

Die Einhaltung der Hausordnung bildet die Grundlage für ein angenehmes und harmonisches Zusammenleben und gilt in allen Bereichen der Wohnanlage für alle Bewohner und Besucher.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der/die Wohnungseigentümer(In)/Mieter(In) verpflichtet.

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Wohnungseigentümer/Mieter des Hauses, einschließlich deren Beschäftigten sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (z. B.: Ortpolizei, Baupolizei, Feuerpolizei, Sanitätsbehörde) sind von den Wohnungseigentümern/Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Kaufvertrag/Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Nutzer störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte/Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte/Mieträume haben die Wohnungseigentümer/Mieter darauf zu achten, dass die anderen Nutzer nicht durch Geräusche gestört werden. In der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr früh ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Die Bewohner nehmen zur Kenntnis, dass im 1. und 2. OIG und im Innenhof eine Schule und ein Kindergarten betrieben werden und damit entsprechende Anforderungen bzw. Bedürfnisse einhergehen. Die Bewohner werden daher bei Ausübung ihres Bestandrechtes auf den Zweck des Betriebs der Schule und des Kindergartens Rücksicht nehmen und daher insbesondere alle (praktischen wie rechtlichen) Maßnahmen unterlassen, die den Zweck und den Betrieb der Schule und des Kindergartens nachteilig beeinträchtigen würden. Mit geänderten Anforderungen an den Betrieb der Schule bzw. Kindergarten einhergehenden Auswirkungen sind von den Bewohnern zu dulden. Darüber hinaus haben die Bewohner die von der Schule und dem Kindergarten (bzw. allfällige Veranstaltungen und Turnsaalnutzungen) allenfalls ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen, Erschütterungen uä. zu dulden. Im Zusammenhang mit dem Schul- und Kindergartenbetrieb werden auch hausfremde Personen, zB Eltern, Lieferanten, etc., die Liegenschaft betreten, Zufahrten benützen und wird dies von den Bewohnern geduldet, sowie die durch den Betrieb der Schule und des Kindergartens gesteigerte Betriebsamkeit (Bring- und Holverkehr).
5. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten, etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten und übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen.
6. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

7. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, es zu unterlassen, im Stiegenhaus Gegenstände und sonstige Fahrnisse aufzustellen, wie beispielsweise Fahrräder, Kinderwagen, Scooter, Einkaufswagen, Abfall, Pflanzen, Schuhstellflächen (insbes. Schuhregale, ausgenommen Fußabtreter), Lebensmittel, Getränke, etc.
Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
8. Außerhalb des Wohnungsobjektes dürfen Namensschilder nur an den hierfür vorgesehenen Stellen angebracht werden. Das Anbringen von Firmenschildern im Allgemeinbereich ist untersagt.
9. Beim Aufstellen von Pflanzen, Blumentrögen udgl. auf den Balkonen sowie deren Bewässerung ist darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach) und die Außenfassade sowie auch Balkone nicht beschädigt oder verunreinigt werden.
10. Veränderungen oder Neugestaltungen der Wohnungseingangstüre oder im Stiegenhaus sind zu unterlassen.
11. Bewegliche Gegenstände sowie jegliche Fahrnisse, welche im Außenbereich, etwa auf Balkonen, Verwendung finden, verankert oder aufgehängt werden, sind bei sonstiger Haftung im Hinblick auf die Höhe des Gebäudes ausreichend, vor allem um ein Herabfallen zu vermeiden, zu sichern, damit Verletzungen Dritter oder Beschädigungen aller Art ausgeschlossen sind.
12. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen (z. B. Verunreinigung durch Hundekot) und des Gehsteiges sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei vom Wohnungseigentümer/Mieter veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Wohnungseigentümer/Mieter aufzukommen.
13. Abfälle dürfen nicht in Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben. Die Abfalltrennung ist entsprechend den gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften nach Maßgabe der vorhandenen Müllgefäße durchzuführen.
14. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. a. inner- und außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte/Mieträume ausnahmslos untersagt.
15. Auf allen Allgemeinflächen ist das Hantieren mit offener Flamme ausnahmslos untersagt.
16. Auch das Aufbewahren von Gasflaschen oder anderer entzündbaren Gegenstände auf den Balkonen und in der Tiefgarage ist ausnahmslos untersagt.
17. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes/Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Wohnungseigentumsobjekte/Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die

Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit abzusperren.

