

“VLW Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften“  
gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Linz, Blumauerstraße 19

# Hausordnung für Eigentums- häuser

25. Die Ausübung jeder Art von gewerblicher Tätigkeit im Haus ist der ausdrücklichen Genehmigung der Gesellschaft abhängig.

26. Diese Hausordnung kann nach den Erfordernissen durch weitere Bestimmungen, die von der Gesellschaft beschlossen werden, ergänzt oder durch eine neue ersetzt werden.

Sehr geehrte Mitglieder!

Die vorstehende Hausordnung soll kein Strafgesetzbuch sein. Sie dient zur Aufrechterhaltung der Ruhe, Ordnung und Sicherheit und liegt daher auch in Ihrem Interesse. Die VLW ersucht Sie daher höflichst, sich genau an die Bestimmungen der Hausordnung zu halten. Sollten Sie Anregungen, Wünsche oder auch Beschwerden haben, stehen Ihnen die Geschäftsführung der VLW, aber auch der Aufsichtsrat sowie die Angestellten der Gesellschaft zu den angegebenen Sprechstunden oder Dienstzeiten zur Verfügung.

# Hausordnung für Eigentümshäuser

Es kann der Frömmste nicht in  
Frieden leben, wenn es dem bösen  
Nachbarn nicht gefällt.  
(Friedrich Schiller)

Wo verschiedene Menschen miteinander auskommen sollen, ist gegenseitige Rücksichtnahme notwendig. Ohne Ordnung würde ein Zusammenleben unerträglich sein – auch in einem Wohnhaus. Die Hausordnung soll dazu beitragen, dass die Mitglieder unserer Genossenschaft und ihre Angehörigen möglichst angenehm und ungestört wohnen können und auch das Haus selbst erhalten und sichern helfen.

Die VLW ist mit der Verwaltung Ihres Hauses betraut. Solange dieser Verwaltungsauftrag besteht, gilt auch diese Hausordnung.

Die Hausordnung ist daher für alle Mitbewohner und auch für deren Besucher verbindlich. Sie ergänzt den Miteigentumsvertrag. Wird die Hausordnung trotz Ermahnung durch die Gesellschaft nicht beachtet, könnten die Miteigentümer den Ausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers gemäß §22 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes, Bundesgesetz vom 1. Juli 1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 – WEG 1975) BGBl. Nr. 417, in der geltenden Fassung beschließen.

Aber nicht alles kann und soll durch Vorschriften geregelt werden: auch guter Wille und das Bemühen um gegenseitiges Verständnis sind notwendig, um das Zusammenleben möglichst reibungslos zu machen. Unter Mitgliedern einer Genossenschaft darf diese Erkenntnis von vornherein vorausgesetzt werden. Sie erhalten durch den Miteigentumsvertrag das Recht, Ihre Wohnung bestimmungsgemäß zu nutzen, übernehmen aber auch damit eine Reihe von Verpflichtungen. Die Erhaltung von Ruhe und Ordnung und die Einhaltung aller Sicherheitsvorschriften ist die wichtigste Pflicht der Hausbewohner.

Anordnungen der Hausverwaltung und deren Beauftragten ist Folge zu leisten. Wer mit diesen Anordnungen nicht einverstanden ist hat die Möglichkeit, sich direkt an die Geschäftsführung der Gesellschaft zu wenden. In den Wohnungseigentümshäusern wurden in der Regel Haussprecher gewählt und die Gesellschaft wird stets im Einvernehmen mit diesem vorgehen.

Der Wohnungseigentümer haftet für alle Schäden, die er, seine Mitbewohner oder Besucher den Miteigentümern, den anderen Mitbewohnern oder Dritten zufügen, im Besonderen, wenn sie durch die Nichteinhaltung der Hausordnung entstehen. Sollte ein Schaden entstanden sein, ist er aber unbedingt zu melden. Für Nachteile, die durch die Nichtmeldung entstanden sind, z.B. weil den Versicherungen der Vorfall nicht rechtzeitig angezeigt werden konnte, muss der Schuldige ebenfalls haftbar gemacht werden.

