

HAUSORDNUNG

ÜBER DIE HAUSORDNUNG IN GEBÄUDEN

Gegenstand der Hausordnung

Artikel 1

Mit dieser Hausordnung werden die allgemeinen Regeln der Hausordnung festgelegt, die sich auf die Nutzung der Gemeinschaftsflächen im Gebäude, das zulässige Lärmniveau bei der Nutzung der Sondereigentumseinheiten, die Verhinderung der Ansammlung von Abfällen in den Sondereigentumseinheiten, die Ruhezeiten im Haus sowie auf Abweichungen in Ausnahmefällen, die Pflichten der Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, sowie auf weitere Fragen beziehen.

Verantwortung für die Einhaltung der Hausordnung

Artikel 2

- (1) Alle Personen, die in irgendeiner Weise die Sonder- oder Gemeinschaftsteile des Gebäudes nutzen oder benutzen (im Folgenden: Nutzer), sind verpflichtet, die Regeln der Hausordnung einzuhalten.
- (2) Der Miteigentümer ist für die Einhaltung der Hausordnung durch alle dritten Personen verantwortlich, die seinen Sondereigentumsteil des Gebäudes nutzen oder sich als Besucher bei ihm aufhalten.
- (3) Die Nichteinhaltung der Regeln der Hausordnung gilt als nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Miteigentumsvertrag.
- (4) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, dem Vertreter der Miteigentümer den Vor- und Nachnamen sowie die Kontaktdaten seiner Mieter mitzuteilen.

Nutzung der Gemeinschafts- und Sondereigentumsteile des Gebäudes

Artikel 3

- (1) Die Nutzer sind verpflichtet, die Teile des Gebäudes mit der Sorgfalt eines ordentlichen Hausherrn zu nutzen und darauf zu achten, dass sie durch ihre Nutzung andere Nutzer nicht beeinträchtigen.
- (2) Die Nutzer sind verpflichtet, die Gemeinschaftsteile und -einrichtungen des Gebäudes sowie das Grundstück des Gebäudes entsprechend ihrer Zweckbestimmung und den geltenden Vorschriften zu nutzen und dabei Ordnung, Ruhe und Sauberkeit zu wahren.
- (3) Gemeinschaftsteile und -einrichtungen des Gebäudes sind jene Teile und Einrichtungen, die durch das Gesetz über die Verwaltung und Instandhaltung von Gebäuden bestimmt sind bzw. jene, die im Miteigentumsvertrag als Gemeinschaftsteile festgelegt sind.

(4) Gemeinschaftsräume wie Hof, Besprechungsräume, Trockenräume, Waschräume, Schwimmbäder, Fahrradabstellräume und Ähnliches dürfen ausschließlich entsprechend ihrer Zweckbestimmung bzw. gemäß der Entscheidung der Miteigentümer über die Art ihrer Nutzung verwendet werden.

(5) Die Nutzer sind verpflichtet, die Sauberkeit der Gemeinschaftsteile des Gebäudes zu erhalten und diese vor Beschädigungen zu schützen.

(6) Die Nutzer sind verpflichtet, für die von ihnen genutzten Sondereigentumsteile des Gebäudes Sorge zu tragen, um Schäden an anderen Miteigentümern zu vermeiden.

Immissionen

Artikel 4

(1) Es ist verboten, durch Rauch, Staub, unangenehme Gerüche, Lichtverschmutzung oder sonstige Immissionen das Wohnen zu beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer zu gefährden.

(2) Gemeinschafts- oder Sondereigentumsteile des Gebäudes, in denen Rauch, Staub, Gerüche, Lärm, Lichtverschmutzung oder sonstige Immissionen entstehen, müssen entsprechend isoliert oder eingerichtet sein, sodass das Wohnen nicht beeinträchtigt und die Gesundheit der Nutzer nicht gefährdet wird bzw. die Ausbreitung der Immissionen verhindert wird.

Wasser- und sonstige Installationen

Artikel 5

(1) Die Nutzer sind verpflichtet, die Wasser- und Sanitäreanlagen in den Sondereigentumsteilen des Gebäudes in ordnungsgemäßigem und sauberem Zustand gemäß den geltenden Vorschriften zu halten.

