

Hausordnung

Die Hausordnung stellt einen Bestandteil des Nutzungsvertrages dar und besteht einerseits aus den bestehenden behördlichen (gesundheits- und baupolizeilichen) Vorschriften, für deren Durchführung die Erste GWG-Steyr verantwortlich ist, andererseits beinhaltet sie Maßregeln betreffend Ordnung, Ruhe, Sicherheit und Reinlichkeit, welche die Grundlage für ein gedeihliches Zusammenleben der Nutzungsberechtigten bilden.

1. Meldepflicht - Nutzungsverhältnis:

Die Einhaltung der polizeilichen Meldepflicht obliegt dem Nutzungsberechtigten. Unabhängig von der polizeilichen Meldepflicht ist jede Veränderung des Familienstandes und der Personenzahl, auch Besucher über einen längeren Zeitraum, der Hausverwaltung bekannt zu geben. Eine Untervermietung ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Genossenschaft ist nicht gestattet. Die Räume dürfen, sofern sie nicht ausdrücklich zu anderer Verwendung vermietet werden, nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

2. Ruhezeiten:

Jede Art unnötiger Lärmerregung in und außerhalb der Wohnung, auch tagsüber, ist zu vermeiden. An Sonn- und Feiertagen sind handwerkliche Tätigkeiten in den Wohnungen und Grünanlagen nicht erlaubt. Musizieren in den Wohnungen ist nur in der Zeit von 8.00 – 22.00 Uhr gestattet. In der Zeit von 22.00 – 8.00 Uhr ist Ruhe geboten. Die Benützung von Radio- und Fernsehgeräten, Stereoanlagen usw. hat grundsätzlich nur mit größter Rücksichtnahme auf alle anderen Hausbewohner zu erfolgen und ist in der Zeit von 22.00 – 8.00 Uhr nur in Zimmerlautstärke erlaubt. Holzschneiden oder -spalten ist nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen bzw. in den zu der Wohnung gehörenden Kellerabteilen werktags in der Zeit von 7.00 – 18.00 erlaubt.

3. Instandhaltung:

Die Nutzungsobjekte samt der darin von der Ersten GWG-Steyr beigestellten Einrichtungsgegenstände (Öfen, Warmwasseraufbereitungen, Sanitäranlagen, Gasthermen, Fußböden, Fliesen, Türen, Fensterscheiben usw.) sind mit äußerster Sorgfalt und Schonung zu behandeln und auf Kosten des Nutzungsberechtigten instandzuhalten und gegebenenfalls instandzusetzen (einschl. Ersatzbeschaffung). Die Abnutzung darf den normalen Gebrauch nicht übersteigen. Zum Ausmalen der Nutzungsräume ist je nach bestehendem Untergrund geeignetes Material zu verwenden. Die Genossenschaft als Hauseigentümer hat das Recht, notwendige Ein- oder Umbauten in den Wohnungen vorzunehmen.

4. Veränderungen am Nutzungsgegenstand – Anbringen von Blumenkästen, Schildern, Anzeigen:

Sämtliche Änderungen am Bauzustand (Durchbrüche, Neuerrichtung und Versetzung von Wänden, Türen, Öfen usw.) dürfen nur nach schriftlichem Ansuchen und schriftlicher Genehmigung durch den Vorstand der Ersten GWG-Steyr und unter Einhaltung der behördlichen Vorschriften durchgeführt werden – eine Kostenbeteiligung seitens der Ersten GWG-Steyr findet nicht statt. Es bleibt der Genossenschaft vorbehalten, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen bzw. den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Nutzungsberechtigten wiederherstellen zu lassen. An Gas-, Wasser-, Heizungs- und Elektroinstallation dürfen von den Wohnparteien keine Veränderungen vorgenommen werden. Das Einleiten von elektrischem Strom in die Kellerabteile bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft. Das Hantieren an Hauptsicherungskästen ist untersagt. Die Anbringung von Blumenkästen hat ab dem ersten Stockwerk aus Sicherheitsgründen generell so zu erfolgen, dass keine Gefährdungen für Personen oder Sachschäden entstehen. Jede Nutzung von Wasser zu Reinigungszwecken oder zum Begießen hat unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die darunter wohnenden Nutzungsberechtigten zu erfolgen. Abgestorbene oder verblühte Pflanzenteile sind in der Biotonne zu entsorgen, keinesfalls über die Balkonbrüstung. Für Personen- und/oder Sachschäden durch vom Nutzungsberechtigten angebrachten Blumenschmuck übernimmt die Erste GWG-Steyr keinerlei Haftung. Das Anbringen von Schildern, Anzeigen, Schaukästen usw. an und im Haus ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung erlaubt.

