

## Hausordnung Wohnen



Die Wiener Komfortwohnungen Holding GmbH verwaltet unter anderem auch familiengerechte Wohnungen. Ein gedeihliches Zusammenleben beruht auf gegenseitiger Rücksichtnahme, das heißt, die Bedürfnisse der Bewohner aller Altersstufen zu beachten.

Diese Hausordnung ist als eine Aufstellung von Regeln zu sehen, die zu einem konfliktfreien Miteinander der Bewohner beitragen sollen. So soll sie nicht als willkürliche Einschränkung von Mieter-/Eigentümerrechten betrachtet werden, sondern vielmehr als Beitrag, um schutzwürdige Interessen zu wahren – sowohl die der einzelnen Hausbewohner als auch die der Hausgemeinschaft.

Die vorliegende Hausordnung ist ein für alle Wohnhausanlagen einheitliches und unverzichtbares Grundgerüst, sie kann bei Bedarf – und in Zusammenarbeit mit der Wiener Komfortwohnungen Holding GmbH – durch die Mehrheit der Mieter/Eigentümer an die jeweiligen Bedürfnisse einzelner Anlagen angepasst werden. Die Voraussetzungen für eine Adaptierung: Wesentliche Interessen der Mieter/Eigentümer dürfen nicht eingeschränkt, gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden. Die Hausordnung ist ein Bestandteil der Wohnhausanlage, die Mieter/Eigentümer haften auch für das Verhalten von Mitbewohnern, Besuchern und Beauftragten innerhalb der Wohnhausanlage. Des Weiteren sind alle behördlichen Vorschriften einzuhalten, auch wenn sie hier nicht eigens angeführt werden.

### Allgemeinbereiche

Sämtliche Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage – im Haus und auf den Freiflächen – dürfen nur ihren Bestimmungen gemäß und unter größtmöglicher Schonung der Substanz genutzt werden. Verschmutzungen muss der Verursacher entfernen, Beschädigungen muss er beheben bzw. werden auf seine Kosten behoben.

Insoweit in diesen Bereich die Möglichkeit des Spielens für Kinder gegeben ist, kann die Wiener Komfortwohnungen Holding GmbH für die Kinder keine Verantwortung übernehmen und sind die Eltern nicht von Ihrer Aufsichtspflicht entbunden. Regelungen für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen können von der Mieter-/Eigentümergeinschaft festgelegt werden, sofern schutzwürdige Interessen des Einzelnen gewahrt bleiben. Kommt eine solche Regelung nicht zustande, gelten die von der Wiener Komfortwohnungen Holding GmbH festgelegten Regeln.

Stiegenhäuser und Gänge sind Fluchtwege und daher von Gegenständen freizuhalten. Auch alle übrigen Allgemeinräume dürfen nicht mit Möbeln, Geräten oder Ähnlichem verstellt werden, da die die Reinigung sowie die Begehbarkeit erschwert und außerdem feuerpolizeilich verboten ist.

Im Interesse des Brandschutzes darf leicht entzündliches Material nicht gelagert werden, die jeweils geltenden Lagerungsvorschriften müssen beachtet werden. Jeder beabsichtigte bauliche Eingriff in Allgemeinbereich der Wohnhausanlage ist anzuzeigen.

Beispiel: die Verlegung von Leitungen, das Anbringen von Satellitenanlagen. Gegebenenfalls von der Wiener Komfortwohnungen Holding GmbH erteilte Auflagen oder Beschränkungen sind einzuhalten.



## Freiflächen

Fahrzeuge dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden, das Reparieren und Waschen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen erlaubt.

Auf den Fahr- und Gehwegen innerhalb der Wohnhausanlage sind die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung einzuhalten. Auf allen Fahrwegen ist Schritttempo zu fahren, insbesondere ist auf spielende Kinder und andere nicht motorisierte Benutzer Rücksicht zu nehmen.

Die Regelungen für die Benutzer der Kinderspielplätze und Grünanlagen werden auf die Bedürfnisse der Wohnhausanlage abgestimmt. Dabei wird sowohl auf das natürliche Spielbedürfnis der Kinder als auch auf das Ruhebedürfnis der übrigen Bewohner Rücksicht genommen.

## Müll

Jeglicher Müll ist grundsätzlich in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen, die gesetzlichen Bestimmungen zur Mülltrennung, die das Abfallwirtschaftsgesetz sowie die Verpackungsverordnung beinhalten, sind einzuhalten. Sperrmüll und Problemstoffe müssen vom Mieter/Eigentümer auf die dafür vorgesehenen Deponien gebracht werden.

Wir ersuchen Sie zu bedenken, dass Ablagerungen außerhalb der Abfallbehälter nicht von der Müllabfuhr entsorgt werden, sondern gesondert zulasten der Betriebskosten – und somit aller Bewohner – entfernt werden müssen.

Hausmüll vor der Wohnungstür führt, insbesondere in der warmen Jahreszeit, zu Geruchbelästigung und Ungezieferbefall und ist daher nicht im Gangbereich abzustellen. Müllentsorgung, die Lärm verursacht, darf nicht während der Ruhezeiten erfolgen.

## Tierhaltung

In Wohnungen übliche Heimtiere (z.B. Hunde, Katzen, Vögel) dürfen ohne gesonderte Bewilligung der Hausverwaltung gehalten werden, solange andere Hausbewohner nicht belästigt werden und die Wohnhausanlage nicht verunreinigt oder beschädigt wird. Das Halten gefährlicher Tiere kann nicht genehmigt werden.

Die Anzahl der gehaltenen Tiere muss in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung und zur Anzahl der Bewohner stehen. Zu viele Tiere können einen Überbelag darstellen und zum Widerruf der Tierhaltungsgenehmigung führen.

Die jeweiligen landesgesetzlichen Tierhaltebestimmungen sind einzuhalten. Hunde müssen innerhalb der Wohnhausanlage an der Leine geführt werden.



## Lärm

Nur wenn alle Hausbewohner einerseits aufeinander Rücksicht nehmen und andererseits auch die notwendige Toleranz aufbringen, wird ein ungestörtes Wohnen möglich. Zu dieser Rücksichtnahme zählt es auch, unnötigen Lärm in der gesamten Wohnhausanlage zu vermeiden. Darüber hinaus sind allfällige ortspolizeiliche Bestimmungen über gesonderte Ruhezeiten zu beachten.

Sollte eine längerfristige und erhebliche Lärmentwicklung einmal unvermeidbar sein, etwa bei Umbauarbeiten, aber auch Festen, empfiehlt es sich, das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen.

Das Spielen von Kindern in den dazu gewidmeten Räumen und den Außenanlagen entspricht den Anforderungen an familiengerechtes Wohnen und somit der Aufgabenstellung der Wiener Komfortwohnungen Holding GmbH. Dementsprechend ist die Geräusentwicklung von Kindern, vor allem auf Spielplätzen – sofern diese im Rahmen des üblichen Spiel- und Bewegungsdranges bleibt – nicht als unnötiger Lärm anzusehen und daher von den Hausbewohnern zu akzeptieren.

**Wiener Komfortwohnungen Holding GmbH**