Mag. Alois Rosenberger und
Mag. Alois Rosenberger GmbH
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

HAUSORDNUNG

Die nachstehenden Bestimmungen haben den Zweck, jedem Wohnungsinhaber im Haus die Ruhe und Ordnung sowie den Bestand des Hauses mit seinen dazugehörigen Anlagen größtmöglich zu sichern. Die Hausordnung ist daher für alle Wohnungsinhaber des Hauses sowie für deren Angehörige, Untermieter und Besucher verbindlich.

SICHERHEIT

1. Die Haustüren sind aus Sicherheitsgründen immer geschlossen zu halten.
2. Für Kinder unter 12 Jahren ist die alleinige Benützung der Aufzüge aus Sicherheitsgründen untersagt.
3. Zum Öffnen und Schließen der Gangfenster der Stiegen (1, 4, 7, 11) ist nur ein Beauftragter des Hausverwalters berechtigt.
4. Außerhalb der Wohnungen, Geschäftslokale, in den Vorhäusern, Vorkellern, Kellergängen, Gängen und Stiegenhäusern dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen keine Gerätschaften und Utensilien aller Art abgestellt werden.
5. Der Zugang zum Keller ist aus Sicherheitsgründen jederzeit versperrt zu halten. Das Betreten des Kellers mit offenem Licht ist nicht gestattet. Das Rauchen im Keller, in den Garagen und Freizeiträumen, Waschküchen und im Stiegenhaus ist untersagt.
6. Nachfertigungen von Wohnungs- und Haustorschlüssel (Zentralschlüsselsystem KESO) sind nur mit schriftlicher Bestätigung der Hausverwaltung möglich und auf eigene Kosten zu veranlassen. Schlüssel dürfen an hausfremde Personen nur im Einzelfall und nach Information an die Hausverwaltung weitergegeben werden.

NUTZUNG / INSTANDHALTUNG

7. Fenster und Fensterbänke sind zum Haus gehörendes Allgemeingut und somit dürfen keine Fremdteile darauf befestigt werden. Dies betrifft Befestigungen, die eine dauerhafte Beschädigung nach sich ziehen (z.B. Anbohren von Haken, Durchbohren der Konstruktion). Rollläden und Jalousien müssen fachgerecht montiert werden.
8. Fassadenflächen (z.B. Loggien, Wände weiß) und Gebäudeteile (z.B. Metallteile braun) dürfen nicht in anderen Farben als ursprünglich gestrichen werden. Auf das äußere Gesamterscheinungsbild ist zu achten. Des Weiteren ist eine Vermüllung der Loggien (Nutzung als Abstellfläche) zu vermeiden und auf eine Pflege der bepflanzten Tröge zu achten. Abgestorbene und womöglich sicherheitsbedenkliche Pflanzen sind zu entfernen.
9. Dem Hausverwalter bzw. einem Beauftragten der Hausverwaltung (Architekt, Baumeister, Handwerker) steht zur periodischen Überprüfung des Bauzustandes des Hauses und zwecks

Feststellung allfälliger Schäden und Baugebrechen das Recht zu, einzelne Wohnungen bzw. Geschäftslokale nach vorausgehender Ankündigung zu betreten und in denselben Schäden bzw. Gebrechen, die sich als ernste Schäden des Hauses darstellen oder zu solchen führen könnten, zu beheben bzw. beheben zu lassen. Dieses Recht darf - sofern nicht Gefahr in Verzug ist – nur während der ortsüblichen Geschäftsstunden ausgeübt werden.