Generell ist die Verbauung von genossenschaftseigenen Einrichtungen innerhalb (Heizkörper, Warmwasseraufbereitungsanlagen usw.) sowie außerhalb (Zählerkästen, Klingelanlagen, Hausbriefanlagen usw.) des Nutzungsgegenstandes untersagt um ausführende Professionisten in der in der Ausführung ihrer Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten nicht zu behindern.

5. Ordnungsgemäße Benützung der Nutzungsräume:

Eine Teilkündigung der Benützung der Zentralheizungsanlage ist ausgeschlossen. Die Verwendung von Nägeln, Haken oder Schrauben an Türen, Türstöcken, Fensterstöcken, Fensterrahmen für Befestigungen, welche nicht der Haltbarkeit besagter Gegenstände dienen, ist verboten. Der Nutzungsberechtigte hat dafür zu sorgen, dass in allen Räumen stets – auch in Abwesenheit des Nutzungsberechtigten – eine Raumtemperatur von mind. 15 ° C herrscht und eine entsprechende Belüftung aller Räume erfolgt. Die Lüftung hat dem Stand der Technik entsprechend (=3- bis 5-mal pro Tag 5 – 10 Minuten Schocklüften) zu erfolgen. Nur durch kippen der Fenster ist der Lüftungseffekt nicht gegeben! Die Nutzungsberechtigten werden angehalten, keine Möbel direkt an Wandbereichen – besonders im Außenwandbereich- abzustellen. Es gilt als ausdrücklich vereinbart, dass das Wäschetrocknen innerhalb der Wohnung nicht gestattet ist. Für Schäden, die aufgrund von Missachtung dieser Vorschrift entstehen – auch Dritten gegenüber - haftet der schuldtragende Nutzungsberechtigte. Bei Abwesenheit einer Hauspartei über einen längeren Zeitraum ist der Hausverwaltung eine Person zu nennen, welche während der Dauer der Abwesenheit die Erfüllung der Pflichten der Wohnpartei wahrnimmt.

6. Antennen, Satellitenschüsseln:

Der Nutzungsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die Anbringung von Rundfunk- und Fernsehantennen, SAT-Anlagen und ähnlichen Einrichtungen an den Fensterstöcken, Außenwänden, Balkonen und Freiflächen grundsätzlich untersagt ist. Die Anbringung von Rundfunk- und Fernsehantennen, SAT-Anlagen u. dgl. über oder unter Dach ist an die vorherige schriftliche Zustimmung der Genossenschaft gebunden, die in jedem einzelnen Fall den zweckmäßigsten Aufstellungsplatz und die jeweiligen besonderen Bedingungen dazu noch dem Nutzungsberechtigten bekanntgegeben wird. Bei Objekten mit einer zentralen Anlage darf keine weitere Antennenanlage verwendet werden.

Bei Zuwiderhandlung ist die Genossenschaft ermächtigt, die Anlage auf Kosten des Nutzungsberechtigten entfernen zu lassen.