16. Die Nachtruhe darf in der Zeit von 22 Uhr bis 7 Uhr in keiner Weise gestört werden. Jede Lärmquelle ist auf Zimmerlautstärke einzuschränken bzw. in dieser Zeit abzuschalten. Auch bei Tag ist jedes unnötige Lärmen und Schreien zu vermeiden. Bei unvermeidlichen vorübergehenden Lärmbelästigungen, die zum Beispiel Handwerker entwickeln, sind die betroffenen Nachbarn nach Möglichkeit vorher zu verständigen, damit auf Kranke oder Mitbewohner, die vom Nachtdienst ausruhen, besondere Rücksicht genommen werden kann. Es wird ersucht, auch Kinder zu ruhigem Verhalten und ordentlichen Benehmen gegenüber den Mitbewohnern zu erziehen. Das Herumtreiben auf Gängen, Stiegenhäusern, Dachböden, in den Kellern und anderen Gemeinschaftsräumen ist Kindern nicht erlaubt. Ebenso dürfen Kinder in Grünanlagen nur dann spielen, wenn dies ausdrücklich gestattet ist. Andererseits werden alle Mitbewohner, besonders solche, die selbst keine Kinder haben, höflichst um Verständnis dafür ersucht, dass selbst bei guter Erziehung der natürliche Bewegungsdrang und die Lautstärke von Kindern nur in einem gewissen Ausmaß eingeschränkt werden können. Es sollen sowohl ruhebedürftige und ältere Personen als auch die Jugend eine erträgliche Unterkunft finden.
17. Teppiche, Möbel und Matratzen dürfen nur auf den dafür bestimmten Plätzen wochentags in der Zeit von 7 bis 9 Uhr und 17 bis 19 Uhr geklopft werden. Nach der Durchführung der Reinigung ist der Klopflatz zu säubern. Das Ausklopfen von Fußabstreifern, von Teppichen und Staubtöchern und dergleichen auf dem Gang oder in Stiegenhäusern oder aus dem Fenster ist verboten. Der durch das Schuhputzen aus dem Gang verursachte Schmutz ist vom Wohnungsinhaber sofort zu beseitigen, und die Fußabstreifer sind regelmäßig zu reinigen. Beim Klopfen und Ausstauben ist auf eventuell im Verschmutzungsbereich hängende Wäsche Rücksicht zu nehmen. Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung dürfen nur an Werktagen in der Zeit von 7 bis 20 Uhr vorgenommen werden. An Sonn- und Feiertagen dürfen keine lärmverursachenden Arbeiten in der Wohnung durchgeführt werden.
- Lärmverursachende Arbeiten in der Wohnung sind zügig vorzunehmen. Eine Ausdehnung über einen längeren Zeitraum ist nicht gestattet; auch nicht mit der Begründung, dass diese Arbeiten nur in der Freizeit ausgeführt werden können. Das Benutzen der Wohnung als Fertigungswerkstätte für Einrichtungsgegenstände ist nicht vorgesehen.
18. Das Haustor ist, wenn nicht automatische Schließanlagen installiert sind, in der Zeit vom Oktober bis April von 20 bis 6 Uhr, während der übrigen Monate von 21 bis 6 Uhr geschlossen zu halten. An Sonntagen ist das Haustor bereits um 14 Uhr zu schließen. Wenn automatische Schließvorrichtungen eingerichtet sind, darf das Haustor nicht noch zusätzlich gesperrt werden.
- berechtigt, die sofortige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes anzuordnen.
- Gültigkeit haben dabei nur schriftliche Zusagen der Gesellschaft. Nicht erlaubt sind ohne ausdrückliche Zustimmung vor allem auch Änderungen der Gas-, Wasser- und Elektrizitätsinstallation sowie der Heizung (dies betrifft besonders die Aufstellung eines Ölofens bzw. Kachelofens).
5. Auch der Betrieb der Heizungsanlagen bzw. Öfen verlangt besondere Sorgfalt. Reinigung und Reparaturen dürfen nur fachmännisch ausgeführt werden. Öl-, Kachel- und Propangasöfen oder – herde dürfen nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Gesellschaft aufgestellt werden. Die Errichtung und der Betrieb derartiger Anlagen sowie die Lagerung der Brennstoffe ist nur unter Einhaltung der jeweils gültigen feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften (Auskunft auch bei der Gesellschaft) zulässig. In der Regel wird die Genehmigung zur Aufstellung von Öfen, bei deren Benützung die Gefahr der Kaminversotung besteht, an die Bedingung geknüpft werden müssen, betroffenen Kamine ausschleifen zu lassen.
6. Feuergefährliche Handlungen sind im ganzen Haus verboten, im besonderen ist die Verwendung von Brennstoffen, von Gas und Strom, aber auch von Wasser nur den Sicherheitsvorschriften entsprechend gestattet. Äußerste Sorgfalt ist dabei angezeigt. Die Aufbewahrung leicht entzündbarer Stoffe auf dem Dachboden ist untersagt. Die Lagerung von festen Brennstoffen, sofern sie den Bedarf einiger Tage übersteigt, ist nur im Keller erlaubt.
- Bei Transport von Öl-Kannen und anderer Behälter im Keller und im Stiegenhaus ist auf peinlichste Sauberkeit zu achten, weil sonst starke Geruchsbelästigungen eintreten, die nur schwer wieder beseitigt werden können. Die Kosten für Reinigungsarbeiten, die durch Verschmutzung mit Öl notwendig werden, müssen dem angelastet werden, der sie verursacht hat. Die Lagerung von anderen überbleibenden Waren ist ohne geeigneten Verschluss auch in den zugewiesenen Kellerabteilen verboten, die Lagerung leicht explosiver Gegenstände ist überhaupt untersagt.
7. In der Aborte und Abwasserleitung (Ausguss) darf nichts geworfen oder entleert werden, was eine Verstopfung oder Schädigung der Leitung oder der Muschel zur Folge haben könnte. Falls doch einmal eine Leitungsverstopfung eintritt, ist sie umgehend zu beseitigen oder durch einen Fachmann beseitigen zu lassen. Kehricht gehört in den dafür bereitgestellten Abfallbehälter. Heiße oder gar glühende Asche darf nicht in den Kehrichtkübel entleert werden, weil sonst der andere Kehricht zu brennen oder zu verglosen beginnt. Der Deckel der Abfallkübel sind stets geschlossen zu halten. Wenn mehr Kehricht anfällt als der vorgesehene Behälter fasst, darf dieser nicht neben den Behälter gelagert werden, sondern es ist dafür zu sorgen, dass er am Tag der Entleerung von der Kehrichtabfuhr mitgenommen wird. Besondere Vorsicht ist bei der Verwendung