Balkone und ähnliche zum Wohnungsobjekt/Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.

18. Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Die Aufzugsanlagen sind mit einem Notrufsystem ausgestattet; hierbei wird der Notruf an eine 24-Stunden Servicezentrale weitergeleitet. Der Notruf ist keinesfalls missbräuchlich zu verwenden.
19. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Fassade lt. Behördenvorschrift zu gewährleisten, ist der Einbau einer Außenjalousie mit der Hausverwaltung einvernehmlich abzustimmen und durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten muss vor Beauftragung die Farbe der Außenjalousie sowie der Lamellentyp einvernehmlich festgelegt werden. Sinnvoll ist die Abhaltung einer Eigentümerversammlung sowie die Beschlussfassung und Festlegung der Lamellenfarbe, Lamellentyp und nach Erfordernis die Festlegung einer Ausführungsfirma.
20. Jede Tierhaltung muss der Hausverwaltung angezeigt werden und sie hält sich in bestimmten Fällen das Recht einer schriftlichen Genehmigung vor.
21. Es ist nicht erlaubt Zigaretten oder ähnliche Substanzen von den Balkonen zu werfen (Achtung Feuergefahr!).
22. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen Allgemeinflächen (inkl. Grünfläche im dritten oberirdischen Geschoss) um eine rauchfreie Zone handelt!
23. Die Tiefgarage darf mit motorisierten Fahrzeugen (Auto, Motorrad, Moped, etc.) nur von jenen Eigentümern/Mietern befahren werden, die tatsächlich einen Parkplatz im Objekt besitzen bzw. gemietet haben.
24. Etwaige Umsiedlungen (Ein- und Auszug) müssen rechtzeitig und ausnahmslos bei der Hausverwaltung angemeldet werden (mindestens 7 Tage vorher). Die umziehende Person haftet für alle Schäden, die durch ihn oder seine ausführenden Firmen verursacht werden (z.B. Stiegenhaus, Lift, etc.). Darüber hinaus dürfen etwaige Kartonagen NICHT im Müllraum deponiert werden, sondern müssen vom Verursacher direkt entsorgt werden. Die Umsiedlung muss in einem Zeitfenster von 8:00 bis 20:00 erfolgen.
25. Jeder Bewohner verpflichtet sich, für sein Objekt eine hinreichende Haushaltsversicherung inkl. Glasbruch abzuschließen. Auf Verlangen der Wohnungseigentümergeinschaft ist diese vorzulegen.

26. Alle Bewohner stimmen einer etwaigen Videoüberwachung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (einschließlich -aufzeichnung) der allgemeinen Teile des Hauses im 1.OIG und der fünf Untergeschoße zu und verpflichten sich, diese Zustimmung auch an jeweilige Nutzer und / oder Rechtsnachfolger zu überbinden.
27. Die Anbringung einer individuellen Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) im Außenbereich bzw. an allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist ausdrücklich ausgeschlossen; ebenso die Errichtung sonstiger Empfangs- bzw. Sendeanlagen (Funk-, Fernseh- und Radioantennen bzw. Mobiltelefonsendeanlagen und dergleichen) ebendort.
28. Eine Beeinträchtigung bzw. Veränderung der äußeren Erscheinung der Wohn- und Schulanlage ist nicht gestattet. Hierbei ist beispielhaft auf Gestaltungsmaßnahmen der Außenfassade, Balkone, Dachgärten, etc. zu verweisen.