7. Benützung dem allgemeinen Gebrauch dienender Räume:

Gemeinschaftsflächen, Zubehörräume und Einrichtungen für den allgemeinen Gebrauch können nicht von einem Nutzungsberechtigten allein in Anspruch genommen werden. Das Rauchen ist in allen Vor- und Stiegenhäusern, Liftanlagen und Gängen grundsätzlich untersagt. Ebenso das Abstellen jeglicher Gegenstände. In sämtlichen Gemeinschaftsräumen gilt, mit dem Strom sparsam umzugehen und in nicht benutzen Räumen die Beleuchtungskörper, sofern keine Zeitschaltuhr vorhanden ist, abzdrehen. Fahrräder, Kinderwagen etc. sind, soweit hierfür nicht besondere Räume oder Plätze zur Verfügung stehen, in den Wohnungen bzw. in den Kellerabteilen zu verwahren. Kinder dürfen Dachterrassen nur in Begleitung Erwachsener betreten. Das Alleinfahren von Kindern unter 12 Jahren in Aufzügen ist nicht erlaubt. In Objekten mit einer Zentralsperre sind die Nutzungsberechtigten verpflichtet, das Haustor aus Sicherheitsgründen nach Betreten oder Verlassen regelmäßig zu schließen. Bei allen anderen Objekten ist das Haustor das ganze Jahr hindurch ab 6.00 Uhr morgens unversperrt zu halten und in der Zeit vom 1. Mai bis 30. September um 21.00 Uhr und vom 1. Oktober bis 31. April um 20.00 Uhr abzusperrt. Eine ausreichende Belüftung durch Stiegenhaus-, Dachboden- und Kellerfenster ist ebenso notwendig als ein rechtzeitiges schließen der Fenster bei drohenden Unwettern bzw. in den Wintermonaten (Frostgefahr).

8. Waschküche:

Die Benützung der Waschküche, des Trockenraumes oder Trockenbodens ist jeder Hauspartei gewährleistet. Die Waschzeiten von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr sind einzuhalten.

Das Waschen von Wäsche für nicht zur Hausgemeinschaft gehörende Personen sowie die Benützung der Waschküche durch hausfremde Personen ist ausnahmslos verboten. Die in den Waschküchen befindlichen Geräte dürfen nur entsprechend der Gebrauchsanweisung benützt werden und sind anschließend zu reinigen. Trockene Wäsche ist aus den Trockenräumen oder Trockenböden unverzüglich zu entfernen. Das Trocknen von Wäsche auf den Brüstungen von Balkonen und Loggien ist untersagt. Dies gilt auch für Teppiche aller Art.

9. Grünanlagen, Spielplätze:

Im Interesse aller Nutzungsberechtigten sind die mit erheblichen Kosten und Mühe errichteten Grünanlagen und Spielgeräte schonendst zu behandeln. Die Errichtung von Einzäunungen, egal welcher Art, ist grundsätzlich untersagt. Ebenso das Aufstellen von Gartenhütten, Schwimmbekken und Spielgeräten. In den Rasenflächen ist das Fußballspielen untersagt, Eltern haften diesbezüglich für Ihre Kinder. Die Kosten der Wiederherstellung und/oder der Reinigung hat der schuldtragende Nutzungsberechtigte zu tragen, bei nicht Erueierbarkeit sind die Kosten von den Nutzungsberechtigten der Anlage zu tragen. Die Benützung von Spielplätzen ist nur bis Einbruch der Dunkelheit gestattet.

10. Haltung von Tieren:

Die Haltung von Tieren ist grundsätzlich untersagt. Diese Bestimmung wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass Tiere bei Vorliegen einer schriftlichen Genehmigung der Hausverwaltung gegen jederzeitigen Widerruf und nach Maßgabe der behördlichen Vorschriften gehalten werden dürfen. Verunreinigungen auf Stiegen, Gängen, Gehwegen und in Grünanlagen sind von den Tierhaltern unverzüglich zu beseitigen. „In den Stiegenhäusern und Grünanlagen“ Auf sämtlichen Grundstücken und Einrichtungen der Genossenschaft sind Hunde an der Leine zu führen.

