

# HAUSORDNUNG FÜR MIETHÄUSER

der gemeinnützigen Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft „Familie“ in Linz



**„In unserer Wohnung von der Familie sind wir gern daheim.“**



# HAUSORDNUNG FÜR MIETHÄUSER

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 Hausordnung ist daher für alle Bewohner und auch für deren Besucher verbindlich. Sie gilt als Bestandteil des Nutzungsvertrages und ist daher genauso wie dieser selbst einzuhalten. Wird die Hausordnung trotz Ermahnung durch die Genossenschaft nicht beachtet, wäre dies sogar ein Kündigungsgrund.

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 Nutzungsvertrag das Recht, Ihre Wohnung bestimmungsgemäß zu nutzen, übernehmen damit aber auch eine Reihe von Verpflichtungen: Die Erhaltung von Ruhe und Ordnung und die Einhaltung aller Sicherheitsvorschriften sind wichtige Pflichten der Hausbewohner. Anordnungen der Hausverwaltung und deren Beauftragten ist Folge zu leisten. Wer mit diesen Anordnungen nicht einverstanden ist, hat selbstverständlich die Möglichkeit, sich direkt an den Vorstand der Genossenschaft zu wenden.

Der Wohnungsinhaber haftet für alle Schäden, die er, seine Mitbewohner oder Besucher dem Hauseigentümer, den übrigen Mitbewohnern oder Dritten zufügen, im Besonderen, wenn sie durch die Nichteinhaltung der Hausordnung entstehen. Sollte ein Schaden entstanden sein, ist er 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.

## FOLGENDE PUNKTE SIND IM BESONDEREN ZU BEACHTEN:

### 1.

Alle den Mitgliedern oder anderen Hausbewohnern zur eigenen oder zur gemeinsamen Nutzung überlassenen Räume, Anlagen und Gegenstände sind so schonend wie möglich zu behandeln. Jede Behebung von Schäden verursacht Kosten, die von den Verursachern des Schadens oder von den Hausbewohnern insgesamt bezahlt werden müssen. Behandeln Sie daher Genossenschaftseigentum wie Ihr eigenes Eigentum!

### 2.

Die Wohnungsinhaber haften der Genossenschaft auch für jeden Schaden innerhalb der Wohnung und sind zur Behebung auf eigene Kosten verpflichtet. Sie sind im Besonderen zur Reinhaltung der Wohnung verhalten, vor allem soweit Verunreinigungen den Bestand des Gebäudes gefährden oder andere Mitbewohner in Mitleidenschaft ziehen könnten. Dies gilt ebenso für die Verunreinigung durch Ungeziefer. Der Wohnungsinhaber muss auf eigene Kosten für die Entfernung sorgen und die Ausbreitung des Ungezieferbefalls verhindern.

### 3.

Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, wie etwa im Stiegenhaus, am Dachboden, im Keller, in der Waschküche und an den Außenanlagen, die nicht durch die natürliche Abnutzung bedingt sind, wie z. B. für zerbrochene Fenster, haften die Schuldtragenden, wenn diese nicht ermittelt werden können, alle Parteien gemeinsam.

#### 4.

Der Wohnungsinhaber darf ohne Genehmigung durch die Genossenschaft keine bauliche oder sonstige Veränderung an der Wohnung vornehmen. Werden ohne Genehmigung derartige Veränderungen durchgeführt, ist die Genossenschaft berechtigt, die sofortige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes anzuordnen. Wenn nicht eine anderslautende Regelung mit der Genossenschaft getroffen wurde, so ist bei einem eventuellen Auszug aus der Wohnung diese in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie von der Hausverwaltung übergeben wurde (ein entsprechendes Übernahmeprotokoll ist dabei aufzunehmen und vom Übernehmer zu unterfertigen).

#### 5.

Auch der Betrieb von Wohnungsheizungen oder Öfen verlangt besondere Sorgfalt. Reinigung und Reparaturen müssen fachmännisch ausgeführt 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 Genossenschaft) zulässig. In der Regel wird die Genehmigung zur Aufstellung von Öfen von der Zustimmung des zuständigen Rauchfangkehrers sowie von der Zustimmung der Gemeinde abhängig gemacht werden.

#### 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 Vorsicht 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 in Kannen und anderen Behältern im Keller und im Stiegenhaus ist auf peinlichste Sauberkeit zu achten, weil sonst 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 übelriechenden Waren ist ohne geeigneten Verschluss auch in den zugewiesenen Kellerabteilen verboten, die Lagerung leicht explosiver Gegenstände ist überhaupt untersagt.

