halten. Auch eine solche Genehmigung kann von der EBSG jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Bei der allfälligen Einlagerung von Tierfutter und Heu ist auf die Vermeidung von Ungeziefer und Gestank zu achten.

6. Das Grillen auf Balkonen und Loggien ist ausnahmslos verboten.

## II. Benützung der Wohnhausanlage

1. Außerhalb des Nutzungsgegenstandes insbesondere im Stiegenhaus dürfen weder Möbel noch andere bewegliche Gegenstände, wie Schuhe, Kleidungsstücke, Fahrräder, Kinderspielzeug, etc. abgestellt werden. Topfpflanzen dürfen ausschließlich auf Fensterbrettern abgestellt werden.
2. Schilder, Anzeigen, Hinweistafeln, Schaukästen, Satellitenempfangsanlagen, Antennen und Portale am und im Haus dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der EBSG angebracht werden.
3. Handwägen, Fahr-, Motorräder oder Autos dürfen in den Höfen der Wohnhausanlage nur mit schriftlicher Genehmigung der EBSG eingestellt werden. Das Befahren der zu der Wohnhausanlage gehörenden Wege, Gärten, Plätze und Höfe mit Fahr-, Motorrädern und PKW's sowie sonstigem Fuhrwerk ist – außer zum Zu- und Abfahren zu und von bewilligten KFZ-Abstellplätzen und Garagen – untersagt. Beim Zu- und Abliefern von Einrichtungsgegenständen kann über vorangegangene Anfrage eine jeweils zeitlich befristete Genehmigung erteilt werden. Im Übrigen dürfen nur die vom Nutzungsberechtigten selbst angemieteten KFZ-Abstellflächen benutzt werden; das eigenmächtige Abstellen von Fahrzeugen auf anderen KFZ-Abstellflächen der Wohnhausanlage ist untersagt.
4. Der Nutzungsberechtigte haftet für etwaige, durch Flüssigkeitsverluste von Kraftfahrzeugen verursachte Schäden an KFZ-Abstellflächen oder sonstigen allgemeinen Teilen oder Flächen der Wohnhausanlage.
5. Die Reinigung von Fahrzeugen aller Art ist auf den zu der Wohnhausanlage gehörigen Wegen, Plätzen, Höfen und Gärten verboten. Beschädigungen und Verunreinigungen der Wohnhausanlage, der zu ihr gehörenden Wege und Plätze, Höfe und Gartenfläche so wie des Gehsteiges sind grundsätzlich zu vermeiden.
6. Ist für die Wohnhausanlage kein Hausbetreuer und auch keine externe Person oder Firma bestellt, der mit den diesbezüglichen Aufgaben beauftragt ist, wird die Reinigung der Wohnhausanlage, der Gänge und Plätze, Wege, Höfe und Gärten von den Nutzungsberechtigten im Rahmen einer zwischen allen Nutzungsberechtigten zu treffenden Vereinbarung, die die turnusmäßige Zuteilung der Aufgaben an die Nutzungsberechtigten vorzusehen hat, zu erfüllen. Kommt eine solche Vereinbarung nicht gültig zu Stande, wird die EBSG die diesbezüglichen Arbeiten an einen Hausbetreuer, einen hierfür eingesetzten Arbeitnehmer oder an ein Werkleistungsunternehmen vergeben und die hierfür anlaufenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an alle Nutzungsberechtigten weiter verrechnen.
7. Schuhe, Stiefel und sonstige Kleidungsstücke dürfen nicht in den Gängen und auf den Stiegen der Wohnhausanlage geputzt werden. Teppiche dürfen nur auf einem von der EBSG bestimmten Platz der Wohnhausanlage, niemals aber im Stiegenhaus oder auf den Gängen, auch nicht so gereinigt werden, dass der Schmutz aus den Fenstern fällt.
8. Für die notwendig werdende Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen durch den Nutzungsberechtigten selbst, dessen Mitbewohnern, Besucher oder Beauftragten sowie für durch Tiere des Nutzungsberechtigten verursachten Schäden hat dieser selbst aufzukommen.
9. Das Rauchen in den Stiegenhäusern sowie auf Gängen, Fluren, Dachböden, Kellerräumlichkeiten der Wohnhausanlage ist ebenso wie die Entsorgung von Zigaretten- und Tabakresten sowie sonstigen Raucherutensilien aus Fenstern, Loggien und Balkonen verboten.
10. Das Ballspielen ist innerhalb der gesamten Wohnhausanlage nur auf eigens dafür vorgesehenen Plätzen oder Bereichen gestattet, im Übrigen aber verboten.