11. Feuerpolizeiliche Vorschriften:

Spreng-, Explosiv- und Treibstoffe dürfen nicht in das Haus gebracht werden. Die Lagerung von Spraydosen in größerer Anzahl, ätzenden oder stinkenden Chemikalien und anderer feuergefährlicher, leicht entzündbarer Stoffe ist verboten. Die Einrichtung automatischer Ölfeuerungsanlagen ist bewilligungspflichtig und richtet sich nach den Bestimmungen der OÖ Bauordnung bzw. der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Die Lagerung von Heizöl ist der Hausverwaltung anzuzeigen, es gelten die bestehenden sicherheitsbehördlichen Vorschriften. Die Türen zum Keller und Dachboden sind stets geschlossen zu halten. Der Dachboden, die Kellergänge und allgemeinen Räume sind von Gegenständen, Papier und Gerümpel aller Art freizuhalten. Keller und Dachboden dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden - das Rauchen in diesen Räumlichkeiten ist strengstens untersagt. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Krafträdern im Haus ist verboten. Sämtliche Fluchtwege (wie Stiegenhäuser, ...) sind von Gegenständen aller Art freizuhalten.

12. Hausreinigung:

Sofern in dem Wohnobjekt keine andere Regelung (Reinigung durch Firma, Hausbesorger) vorliegt, obliegt die Hausreinigung den Nutzungsberechtigten. Die „Kleine Reinigungstour“ umfasst die wöchentliche Reinigung der Vor- und Stiegenhäuser sowie allfälliger Liftanlagen und ist wechselnd von den Nutzungsberechtigten der betreffenden Stockwerke durchzuführen. Die „Große Reinigungstour“ beinhaltet die monatliche Reinigung gemeinschaftlich benutzter Räumlichkeiten (Dachboden-, Keller-, Müllräume, den Müllplatz, usw...) sowie den Hauszugang und die Plätze vor und hinter dem Haus. Über das normale Maß hinausgehende Verschmutzungen sind durch den betreffenden Nutzungsberechtigten sofort zu beseitigen. Sollte ein Nutzungsberechtigter nicht in der Lage sein, die „Kleine“ und/oder „Große Reinigungstour“ wahrzunehmen, hat er auf eigene Kosten und Rechnung für deren ordnungsgemäße Durchführung zu sorgen. Bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung hat die Genossenschaft das Recht, diese Arbeiten auf Kosten des jeweiligen Nutzungsberechtigten durch einen Professionisten erledigen zu lassen.

13. Winterdienst

Grundsätzlich wird der Winterdienst bei sämtlichen Objekten der Ersten GWG-Steyr von einem Professionisten lt. § 93 der StVO durchgeführt.

Bei Objekten, die von der Fremdvergabe des Winterdienstes von der Ersten GWG-Steyr ausgenommen sind, hat laut § 93 der StVO das Reinigen und Freihalten der Gehsteige und Zugänge von Schnee, sowie das zeitgerechte Aufbringen von Streugut bei Schnee- oder Eisglätte in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zu erfolgen. Die Durchführung wird nach den Türnummern abwechselnd in der laufenden Reihenfolge festgelegt.

Bitte beachten Sie:

Winterdienstarbeiten beziehen sich nur auf Gehsteige, Hauszugänge bzw. Zufahrten. Verbindungswege zwischen den einzelnen Wohnobjekten, welche zumeist über einen Grünstreifen führen, sind vom Winterdienst ausgenommen. Die Benutzung solcher Wege erfolgt auf eigene Gefahr.

14. Wasser – Gas – Abfälle:

Übermäßiger Wasserverbrauch erhöht die Betriebskosten. Tropfende Wasserhähne und defekte WC Spülungen sind daher sofort reparieren zu lassen. Das Anschließen von Schlauchleitungen zwecks Reinigung von Fahrzeugen, Bewässerung von Privatbereichen usw. ist untersagt. Bei Gasgeruch ist der Gashahn sofort zu schließen, das Gaswerk zu verständigen und für eine gute Durchlüftung zu sorgen. Das Hantieren mit offenen Feuer sowie das Rauchen ist sofort einzustellen.

