

Hausordnung

Eigentümergeinschaft Dornbirn, Sandgasse 4

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

1. Allgemeines und Sorgfaltspflicht

Freundliches Verhalten und die gegenseitige Rücksichtnahme sind im Interesse der Aufrechterhaltung eines angenehmen Wohnens Pflicht jedes Bewohners.

Alle Hausbewohner sind verpflichtet, die zur gemeinsamen Benützung bestimmten Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen schonend zu behandeln sowie reinzuhalten. Durch einen pfleglichen Umgang mit den Einrichtungen des Hauses und den Außenanlagen kann eine bedeutende Reduktion der Betriebskosten erreicht werden und sollte deshalb von jedem Bewohner nach Kräften gefördert werden.

Grundlagen dieser Hausordnung sind das Wohnungseigentumsgesetz WEG i.d.g.F., das ABGB und u. U. eine gültige Gemeinschaftsordnung. Diese Hausordnung hat jeder Eigentümer seinem Mieter oder Pächter unverzüglich nach Unterfertigung des Miet- oder Pachtvertrages auszuhändigen, bzw. ist als Vertragsbestandteil eines Miet- oder Pachtvertrages zu behandeln. Unkenntnis der Hausordnung schützt nicht vor den Folgen von Verstößen gegen sie. Diese Hausordnung wurde von der Mehrheit (der Grundbuchsanteile) der Eigentümer beschlossen. Änderungen und Ergänzungen bedürfen ebenfalls einer Mehrheit.

Diese Hausordnung gilt sowohl für Eigentümer, als auch für Mieter und Pächter sowie deren Besucher. Sie gilt bei Veräußerung eines Miteigentumsanteiles auch für den Rechtsnachfolger, sie ist diesem mittels Vertrag aufzubürden.

Alle Teile des Gebäudes, die nicht in Sondernutzung einzelner Besitzer stehen, stehen allen Besitzern zur Nutzung gemäß Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Es ist keinem Besitzer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Flächen, oder Einrichtungen ausschließlich zu nutzen. Bauliche Veränderungen am Objekt dürfen nur nach Maßgabe der Kaufverträge und den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes durchgeführt werden. Das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes darf nicht beeinträchtigt werden. Für die Anbringung von Markisen u. ä. müssen

die Vorgaben des Bauträgers unbedingt beachtet werden, es ist das Einverständnis der Hausverwaltung einzuholen.

2. Haus Ruhe

Jeder unnötige Lärm (laute Musik, Zuschlagen von Türen usw.) ist zu vermeiden. Kinder sind dahingehend anzuleiten, dass in der Tiefgarage, im Stiegenhaus, im Trockenraum und in der Waschküche, den Kellergängen und sonstigen Allgemeinräumen das Spielen untersagt ist.

Es ist besonders darauf zu achten, dass während der Mittagszeit (von 12:00 bis 14:00 Uhr) Lärm zu vermeiden ist. 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 Klopfen usw. sind zu unterlassen. Radio, Fernsehgeräte und Musikanlagen sowie jede Art von Unterhaltung ist auf Zimmerlautstärke abzustellen. Auch tagsüber ist auf Zimmerlautstärke zu achten.

Die Verabschiedung der Besuche soll hinter den geschlossenen Wohnungstüren erfolgen.

Nach 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen dürfen keine lärm erzeugenden Arbeiten, wie hämmern, schleifen, bohren ... durchgeführt werden.

4. Verschluss der Türen, Sicherheitseinrichtungen

Die Kellertüre ist tagsüber und während der Nacht durchgehend geschlossen zu halten. Die Hausbewohner sind verpflichtet, bei Betreten oder Verlassen der Kellerräume benützte Türen wieder zu schließen.

Das Blockieren des automatischen Schließmechanismus an Keller- und sonstigen Türen durch das Einlegen von Gegenständen (Keil, Stein, usw.) ist aufgrund Brandschutzbestimmungen verboten. Durch das Blockieren werden außerdem die Türschließer beschädigt, Reparaturkosten hat der Verursacher zu tragen.

Die Zylinder sämtlicher Türschlösser der Wohnanlage gehören zu einer "gesperrten" Schließanlage. Nachschlüssel können nur über die Hausverwaltung bezogen werden. Es ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet, separate bzw. eigene 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 Eingangsbereich, Treppenhaus, Trockenraum, Waschküche, Kellergängen 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 und der Hausverwaltung 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. Trockenraum, Waschküche

Der jeweilige Benützer des Trockenraumes bzw. der Waschküche ist angehalten, den Raum sauber und aufgeräumt zu übergeben. Sofern eine Partei vor Inbetriebnahme von Waschmaschine bzw. Wäschetrockner 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.

8. Waschmaschinen und Wäschetrockner, Spülmaschinen

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 nur unter Kontrolle laufen dürfen.

9. Keller – Fahrradraum - Kinderwagen

Die Kellerräume dürfen 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. Die Kellerabteile sind von den Benützern regelmäßig selbst zu reinigen und sauber zu halten.

Jeder Bewohner kann nur ein Fahrrad im Fahrradraum abstellen. Weitere Fahrräder sind im eigenen Kellerabteil abzustellen. Kinderwagen müssen auch Platz finden.

