

**GEMEINNÜTZIGE Wohnbaugesellschaft KAMPTAL GmbH,  
3580 Horn, Thurnhofgasse 18, Tel. 02982/3111, office@kamptal-gbv.at**

## **H A U S O R D N U N G**

Diese Hausordnung dient dem Interesse und dem Wohle jedes Wohnungseigentümers bzw. Mieters.

Die nachstehenden Bestimmungen haben den Zweck, jeden Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumsbewerber) bzw. Mieter, kurz Bewohner genannt, das Zusammenleben in Häusern (Wohnhausanlagen) kurz Objekt genannt, die von der Wohnbaugesellschaft Kamptal GmbH kurz „Kamptal,“, verwaltet werden, zu gewährleisten.

Einige Bestimmungen bezwecken die Sicherung und Erhaltung des Objektes.

Die Hausordnung betrifft alle sich im Objekt aufhaltenden Personen sowie deren Besucher.

### **REINHALTUNG § 1**

Die Bewohner verfügen über die ihnen überlassenen Räumlichkeiten (Wohnungen, Geschäftslokale, Garagen oder sonstige Räumlichkeiten) entsprechend ihren vertraglichen Grundlagen; es obliegt ihnen daher die Reinhaltung und Erhaltung derselben.

1. Im Falle der Verunreinigung der überlassenen Räumlichkeiten durch Ungeziefer hat der Wohnungsinhaber die Entwesung durch einen hiezu befugten Gewerbetreibenden auf eigene Kosten durchführen und allfällige Schäden an anderen Gebäudeteilen beseitigen zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der „Kamptal,“ gesetzten Frist nach, muss er mit Ersatzvornahme rechnen.
2. Stiegen, Gänge, Dachböden, Keller, Hofräume, Rasenflächen und Gartenanlagen dürfen nicht verunreinigt werden.  
  
Bewohner, die diese Vorschrift missachten, sind dazu gehalten, die Reinigung auf eigene Kosten durchzuführen.
3. Die Reinigung des Ganges unter den Fußabstreifern bei der Wohnungseingangstüre obliegt dem betreffenden Bewohner.
4. Für die Reinhaltung des Objektes und seiner Umgebung sowie die Gehsteigreinigung und Winterbetreuung sind in Objekten o h n e Hausbesorger bzw. Hausbediener alle Bewohner verantwortlich. In diesem Falle ist vom Hausvertrauensmann unter Beiziehung aller Bewohner ein Reinigungsplan aufzustellen, welcher unbedingt einzuhalten ist. Bewohner, welche die Hausreinigung nicht selbst durchführen wollen oder können, haben auf ihre Kosten für eine Vertretung zu sorgen. (Siehe auch § 5/1).
5. In den WC-Anlagen dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehrriecht, Fetzen usw.) geworfen werden. Das Entleeren von Abfällen oder sonstigen Flüssigkeiten (in die Waschanlage- Labwäsche- bzw. Ausgussbecken), die eine Verstopfung oder Verunreinigung herbeiführen könnten, ist untersagt.

Kehrriecht oder sonstige Abfälle sind in die dafür vorgesehenen Kehrriechtbehälter zu entleeren. Das Abstellen von Kehrriechtbehältern im Keller, Stiegenhaus oder sonstigen Plätzen ist nicht gestattet.

Heiße Asche darf auf keinen Fall in die Kehrriechtbehälter entleert werden. Bewohner, welche dies nicht beachten und dadurch die Inanspruchnahme der Feuerwehr veranlassen oder sonstige Schäden verursachen, haben für die dadurch entstehenden Kosten selbst aufzukommen.

6. Das Zerkleinern von Holz, Kohle oder sonstigen Gegenständen ist in der überlassenen Räumlichkeit, Waschküche, Stiegenhaus, Balkon, Loggia usw. nicht gestattet und soll nur auf dem hierfür vorgesehenen Platz erfolgen.

Der Bewohner hat jede außergewöhnliche Verunreinigung, z.B. bei Durchführung von Malerarbeiten in der überlassenen Räumlichkeit, bei Brennstofflieferungen, der Grünanlage, des Stiegenhauses oder des Hofes selbst zu beheben. (Der Hauswart ist nicht verpflichtet, eine das Normalmaß übersteigende Reinigung durchzuführen).

7. Teppiche dürfen ausnahmslos nur auf den hierfür bestimmten Platz geklopft werden.

Das Ausschütteln von Fußabstreifern, Teppichen, Staubtüchern usw. in den Vor- und Stiegenhäusern bzw. aus den Fenstern oder auf den Balkonen ist nicht gestattet.

8. Die Tierhaltung auf artgerechte in Behältnissen gehaltenen wohnungsüblichen Kleintieren ist erlaubt. Für alle anderen Tierhaltungen ist die Zustimmung der Wohnungseigentumsgemeinschaft bei Eigentumsobjekten bzw. der „Kamptal,“ bei Mietobjekten erforderlich. Der Tierhalter ist verpflichtet, Verunreinigungen selbst zu beseitigen. Der Hauswart ist nicht verpflichtet, die Reinigung durchzuführen. Genehmigungen zur Haltung von Tieren können jederzeit entzogen werden, falls durch die Tierhaltung die Ruhe, Sauberkeit oder Sicherheit innerhalb des Objektes gefährdet ist.