Abfälle dürfen nicht durch die Kanalisation „entsorgt“ werden. Um teuren Restmüll zu vermeiden ist eine genaue Mülltrennung vorzunehmen. Sperrmüll darf nur im Rahmen der geltenden Bestimmungen der Stadtgemeinde Steyr und in Absprache mit den Stadtbetrieben Steyr zur Abholung bereitgestellt werden. Bei Wohnobjekten außerhalb des Stadtgebietes Steyr entsprechend den Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde. Illegale Ablagerungen werden kostenpflichtig entsorgt. Der Verursacher hat die Kosten zu tragen und mit einer Anzeige bei der Bezirksverwaltungsbehörde zu rechnen. Die Genossenschaft behält sich das Recht vor, Änderungen bei bestehenden Müllsammelplätzen vorzunehmen (z.B. Umstellung auf Müllcontainer mit größerem Fassungsvermögen, Zusammenlegung einzelner Müllplätze), sofern dies zweckmäßig erscheint oder sich daraus eine Kostenreduktion ergibt.

15. Zahlung der Nutzungsentgeltes:

Die Bezahlung des Nutzungsentgeltes hat bis zum 5. eines jeden Monats zu erfolgen. Verspätete Zahlungen berechtigen die Erste GWG-Steyr eine Mahn- und Inkassogebühr für jede Mahnung sowie Verzugszinsen einzuheben.

16. Kündigung:

Für die Kündigung des Nutzungsverhältnisses gilt, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde, die dreimonatige Kündigungsfrist jeweils mit Monatsende. Kündigungen haben schriftlich mit dem Kündigungsformular der Genossenschaft zu erfolgen.

17. Übergabe des Nutzungsgegenstandes nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses:

Bei Auflösung des Nutzungsvertrages ist der Nutzungsgegenstand ausschließlich dem hiezu beauftragten Organ der Hausverwaltung nach vorheriger, zeitgerechter Verständigung gereinigt und in gebrauchsfähigem, ausgemaltem Zustand zu übergeben. Fehlendes oder beschädigtes zur Wohnung gehörendes Inventar ist auf eigene Kosten nach zu beschaffen oder wird von der Genossenschaft ersetzt. Hierfür entstehende Kosten werden von der Kautions- oder dem Baukostenzuschuss in Abzug gebracht. Schäden, die durch einen über das gewöhnliche Maß hinausgehenden Gebrauch verursacht wurden, sind auf Kosten des Nutzungsberechtigten zu beheben.

18. Tiefgaragen - freie Stellflächen:

Tiefgaragenabstellplätze dienen ausschließlich dem Einstellen von ein- und mehrspurigen Kraftfahrzeugen auf entsprechend gekennzeichneten Plätzen durch zur Nutzung berechtigter Personen. Der Tausch von zugewiesenen Stellplätzen mit anderen Nutzungsberechtigten ist der Hausverwaltung schriftlich anzuzeigen und bedarf der ausdrücklichen Zustimmung. Ein Abstellen von KFZ außerhalb der gekennzeichneten Zonen ist grundsätzlich verboten, ebenso die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten oder die Doppelbelegung von Abstellplätzen. Grundsätzlich dürfen keinerlei Gegenstände in der Tiefgarage gelagert werden, eine Ausnahme davon stellt lediglich ein Satz funktionstüchtiger Reifen dar. Aus Gründen des Brandschutzes ist eine Unterbringung von Gas betriebenen Fahrzeugen in den Tiefgaragen untersagt.

Ein Abstellen von nicht angemeldeten und nicht zum öffentlichen Verkehr zugelassenen KFZ aber auch Anhängern ohne Zugmaschine, Wohnmobilen, Firmenfahrzeugen in Verbindung mit bereits abgestellten Privat-KFZ usw. ist nicht gestattet. Ein Abstellen von Fahrzeugen mit Wechselkennzeichen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Hausverwaltung. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig entfernt bzw. der Verursacher hat mit einer Besitzstörungsklage zu rechnen.