10. Um kostspielige Wasserverluste hintanzuhalten, sind die Wohnungsbesitzer verpflichtet, undichte und nicht funktionierende Wasserauslässe umgehend auf eigene Kosten reparieren zu lassen. Die Behebung von Ablaufverstopfungen gehen grundsätzlich zu Lasten der Wohnungseigentümer (ausgenommen in der Wand befindliche Bleiablaufrohrgebrechen). Werden Gebrechen an WC-Einrichtungen, Zu- bzw. Abwasserleitungen oder andere Baugebrechen bemerkt, sind diese sofort dem Hausbesorger bzw. der Hausverwaltung zu melden. Es ist sorgfältig darauf zu achten, dass ein Überlaufen des Wassers aus Waschbecken, Badewannen, Waschmaschinen und Pflanztrögen nicht vorkommt. Daraus resultierende Schäden sind ausnahmslos vom Verursacher zu ersetzen.
11. Jegliche am Gebäude oder den allgemeinen Teilen des Hauses verursachte Schäden (vor allem von Transport schwerer, sperriger Güter) sind unverzüglich der Hausverwaltung mitzuteilen. Gegebenenfalls werden verursachte Schäden zur Anzeige gebracht.
12. Die Benützung der Waschküche ist an eine Reihenfolge gebunden, die in den Waschküchen aufliegt bzw. nach Maßgabe der Anmeldung bestimmt ist. Die Waschküchen und deren Einrichtung sind nach Benutzung in sauberem Zustand zu übergeben. Bei Außentemperaturen unter null Grad sind zur Verhinderung des Einfrierens der Wasserleitung die Fenster geschlossen zu halten. An den Wohnungsfenstern, an den Hof- und Gangfenstern sowie in den Gängen und in der Grünanlage darf Wäsche nicht aufgehängt werden.
13. Es sind Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Gerüche, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichem, soweit diese nach den örtlichen Verhältnissen das gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benützung der Wohnung sowie eine Beeinträchtigung der Nachbarn, im Stiegenhaus wie auch auf den Loggien und Terrassen untersagt. Dies betrifft z.B. das Ausklopfen, Ausschütteln von Putztüchern und Teppichen, Putzen von Schuhen, Grillen, Bepflanzung u.a.
14. Fahrräder und Kinderwägen sind in den hierfür bestimmten Räumen abzustellen. Sind keine eigenen Abstellräume vorhanden, hat der Transport von Fahrrädern bzw. Kinderwägen in die Wohnung derart zu erfolgen, dass Stiegenhäuser bzw. Gänge und Aufzugskabinen weder verunreinigt noch beschädigt werden.
15. Stiegenhäuser, Gänge, Abstellplätze, Garagen samt Zu- u. Abfahrten und Grünflächen im Hof dürfen nicht als Spielplatz, zum Radfahren oder dergleichen benützt und nicht verunreinigt werden.

16. Bei Benützung der Freizeiträume u. Saunen sind die in diesen Räumen ausgehängten Bestimmungen einzuhalten.

REINHALTUNG / LÄRM

17. Der Müll ist in die hierzu aufgestellten Gefäße zu leeren. Verunreinigungen in den Müllräumen, Gängen, Stiegen, Aufzügen und Wegen sind zu vermeiden. Sperrige Abfälle, wie Verpackungsmaterial etc., sind zu zerkleinern. Die Mülltrennung ist einzuhalten.
18. In der Wohnhausanlage sind Haustiere an der Leine zu führen. Innerhalb der Anlage haben Tierhalter darauf zu achten, dass Ihre Haustiere keine Verschmutzungen hinterlassen. Allenfalls entstehende Verunreinigungen sind sofort zu entsorgen.
19. Auf den Stiegen, Gängen und im Hof ist übermäßiger Lärm (z.B. Hämmern, Beschallung des Hofes durch laute Musik) zu unterlassen. Zwischen 22 Uhr und 7 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist jegliche lärmende Beschäftigung (laute Gespräche, lautes Radiohören oder Fernsehen, Bohren, Schrämen, Stemmen, Nageln, Klopfen u.a.) zu vermeiden (Zimmerlautstärke). Bei lärmenden Verrichtungen, welche andere Bewohner der Anlage beeinträchtigen, ist vom Verursacher im Vorhinein ein Anschlag am Schwarzen Brett der betroffenen Stiege(n) vorzunehmen.
20. Türen und Fenster (Rollläden) sind aus Rücksichtnahme auf die Mitbewohner möglichst geräuscharm zu schließen. Ventilatoren (Entlüftungsanlagen) sind nur im unbedingt nötigen Ausmaß einzuschalten. Ebenso ist das Lüften der Wohnung ins Stiegenhaus zu unterlassen.
21. Die Grünflächen der Wohnhausanlage dürfen weder betreten noch eigenmächtig bepflanzt werden. Die Pflege erfolgt über die Hausgemeinschaft.

ALLGEMEINES

22. Die Hausbesorger/betreuer sind mit der Aufrechterhaltung dieser Hausordnung beauftragt.
23. Beschwerden jeder Art sind an den Hausverwalter heranzutragen.
24. Wohnungen dürfen ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümer, eine etwaige zivilrechtliche Geltendmachung von vermuteten eigenen Rechten bleibt unbenommen (z.B. Verfahren zur Umwidmung). Bestehende Nutzungen bleiben aufgrund der langjährigen Übung mit Stichtag Jänner 2014 unberührt.

Ihre Immobilienverwaltung

Mag. Alois Rosenberger und
Mag. Alois Rosenberger GmbH
IMMOBILIENVERWALTUNGEN
1200 Wien, Wallensteinstraße 18/4
Tel.: 01/ 332 42 98 Fax: 01/ 330 44 96
office@iv-ro.at
www.rosenberger-immobilien.at
SEIT 1932