(2) Die Nutzer sind verpflichtet, im Winter Maßnahmen gegen das Einfrieren von Wasser in Wasser- und sonstigen Installationen und Geräten zu ergreifen.

(3) Die Nutzer dürfen keine Abfälle in Toiletten, Spülbecken, Waschbecken oder Ähnliches werfen.

Lärmvermeidung, Tages- und Nachtruhe

Artikel 6

(1) Die Nutzer dürfen durch Schreien, Abspielen oder Hören von Musik oder auf andere Weise keinen unangemessenen Lärm verursachen oder verursachen lassen und die Ordnung und Ruhe im Gebäude nicht stören.

(2) Insbesondere dürfen die Nutzer keine Handlungen vornehmen, die die Hausordnung und Ruhe an Werktagen in der Zeit von 15:00 bis 17:00 Uhr sowie von 22:00 bis 7:00 Uhr und an

arbeitsfreien Tagen bzw. an Wochenenden und Feiertagen von 13:00 bis 17:00 Uhr sowie von 22:00 bis 9:00 Uhr stören.

(3) In den im Absatz 2 dieses Artikels genannten Zeiträumen ist der Lärmpegel so zu begrenzen, dass er außerhalb der Wohnung bzw. des Raumes nicht hörbar ist.

(4) Bei der Durchführung von Feiern können die Nutzer von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 dieses Artikels abweichen, sofern sie die Feier zwei Tage im Voraus ankündigen und die Feier nicht länger als bis Mitternacht dauert.

(5) Durch eine mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffene Entscheidung können die Ruhezeiten gemäß Absatz 2 dieses Artikels sowie die Durchführung von Feiern gemäß Absatz 4 dieses Artikels anderweitig geregelt werden.

Arbeiten an den Sondereigentumsteilen des Gebäudes

Artikel 7

(1) Bei der Durchführung von Arbeiten an den Sondereigentumsteilen des Gebäudes sind die Nutzer verpflichtet, die Vorschriften aus dem Bereich der Raumordnung und des Bauwesens, das Gesetz über die Verwaltung und Instandhaltung von Gebäuden sowie die Bestimmungen dieser Hausordnung einzuhalten.

(2) Bei der Durchführung von Arbeiten an den Sondereigentumsteilen des Gebäudes sind die Nutzer verpflichtet, andere Miteigentümer und Nutzer mindestens zwei Tage vor Beginn der Arbeiten in geeigneter Weise über die Art der Arbeiten, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten zu informieren.

(3) Während der Durchführung von Arbeiten an den Sondereigentumsteilen des Gebäudes finden die Bestimmungen des Artikels 6 dieser Hausordnung über die Lärmvermeidung keine Anwendung.

(4) Die Durchführung von Arbeiten in den Sondereigentumsteilen ist, außer bei dringenden Reparaturen, ausschließlich an Werktagen in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr und samstags von 9:00 bis 19:00 Uhr zulässig.

(5) An Sonntagen, Feiertagen und gesetzlichen Feiertagen ist die Durchführung von Bauarbeiten in den Sondereigentumsteilen des Gebäudes, außer bei dringenden Reparaturen, nicht zulässig.

(6) Während der Durchführung von Arbeiten im Gebäude kann ein angemessener Teil des gemeinsamen Hofes vorübergehend für die Lagerung von Baumaterial und anderem Material in Absprache mit dem Vertreter der Miteigentümer in Anspruch genommen werden.

(7) Durch eine mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffene Entscheidung kann die zulässige Zeit für die Durchführung von Bauarbeiten anderweitig geregelt werden.

Haustiere

Artikel 8

- (1) Das Halten von Haustieren in den Sondereigentumsteilen des Gebäudes ist gemäß den Vorschriften zum Tierschutz, den allgemeinen Akten der Vertretungsorgane der Einheiten der lokalen Selbstverwaltung sowie dem Miteigentumsvertrag zulässig.
- (2) Die Nutzer sind verpflichtet, sämtliche Ausscheidungen oder sonstige Rückstände ihrer Haustiere aus allen Teilen des Gebäudes und des Grundstücks zu entfernen und dafür zu sorgen, dass ihre Haustiere andere Nutzer nicht belästigen.
- (3) Das Halten oder Zurücklassen von Haustieren ohne Aufsicht in den Gemeinschaftsteilen des Gebäudes ist nicht gestattet.
- (4) In den Gemeinschaftsteilen des Gebäudes ist das Einführen oder Füttern von herrenlosen Tieren nicht gestattet.
- (5) Durch eine mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffene Entscheidung können die Regeln über das Halten und Zurücklassen von Haustieren sowie über das Einführen und Füttern herrenloser Tiere in den Gemeinschaftsteilen des Gebäudes anderweitig geregelt werden.