19. Verhalten im Falle eines Brandes:

Bei Ausbruch eines Brandes hat sich der Nutzungsberechtigte wie folgt zu verhalten:

- 1) **Ruhe bewahren**
- 2) **Sofort Feuerwehr über Notruf (122) verständigen. Anschrift bekannt geben und bei einem Brand in einem Hochhaus ausdrücklich auf diesen Umstand hinweisen. Ein Anruf bei der Hausverwaltung ist nicht notwendig, diese wird von der Einsatzzentrale benachrichtigt. (gilt nur für Stadtgebiet Steyr)**
- 3) **Schließen von Fenster und Türen zur Vermeidung von Zugluft**
- 4) **Unter keinen Umständen den Aufzug benutzen!**
- 5) **Wenn möglich eigene Löschmaßnahmen treffen**
- 6) **Den Anweisungen der Einsatzkräfte ist unbedingt Folge zu leisten**
- 7) **Achten Sie immer darauf, dass Fluchtwege von Gegenständen aller Art freigehalten werden**

20. Geltung der Hausordnung und Haftung:

Den Bestimmungen dieser Hausordnung sind alle Hausparteien unterworfen. Für Schäden, die aus der Nichtbefolgung der Hausordnung der Ersten GWG-Steyr oder Dritten gegenüber entstehen haften die Nutzungsparteien. Die Überwachung der Hausordnung obliegt der Hausverwaltung. Die Nutzungsberechtigten haben deren Anordnungen Folge zu leisten. Der Hausbesorger oder die Hausvertrauensperson haben dafür zu sorgen, dass Unzukömmlichkeiten oder Zuwiderhandlungen abgestellt werden und nötigenfalls ist die Hausverwaltung davon in Kenntnis zu setzen. Die Hausverwaltung hat das Recht, bei gegebenem Anlass (Feststellung von Baugebrechen, Instandsetzungen, begründeter Verdacht auf Verwahrlosung von Wohnungen etc.) ihre Organe zur Nachschau in den gemieteten Räumlichkeiten zu beauftragen. Den Beauftragten ist ungehindert Zutritt zu gewähren.

K I N D E R freundliche Regeln

Diese **K I N D E R freundliche Regeln** sollen zum gegenseitigen Verständnis beitragen und ein lebenswertes Wohnen in unseren Wohnanlagen fördern.

Sie befreit Kinder und ihre Eltern keineswegs von der nötigen Rücksicht auf andere MieterInnen.

1. Für eine gesunde Entwicklung brauchen Kinder genügend Spiel- und Bewegungsräume. Kinder dürfen nicht nur auf dem Spielplatz, sondern auch im Hof, vor der Haustüre, auf der Wiese, am freien Wäscheplatz und auf den Wegen in der Wohnanlage sich bewegen.
2. Auf den Wiesen dürfen Kinderzelte (ohne Befestigungshaken) sowie Decken ausgebreitet werden. Büsche dürfen zum Verstecken spielen genutzt werden.
3. Ballspiele mit Weich- oder Schaumstoffbällen sind erlaubt – Fußballspielen ist dagegen verboten.
4. Kinder sind gleichberechtigte BewohnerInnen. Auch Kinder dürfen ihre Freunde in die eigene Wohnanlage einladen.
5. Kindergeräusche sind manchmal laut aber normal und gehören zum täglichen Leben. Der Lärm am Kinderspielplatz ist üblich und als sozial angemessen zu sehen.
6. Wiesen, Sandkästen und Gehwege sind keine Hundetoiletten! Hunde- und Katzenkot stellt eine Gesundheitsgefährdung für Kinder dar und ist von den TierbesitzerInnen umgehend zu entfernen.
7. Sicherheit: Autos dürfen auf den Zufahrtswegen nur im Schrittempo fahren!
8. Uneinigkeiten sind normal und meistens durch ein Gespräch zu lösen. Kinder dürfen nicht unter Druck gesetzt werden.



Etwaige Änderungen oder Ergänzungen können von der Ersten GWG-Steyr jederzeit vorgenommen werden und gelten damit als Vertragsinhalt für die Nutzungsberechtigten in gleicher Weise als verpflichtend.

Erste Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Vorstand

Steyr, im September 2020