## 7.

In die Toiletten und Abwasserleitungen (Ausguss) darf nichts geworfen oder entleert werden, was eine Verstopfung oder Schädigung der Leitungen oder der Sanitärgegenstände zur Folge haben könnte (z.B. durch Katzenstreu, Windeln, Frittier- und sonstiges Öl). Falls doch einmal eine Leitungsverstopfung eintritt, ist sie umgehend zu beseitigen oder durch einen Fachmann beseitigen zu lassen. Restmüll gehört in den dafür bereitgestellten Abfallbehälter. Heiße oder gar glühende Asche darf nicht in die Restmülltonnen geleert werden, weil sonst der andere Müll zu verglosen oder zu brennen beginnt. Die Deckel der Abfallkübel sind stets geschlossen zu halten, die Bestimmungen der neuen Abfallordnung, d.h. Trennung der Stoffe, sind zu beachten. Wenn mehr Müll anfällt als der vorgesehene Behälter fasst, darf dieser nicht neben den Behältern gelagert werden, sondern es ist dafür zu sorgen, dass er am Tag der Entleerung von der Müllabfuhr mitgenommen wird. Besondere Vorsicht ist bei der Verwendung der in einigen Häusern eingebauten Müllabwurfanlagen am Platz: Es dürfen nur zerkleinerte Abfälle in den Müllschlucker geworfen werden. Beachten Sie, dass sperriges Gut (Papier und Schachteln), das sich im Abwurfschacht ausbreitet, häufig die Abwurfschächte verstopft. Die Beseitigung von Verstopfungen ist oft kost-

spiegelig. Glühende Asche in den Abwurfschächten kann zu Bränden führen. Weiters möchten wir auf die gesetzliche Mülltrennung hinweisen. Dadurch können Sie aktiv Einfluss auf Ihre Betriebskosten nehmen, da die Häufigkeit der Entleerungen der Restmülltonne sich in den Betriebskosten niederschlägt. Behälter zur Mülltrennung befinden sich entweder im Hof, vor dem Haus, im Keller oder an der nächstgelegenen Sammelstelle.

### **8.**

Die Kellerräume und Dachbodenabteile sind rein und trocken zu halten.

### **9.**

Der Wohnungsinhaber hat jede von ihm verursachte außergewöhnliche Verunreinigung, wie sie beispielsweise durch Handwerkerarbeiten, durch Brennstoffanlieferungen, durch Besucher, aber auch durch Tiere verursacht werden, selbst zu beheben. Falls dies über Aufforderung nicht geschieht und auch Aufforderungen der Hausverwaltung und ihrer Beauftragten nicht beachtet werden, kann die Hausverwaltung die Reinigung auf Kosten des Verursachers veranlassen.

### **10.**

Die Aufzüge dürfen nur gemäß den Bedienungsvorschriften benützt und vor allem nur bis zu dem angegebenen Höchstgewicht belastet werden. Das Rauchen ist im Aufzug verboten. Die Lastenaufzüge sollen möglichst gleichmäßig belastet werden. Achten Sie bitte darauf, dass keine Gegenstände über den Förderkorb hinausragen.

### **11.**

Die den einzelnen Wohnungen zugeteilten Keller- und Dachbodenabteile,



sonstigen Nebenräume oder fix zugewiesenen Kraftfahrzeugabstellplätze dürfen nicht eigenmächtig vertauscht werden.

## 12.

Das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Kisten, Schachteln, Sportgeräten, Blumenkästen und dergleichen ist, wenn keine andere ausdrückliche Genehmigung vorliegt, nur in den dafür bestimmten Räumen gestattet. Das Abstellen von benzinbetriebenen Fahrzeugen in den Kellerräumen ist aus feuerpolizeilichen Gründen verboten.

Auch in den Höfen und Durchgängen oder Hauseingängen ist ein Abstellen grundsätzlich nicht oder nur mit besonderer Genehmigung der Genossenschaft gestattet. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Abstellplätzen gestattet. Wenn diese Abstellplätze gekennzeichnet sind, ist die Markierung zu beachten, ansonsten sind Kraftfahrzeuge möglichst raumsparend abzustellen. Für die Reinigung und Schneeräumung von Abstellplätzen hat der Benützer aufzukommen. Kraftfahrzeuge sind in Hausnähe möglichst leise zu starten und dürfen nur an den dafür vorgesehenen bzw. geeigneten Plätzen gewaschen werden. Das Laufenlassen von Motoren in Hausnähe oder in Höfen und Durchfahrten ist untersagt. Wenn bestimmte Abstellplätze bestimmten Wohnungsinhabern zugewiesen oder vermietet wurden, dürfen sie nur vorübergehend mit Zustimmung der begünstigten Personen von anderen benützt werden.