Brennmaterial, Holz und gefährliche Stoffe

Artikel 9

- (1) In den Gemeinschaftsteilen des Gebäudes ist das Lagern leicht entzündlicher oder gefährlicher Stoffe und Gegenstände, aus denen ein nicht wiedergutzumachender Schaden entstehen könnte, nicht gestattet.
- (2) Holz, Kohle oder flüssige Brennstoffe dürfen nur in dafür vorgesehenen Gemeinschaftsteilen des Gebäudes oder in den Sondereigentumsteilen des Gebäudes gelagert werden.
- (3) Das Spalten von Holz ist im Grundstück des Gebäudes unter Berücksichtigung der Sicherheit aller Nutzer des Gebäudes und eines angemessenen Lärmpegels sowie in einem dafür vorgesehenen Raum erlaubt.
- (4) Die Nutzer sind verpflichtet, Feuerungsanlagen und Flüssiggase ausschließlich gemäß den Vorschriften des Brandschutzes zu verwenden.

Nachträgliche Montage von Markisen, Rollläden oder Beschattungen an der Gebäudefassade

Artikel 10

- (1) An den Fassaden des Gebäudes, Balkonen, Loggien und Terrassen ist die Anbringung von Markisen, Rollläden oder Beschattungen durch Befestigung an der gemeinsamen Fassade

zulässig, sofern durch eine mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffene Entscheidung über deren Aussehen entschieden wurde.

(2) Absatz 1 dieses Artikels gilt nicht für Markisen, Rollläden oder Beschattungen, die vor Inkrafttreten dieser Hausordnung angebracht wurden.

Abfallentsorgung

Artikel 11

(1) Abfälle dürfen ausschließlich in den dafür vorgesehenen gemeinschaftlichen Mülltonnen, Containern oder Räumen entsorgt werden.

(2) Das Ablegen von Abfällen in Gemeinschaftsräumen, die nicht dafür bestimmt sind, ist verboten.

(3) Das Sammeln von Abfällen in den Sondereigentumsteilen des Gebäudes sowie von Gegenständen oder Sachen, die durch unangenehme Gerüche andere Nutzer stören oder eine Gefahr für Sicherheit, Leben oder Gesundheit von Menschen darstellen, ist verboten.

(4) Es ist verboten, Flüssigkeiten auszugießen, Tischdecken, Bettwäsche, Teppiche, Tücher und Ähnliches auszuklopfen sowie Gegenstände, Zigarettenstummel und Ähnliches aus Fenstern, Türen, Balkonen und Loggien des Gebäudes zu werfen.

Aufstellen von Blumen in Sonder- und Gemeinschaftsteilen des Gebäudes

Artikel 12

(1) Blumen sowie andere Pflanzen und Gewächse auf Balkonen, Terrassen, Loggien, im Garten oder in anderen Sonder- oder Gemeinschaftsteilen des Gebäudes müssen in Behältern gehalten werden, die Wasser zurückhalten und gegen Herabfallen gesichert sind.

(2) Die in Absatz 1 dieses Artikels genannten Blumen und Pflanzen sind so zu gießen, dass kein Schaden an Balkonen, Fenstern, Gehwegen und der Gebäudefassade entsteht.

(3) Die Nutzer sind verpflichtet sicherzustellen, dass gepflanzte Blumen oder andere Pflanzen Balkone, Terrassen oder Loggien nicht beschädigen.