11. Das eigenmächtige Lüften der Stiegehäuser, Gänge und Flure, soweit es über ein Stosslüften von maximal 10 Minuten hinausgeht, ist untersagt.

12. Die Haus- bzw. Stiegeingangstüre ist stets verschlossen zu halten, um hausfremden Personen den unkontrollierten Zugang zu verwehren.

13. Auf den Dachböden ist die Lagerung von Gegenständen jeglicher Art strengstens untersagt.

14. Im Keller ist die Lagerung von jeglichen Gegenständen mit Ausnahme von leicht entzündbaren und gesundheitsgefährdenden Stoffen grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht berechtigten Grund zum Anstoß geben (wie etwa übelriechende Stoffe).

15. Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer und gesundheitsgefährdender Stoffe in und außerhalb des Nutzungsgegenstandes jedenfalls und ausnahmslos untersagt.

16. Die Fenster und Türen am Dachboden sind während der kalten Jahreszeit stets geschlossen zu halten.

17. Die Waschküche und deren Einrichtungen sind nach der Benützung von dem jeweiligen Nutzungsberechtigten zu reinigen. Bei Außentemperaturen unter Null Grad sind die Fenster der Waschküche geschlossen zu halten.

Die Nutzungsberechtigten können eine interne Vereinbarung über die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes treffen.

18. Der Transport von außergewöhnlich schweren oder großvolumigen Gegenständen innerhalb der Wohnhausanlage, auf deren Stiegen, Gängen und Fluren ist nur mit vorangegangener schriftlicher Genehmigung der EBSG gestattet. Treten bei einem solcher Art genehmigten Transport Schäden auf, haftet der Nutzungsberechtigte hierfür verschuldensunabhängig.

### **III. Abfallbeseitigung**

1. Die Entsorgung des Mülls hat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Abfallwirtschaft zu erfolgen. Es ist Sorge zu tragen, dass der Müll platzsparend entsorgt wird (Plastikflaschen zusammendrücken, Kartonagen zerkleinern etc.)

2. Der Sperrmüll ist ausschließlich im Rahmen von Sperrmüllaktionen zu entsorgen. Das Ablagern von Sperrmüll auf den allgemeinen Flächen und Teilen sowie in allgemein zugänglichen Räumen der Wohnhausanlage ist untersagt. Etwa abgelagerter Sperrmüll wird sowohl während als auch nach dem Bestandsverhältnis ohne weitere Verständigung auf Kosten des Verursachers entsorgt.

### **IV. Vermeidung von Ruhestörungen**

Die Nutzungsberechtigten haben einander rücksichtsvoll zu begegnen.

Jedes die übrigen Bewohner der Wohnhausanlage störende oder für diese unzumutbare Verhalten ist zu unterlassen. Insbesondere darf kein ungebührlicher Lärm erzeugt werden. Radio-, Tonband- und Fernsehgeräte sowie vergleichbare technische Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente sind auf Zimmerlautstärke einzustellen bzw. zu benutzen. Lautsprecheranlagen dürfen auch tagsüber nur bei geschlossenen Fenstern benützt werden.

Lärmerzeugung bei Spielen oder Lärm, der eine Belästigung der übrigen Bewohner der Wohnhausanlage oder eine Beschädigung derselben mit sich bringen, sind innerhalb der gesamten Wohnhausanlage untersagt. Von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr Früh sowie während der Mittagsstunden von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.

#### **V. Schließenanlage**

Von den dem Nutzungsberechtigten anlässlich der Begründung des Nutzungsverhältnisses ausgefolgten Wohnungs- und Zentralschlüssel dürfen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der EBSG Duplikate hergestellt werden; dies jedenfalls aber auf Kosten des Nutzungsberechtigten.

#### **VI. Rauchfangkehrerarbeiten**

Sofern dem Nutzungsberechtigten eine ausdrückliche Genehmigung der EBSG zur Installierung von (zusätzlichen) Zimmeröfen samt Rauchfangrohren erteilt worden ist, müssen diese vom Nutzungsberechtigten stets auf eigene Kosten und zeitgerecht geputzt werden bzw. hat der Nutzungsberechtigte für die zeitgerechte und ordnungsgemäße Durchführung diesbezüglicher Rauchfangkehrerarbeiten selbst zu sorgen.

Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, Vorsorge dafür zu treffen, dass die Kehrung der Kamine, Schornsteine der Wohnhausanlage an den vorgeschriebenen Kehrtagen ungehindert durchgeführt werden kann.

#### **VII. Beschwerden**

Beschwerden sind ausschließlich schriftlich (per Post, Mail oder Fax) und nicht anonym an die EBSG zu richten.