10. 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.

11. 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 Allgemeinteilen des Objektes entstehen. Diese Haftung besteht auch gegenüber den Mitbewohnern, Wohnungseigentümern 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.

12. Nutzung von Wohnungen, Balkonen, Terrassen etc.

Der Weg zum Haus ist ausschließlich ein Gehweg. 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 Raumlufffeuchtigkeit 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 (Kondensat Bildung).
- 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 Pflanzen.
- Das Grillen mittels Holzkohlegrill 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 als Parkplatz ist nicht gestattet.

13. Reinhaltung, Sauberkeit

Das Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Schuhen, Kleidungsstücken, etc. ist im Treppenhaus 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.

Treppenhaus und Gänge, 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. Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Pflege innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Pflege des Gartenanteils auf Kosten des Wohnungseigentümers in Auftrag zu geben.

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

14. 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.

15. Beseitigung von Abfällen

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

Der Biomüll ist über die bereitgestellte Biomülltonne und der Restmüll ist über die entsprechenden Müllsäcke der Gemeinde bzw. den Restmüllcontainer zu entsorgen. Verpackungsmüll aus Kunststoff ist über die gelben Säcke der Gemeinde zu entsorgen. Die Säcke dürfen frühestens am Vortag der Abholung am Straßenrand deponiert werden. Gartenabfall ist über die Gartenabfallsäcke bzw. die Grünmülldeponie der Gemeinde zu entsorgen. Sperrmüll darf nicht in den Container gegeben werden, sondern ist nach Vorgabe der Gemeinde zu entsorgen.

Wertstoffe wie Glas, Papier, Metall usw. sind an den öffentlichen Sammelstellen bzw. nach Vorgabe der Gemeinde zu entsorgen.

16. 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 das

Anbringen von Balkonverglasungen, Schildern, Reklameeinrichtungen, SAT-Anlagen und Außenantennen sowie ähnlichen Dingen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die baubehördlichen Vorschriften verwiesen! Markisen dürfen nur mit dem jeweils von der Mehrheit bestimmten Stoff bespannt werden.

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

17. Tiefgarage, Parkplätze

Die vorhandenen Parkplatz- bzw. Garagenflächen sind ausschließlich für das Abstellen von PKW 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 der 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 Abstellen von nicht zum Verkehr zugelassenen Fahrzeugen auf Allgemeinflächen und - Parkplätzen ist untersagt. Unnötiges Laufenlassen der Motoren ist verboten. Das Abstellen von Zweitfahrzeugen mit Wechselkennzeichen sowie von Anhängern, Wohnmobilen oder dergleichen ist verboten. Fahrzeuge der Bewohner müssen bevorzugt in der Tiefgarage abgestellt werden.

Die von der Brandschutzbehörde vorgeschriebenen Feuerwehrezufahrten dürfen nicht verstellt werden.

18. Wartungen

Jeder Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit sowie des Zubehörs zu sorgen und alle diesbezüglich notwendigen Arbeiten und Reparaturen, einschließlich etwaiger Schönheitsreparaturen, selbst vorzunehmen.

Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentum, die in irgendwelcher Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Zentralheizung und Fassaden, sowie das Auftreten von Ungeziefer.

Der Verwalter oder sein Vertreter ist berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtung zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung die vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu betreten und zu besichtigen.

Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt, wenn Gefahr in Verzug ist. Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtungen entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem oder den Geschädigten zu ersetzen.

Jeder Miteigentümer haftet gegenüber den anderen Miteigentümern bzw. den künftigen Wohnungseigentümern für schuldhafte und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Im Besonderen sind folgende Wartungs- bzw. Überprüfungsarbeiten von jedem Eigentümer selbst regelmäßig einmal pro Monat vorzunehmen:

- Silikonfugen auf Terrassen und Balkonen sind laufend zu überprüfen und zu erneuern
- Silikonfugen in Badezimmer und WC sind zu überprüfen und zu erneuern (speziell bei Wanne, Dusche, Waschmaschine)
- Terrassen-/Balkonplattenfugen und –Abflüsse sind sauber zu halten bzw. zu reinigen
- Sonnenschutzvorrichtungen (Jalousien, Rollos etc.) sind zu überprüfen und ggf. zu reinigen
- Abwasserleitungen innerhalb des Wohnungseigentums müssen gereinigt werden, Verstopfungen sind zu beheben
- Stromleitung -, Antennenleitungs-, Klingelleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen sind zu überprüfen
- Geländer und Trennwände auf Balkonen und Terrassen müssen überprüft werden

Egger – Immobilienverwaltung, Jochen Egger

6850 Dornbirn, Hirtenweg 12, Tel Nr. +43/5572/394811, Fax Nr. +43/5572/398956, UID: ATU 61377058

- Einstellungsarbeiten bei Fenstern und Balkontüren, Wohnungs- und Kellertüren, soweit sie im Eigentum stehen sind vorzunehmen
- Fenstersimse sind auch außen zu reinigen
- Geräteanschlüsse (Waschmaschinen, Spülmaschinen etc.) sind regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen

Dornbirn, 18.01.2017