(4) In den Gemeinschaftsteilen des Gebäudes dürfen ordentlich aufgestellte Blumentöpfe aufgestellt werden, sofern kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- dass eine mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffene Entscheidung dies erlaubt
- dass der freie Durchgang mindestens 1,25 Meter beträgt
- dass die Aufstellorte nicht als Fluchtwege vorgesehen sind
- dass alle Vorschriften zur Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen und eingeschränkter Mobilität eingehalten werden
- dass alle Vorschriften des Brandschutzes eingehalten werden.

Entfernung von Schnee und Eis von den Gemeinschaftsteilen des Gebäudes

Artikel 13

Die Nutzer sind verpflichtet, die Räumung von Schnee und Eis von Dächern und Gehwegen zu organisieren bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden an anderen Nutzern des Gebäudes und an Dritten im Zusammenhang mit Schnee und Eis auf allen Flächen des Baugrundstücks des Gebäudes zu verhindern.

Türen und Fenster

Artikel 14

(1) Die Eingangstüren des Gebäudes und des gemeinsamen Hofes müssen ständig geschlossen und durch ein elektrisches Schloss gesichert oder so verschlossen sein, dass unbefugten Dritten der Zutritt zum Gebäude oder zum gemeinsamen Hof verwehrt wird.

(2) Die Nutzer sind verpflichtet, darauf zu achten, dass die Eingangstüren des Gebäudes geschlossen sind.

(3) Türen, Fenster oder Fensterläden, die sich zur öffentlichen Verkehrsfläche öffnen, dürfen Fußgänger nicht behindern.

(4) Bei Niederschlägen und Wind sind die Nutzer verpflichtet, darauf zu achten, dass Fenster und Türen der Gemeinschaftsteile des Gebäudes geschlossen sind.

Benutzung des Aufzugs

Artikel 15

(1) Die Nutzer sind verpflichtet, auf die ordnungsgemäße Benutzung des Aufzugs im Gebäude zu achten, die Teile und Anlagen des Aufzugs vor Beschädigungen zu schützen und für die Sauberkeit des Aufzugs zu sorgen.

(2) Beim Transport von Baumaterial, schweren oder sperrigen Gegenständen sind die Aufzüge entsprechend ihrer Tragfähigkeit zu benutzen.

Gemeinsamer Hof und Grundstück

Artikel 16

(1) Sofern im Miteigentumsvertrag oder durch eine mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffene Entscheidung nichts anderes bestimmt ist, haben alle Nutzer das Recht, den gemeinsamen Hof und das Grundstück zu nutzen.

(2) Die Nutzer sind verpflichtet, den gemeinsamen Hof und das Grundstück sauber und ordentlich zu halten.

(3) Der gemeinsame Hof und das Grundstück dürfen nicht genutzt werden für:

- dauerhafte Lagerung von Baumaterial oder anderem Material, Abfällen und Ähnlichem
- das Halten oder Lagern von kommunalen oder sonstigen Abfällen außerhalb der dafür vorgesehenen Behälter, Container und Sammelstellen
- dauerhafte Abstellung von nicht betriebsfähigen Autos, Motorrädern oder anderen Maschinen
- Belästigung anderer Nutzer des Gebäudes durch unangemessenen Lärm
- das Waschen von Fahrzeugen, sofern nicht durch Mehrheitsentscheidung der Miteigentümer etwas anderes bestimmt ist
- das Abstellen von Fahrzeugen in einer Weise, die die Ein- und Ausfahrt anderer Fahrzeuge verhindert
- eigenmächtiges Abgrenzen oder Blockieren eines Gemeinschaftsteils zum persönlichen Parken oder Abstellen von Gegenständen
- das Zurücklassen von Haustieren ohne Aufsicht.

Hausflure, Treppen, Dachböden, gemeinschaftliche Flure und begehbare Terrassen

Artikel 17

(1) Die Nutzer dürfen in Hausfluren, Durchgängen, gemeinschaftlichen Fluren, Terrassen, Dachböden und Treppenhäusern sowie im Grundstück des Gebäudes keine Fahrräder, Roller, Motorräder, E-Scooter, Möbel, Maschinen, Küchengeräte, Kisten, Säcke, Schuhe, Abfälle oder andere Gegenstände abstellen, die einen Brand verursachen oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen könnten.