## 13.

Die Waschküche ist nach der Benützung in gereinigtem Zustand zu verlassen, jede zweckwidrige Verwendung der Geräte und Einrichtungen (es ist nur das Wäschewaschen bzw. Wäschetrocknen damit gestattet) ist untersagt. Nicht normal verschmutzte Wäsche (z. B. Krankenwäsche, nicht

ausgewaschene Windeln) darf nicht in den Gemeinschaftswascheinrichtungen gewaschen werden. Die Gebote der Hygiene sind hier wie überall strengstens zu beachten. Das Wäschewaschen für hausfremde Personen ist verboten. Die Gebrauchsanweisung für Waschmaschinen bzw. Wäschetrockner ist einzuhalten. Beobachtete Fehler oder Schäden an den Anlagen sind umgehend dem Hausbetreuer oder der Hausverwaltung zu melden. Die Wäschetrocknung ist nur an den dafür zur Verfügung gestellten Plätzen oder Räumen gestattet. Die Wäsche ist so rasch wie möglich wieder abzunehmen, wenn sie getrocknet ist. Um gegenseitige Rücksichtnahme wird höflich ersucht.

#### 14.

Auf sparsamen Wasserverbrauch soll geachtet werden. Jede Verschwendung ist zu vermeiden. Wasserhähne dürfen nicht unnötig laufen gelassen werden, schadhafte Dichtungen sind ehestens zu reparieren. Defekte Armaturen und angeschlossene Einrichtungen (z.B. WC-Schale, Waschbecken, Brausetasse, Badewanne) sind vom Wohnungsinhaber instandzuhalten bzw. falls notwendig zu erneuern. Eine Absperrung außerhalb der Wohnung ist nur bei Schäden und nur während der Installation erlaubt. Jede Gefahr von Überschwemmungen ist vorsorglich zu vermeiden. Schäden in der eigenen Wohnung oder nasse Stellen, die auf eine Überschwemmung oder Rohrbrüche in einem Nachbarraum oder in den Gemeinschaftsräumen, Gängen, Stiegenhäusern schließen lassen, sind unverzüglich dem Hausbetreuer, der Genossenschaft oder im Fall von Gefahr im Verzug dem Notdienst des Wasserversorgungsunternehmens zu melden.

#### 15.

Es ist die möglichste Rücksichtnahme auf die Erfordernisse der Nachbarn

zu nehmen. Falls bei vom Wohnungsinhaber bestellten Reparaturarbeiten die Absperrung der Hauptwasserleitung, der Heizungsleitung oder der Stromzufuhr notwendig ist, sind alle im Haus davon Betroffenen rechtzeitig vorher zu informieren.

## 16.

Die vorgeschriebene Nachtruhe in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr darf 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, Rücksicht genommen werden kann. Es wird ersucht, auch Kinder zu ruhigem Verhalten und ordentlichem Benehmen gegenüber den Mitbewohnern zu erziehen. Das Spielen auf Gängen, Stiegenhäusern, Dachböden, in den Kellern und anderen Gemeinschaftsräumen ist nicht erlaubt. Alle Mitbewohner, besonders solche, die selbst keine Kinder haben, werden 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. In den Wohnhäusern der Genossenschaft „Familie“ sollen sowohl ruhebedürftige und ältere Personen als auch die Jugend eine gemeinsame Unterkunft finden.

## 17.

Das Ausklopfen von Fußabstreifern, von Teppichen und Staubtüchern und dergleichen auf dem Gang, in den Stiegenhäusern, aus den Fenstern und von den Balkonen ist verboten. Der durch das Schuhputzen oder durch

die Reinigung von Haustieren vor der Wohnungstüre oder im Stiegenhaus (z.B. Hundehaare) verursachte Schmutz ist vom Wohnungsinhaber sofort zu beseitigen und die Fußabstreifer sind regelmäßig zu reinigen. Beim Klopfen und Ausstauben im Freien ist auf eventuell im Verschmutzungsbereich hängende Wäsche Rücksicht zu nehmen.

**18.**

Alle Hauseingangstüren sind im Normalfall geschlossen zu halten.