(2) Abweichend von Absatz 1 dieses Artikels kann bestimmt werden, dass Fahrräder und Roller an dafür vorgesehenen Plätzen im gemeinschaftlichen Keller, Dachboden, Grundstück oder Flur abgestellt werden dürfen, sofern kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- dass eine mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffene Entscheidung dies erlaubt
- dass der freie Durchgang in den dafür vorgesehenen Fluren jederzeit mindestens 1,25 Meter beträgt
- dass die Abstellplätze nicht als Fluchtwege vorgesehen sind
- dass alle Vorschriften zur Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen und eingeschränkter Mobilität eingehalten werden
- dass alle Vorschriften des Brandschutzes eingehalten werden.

(3) Kinderwagen und Rollstühle dürfen in Gemeinschaftsräumen so abgestellt werden, dass der freie Durchgang nicht behindert wird, wobei alle Vorschriften zur Barrierefreiheit sowie des Brandschutzes einzuhalten sind.

(4) In den in Absatz 1 genannten Räumen ist das Wegwerfen von Abfällen oder jegliche Verschmutzung verboten.

(5) Hausflure, Treppen, Durchgänge und gemeinschaftliche Flure müssen beleuchtet sein.

(6) Nutzer der Sondereigentumsteile dürfen die gemeinschaftlichen begehbaren Terrassen gemäß der mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffenen Entscheidung nutzen.

Gemeinschaftskeller und ausgebauter Dachboden

Artikel 18

- (1) Die Eingangstüren zum Gemeinschaftskeller und zum ausgebauten Dachboden müssen verschlossen sein, sofern die Miteigentümer nicht mit einfacher Mehrheit eine andere Entscheidung treffen.
- (2) Als ausgebauter Dachboden gilt ein Dachboden, in dem sich die Abstellräume der Miteigentümer befinden.
- (3) In der gemeinschaftlichen Tiefgarage sind die Nutzer verpflichtet, Fahrzeuge auf den gekennzeichneten Stellplätzen und so abzustellen, dass der Verkehr anderer Fahrzeuge nicht behindert wird.
- (4) In den in Absatz 1 dieses Artikels genannten Bereichen, die Gemeinschaftsteile des Gebäudes darstellen, ist das Lagern von Gegenständen gemäß der mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer getroffenen Entscheidung zulässig.

Gemeinschaftsteile des Gebäudes, die nicht für den täglichen Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind

Artikel 19

- (1) Gemeinschaftsteile des Gebäudes, die nicht für den täglichen Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, sind der Maschinenraum des Aufzugs, das Dach, nicht begehbare Terrassen, nicht ausgebaute Dachböden und Schutzräume.
- (2) Der Zutritt zu den in Absatz 1 genannten Bereichen ist nur befugten Personen, Mietern dieser Räume und dem Vertreter der Miteigentümer gestattet, sofern die Miteigentümer nicht mit einfacher Mehrheit eine andere Entscheidung treffen.
- (3) Als befugt gelten Personen, die auf Grundlage besonderer Entscheidungen oder Wartungsverträge Arbeiten zur Behebung von Störungen, Mängeln oder zur Rekonstruktion durchführen.
- (4) Dritten ist der Zutritt zu den in Absatz 1 genannten Bereichen nur in Begleitung der in Absatz 2 genannten Personen gestattet.
- (5) Die Schlüssel zu den Türen der in Absatz 1 genannten Bereiche befinden sich beim Vertreter der Miteigentümer, sofern die Miteigentümer nicht mit einfacher Mehrheit eine andere Entscheidung treffen.
- (6) Die Miteigentümer sind verpflichtet, die im Gebäude befindlichen und als Gemeinschaftsteile eingetragenen Schutzräume in funktionsfähigem Zustand gemäß den Vorschriften des Zivilschutzes zu erhalten.
- (7) In den in Absatz 1 genannten Bereichen dürfen nur jene Gegenstände gelagert werden, die für die Instandhaltung dieser Gemeinschaftsteile des Gebäudes erforderlich sind, sofern die Miteigentümer nicht mit einfacher Mehrheit eine andere Entscheidung treffen.

Verstöße gegen die Hausordnung

Artikel 20

Für die Nichteinhaltung der Bestimmungen der Hausordnung werden Geldstrafen gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltung und Instandhaltung von Gebäuden sowie des Miteigentumsvertrages festgelegt.