**19.**

Aus Sicherheitsgründen ist die Nachbestellung von Schlüsseln nur mit einem gestempelten und unterfertigten Berechtigungsschein der Hausverwaltung möglich. Die Kosten hat der Wohnungsinhaber zu tragen. Bei einem Auszug aus der Wohnung sind alle Schlüssel, die zum Haus, zur Wohnung oder zu Nebenräumen führen, abzugeben. An Hausfremde dürfen Hausschlüssel nicht für ständig übergeben werden. Den Schlüssel für die Zeitungsausträger vergibt die Hausverwaltung.

**20.**

Die Genossenschaft bzw. ihre Beauftragten dürfen den Nutzungsgegenstand an Werktagen nach Voranmeldung in der Zeit zwischen 8 Uhr und 17 Uhr zur Prüfung seines Zustandes besichtigen. In Fällen der Gefahr ist das Betreten des Nutzungsgegenstandes zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.

**21.**

Die Aufnahme von Untermietern ist nur mit Zustimmung der Genossenschaft erlaubt. Die Nichtbeachtung dieser Bestimmung ist ein Kündigungsgrund. Die Meldevorschriften sind einzuhalten.

## 22.

Die Haltung von Tieren ist abgesehen von solchen Kleintieren, die ausschließlich innerhalb der Wohnung gehalten werden und deren Haltung in Wohnungen üblich ist, nur mit Genehmigung der Hausverwaltung erlaubt. Die Genehmigung wird grundsätzlich nur so lange erteilt, als keine berechtigten Einwände von Mitbewohnern gemacht werden. Jede Verunreinigung durch Tierhaltung ist vom Tierhalter selbst umgehend zu beseitigen. Hunde bestimmter Rassen und Risikogruppen (z.B. Doggen, Rottweiler, Mastinos, sogenannte Kampfhunde, Bullterrier, Pit Bull, Dobermann etc. und Mischungen dieser Rassen) und Größen (über 50 – 60 cm Schulterhöhe bzw. 30 kg Lebendgewicht beim erwachsenen Hund) sowie gefährliche Tiergattungen, für deren Haltung eine Bewilligung nach dem o.ö. Polizeistrafgesetz erforderlich ist, werden grundsätzlich nicht genehmigt.

## 23.

Die Häuser der Genossenschaft sollen auch ein ansprechendes Äußeres aufweisen. Dazu gehört es, dass die straßenseitig gelegenen Balkone nicht als Abstellplätze und Wäschetrockenplätze benutzt werden. Ein Verkleiden der Balkone und Fenster mit Gittern, Planen, Jalousien, das Montieren von Sonnendächern und dergleichen ist nur mit Genehmigung der Genossenschaft möglich. Dies gilt auch für die Anbringung von Blumenkästen und Behältern an Fenstern und Balkonen, sofern sie sich außerhalb der Fenster oder Geländer befinden. Die Anbringung von Fernsehantennen, –leitungen, SAT-Schüsseln, Funkantennen etc. an der Fassade, am Balkon oder den Fensterkonstruktionen ist ebenfalls genehmigungspflichtig. Bei einer Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses wird die Anbringung nicht genehmigt. Die Genehmigung wird auch vom Abschluss einer Haftpflichtversicherung abhängig gemacht.

## 24.

Ankündigungen im Haus und Anschläge an der Anschlagtafel sind nur mit Zustimmung der Genossenschaft erlaubt.

## 25.

Die Ausübung von gewerblicher Tätigkeit im Haus ist von der Genehmigung der Genossenschaft abhängig.

## 25.

Diese Hausordnung kann nach Erfordernis durch weitere Bestimmungen, die vom Vorstand der Genossenschaft 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 Genossenschaft „Familie“ ersucht Sie aus diesem Grund höflichst, sich genau an die Bestimmungen der Hausordnung zu halten. Sollten Sie Anregungen, Wünsche oder auch Beschwerden haben, stehen Ihnen die Mitglieder des Vorstandes sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft gerne zur Verfügung.

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-  
genossenschaft „Familie“ in Linz

Hasnerstrasse 31, 4020 Linz

Tel: 0732 / 65 34 51

Fax: 0732 / 65 34 51 – 11

office@familie-linz.at, www.familie-linz.at



**„In unserer Wohnung von der Familie sind wir gern daheim.“**





**Familie**  
QUALITÄT ZUM LEBEN!

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-  
genossenschaft „Familie“ in Linz  
Eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung

**4020 Linz**

**Hasnerstraße 31**

 (0732) 65 34 51

 (0732) 65 34 51 11

e-mail: [office@familie-linz.at](mailto:office@familie-linz.at)

[www.familie-linz.at](http://www.familie-linz.at)

FN 75457t bei LG Linz  
UID ATU51488509