## INSTANDHALTUNG § 2

1. Dem Bewohner obliegt die Instandhaltung in seiner überlassenen Räumlichkeit, in dem Umfang, der seiner vertraglichen Übereinkunft entspricht.

Der Bewohner hat die überlassene Räumlichkeit und die hierfür bestimmten Einrichtungen, wie auch die Lichtleitung, Gasleitung, Wasserleitung, Beheizung und sanitären Anlagen auf seine Kosten zu warten, sodass den anderen Bewohnern kein Nachteil erwächst.

2. Für die Beschädigungen außerhalb der überlassenen Räumlichkeiten, die nicht in der natürlichen Abnutzung ihren Grund haben, haften die Schuldtragenden, und wenn diese nicht ermittelt werden können, die gesamte Hausgemeinschaft.
3. Für die leichtfertige oder boshafte Beschädigung der Grünanlagen sowie Hausfassaden oder sonstiger Anlagen durch Kinder, haben die Erziehungsberechtigten aufzukommen. Ist es nicht möglich, den Verantwortlichen zu ermitteln, werden die Kosten der gesamten Hausgemeinschaft angelastet.
4. Ein Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderung) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten auf seine Kosten berechtigt.

### Hierbei gilt folgendes:

Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

### Des Weiteren gelten § 16 (2) und (3) WEG 2002!

Wohnungseigentümer ist derjenige Bewohner, dessen Wohnungseigentumsrecht im Grundbuch einverleibt ist.

In allen anderen Fällen ist die Zustimmung der „Kamptal,“ zu baulichen oder sonstigen Veränderungen des Objektes oder Teile derselben erforderlich.

5. Der Dachboden und der Keller dürfen aus Sicherheitsgründen nur mit geschlossenem Licht betreten werden.  
  
Die Aufbewahrung von alten Möbeln, Kisten, Koffern sowie Matratzen und leicht entzündbaren Stoffen auf dem Dachboden ist verboten! Das Einlagern von Heizöl oder sonstigen flüssigen Brennstoffen ist nur in den dazu bestimmten Kellerräumlichkeiten und im gesetzlich zugelassenen Umfang gestattet.
6. Die Kellerfenster, die innerhalb der einzelnen Kellerabteile liegen, sowie Kellerabteile selbst, sind von den Benützern zu reinigen.
7. Bei Übertragung der Rechte an den überlassenen Räumlichkeiten ist der abtretende Bewohner dem neuen Bewohner für die ordentliche Übergabe verantwortlich.

Aus Sicherheitsgründen und zum Schutz des neuen Bewohners hat der abtretende Bewohner die Haustor-, Wohnungsschlüssel etc. der „Kamptal,“ kostenlos zu übergeben, welche nach Abschluss der üblichen Formalitäten diese dem Nachfolger aushändigen wird (nur bei Wohnungen in Miete).

8. Im Übrigen haftet jeder Bewohner für alle Schäden, die er im Zeitraum der Benützung der überlassenen Räumlichkeiten, insbesondere durch die Nichteinhaltung dieser Hausordnung, verursacht hat.

### **RUHE UND ORDNUNG §3**

1. Allen sich im Objekt aufhaltenden Personen ist friedliches Verhalten untereinander im Interesse der Aufrechterhaltung des Hausfriedens auferlegt. Streitsüchtige und rücksichtslose Personen haben allenfalls mit Rechtsfolgen zu rechnen.
2. In der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr früh darf die Nachtruhe in keiner Weise gestört werden. Auch bei Tag ist jedes Lärmen, Singen sowie lautes Musizieren verboten. Auf betagte oder kranke Personen ist auch bei Tag besonders Rücksicht zu nehmen.  
Kinder sind möglichst zu ruhigem und anständigem Betragen zu verhalten. Das Herumtreiben auf Stiegen und Gängen sowie in den Kellern ist nicht gestattet.

Die Ausübung von gewerblichen Betrieben ist nur im Rahmen der behördlichen Bestimmungen und nach Maßgabe des § 2, Abs. 1, ansonst mit Zustimmung der „Kamptal,“ zulässig.

Die Aufstellung von lärmregenden Motoren und Maschinen, auch wenn eine baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit Zustimmung der „Kamptal,“ erfolgen.

3. Die Vorhäuser-, Keller- und Dachbodengänge, Stiegen, Stiegenabsätze, Zählernischen und Gänge sind freizuhalten, insbesondere ist das Abstellen von Handwagen, Fahrrädern, Kinderwagen, Schlitten, Schuhen und dergleichen, sowie das Ablagern von Zeitschriften, Papier oder sonstigen Gegenständen untersagt.
4. Fahrräder, Kinderwagen und alle Arten von Fahrzeugen dürfen nur in den dafür vorgesehenen Abstellräumen untergebracht werden.
5. Das Anbringen von Schildern, Antennen, Schaukästen, Reklamen, Blumenkästen usw. am oder im Objekt hat nur nach den gesetzlichen Bestimmungen und schriftlicher Genehmigung der „Kamptal,“ zu erfolgen. Es darf nicht zur Schädigung von Bauteilen oder Verunstaltung des Hauses oder Grundstückes oder zu Belästigung anderer Hausbewohner führen. Der Bewohner haftet für die sichere Anbringung der diversen Gegenstände. Davon ausgenommen ist die Anbringung einer nach dem Stand der Technik notwendigen Antenne für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluss an eine bestehende Hörfunk- oder Fernsehempfangseinrichtung nicht möglich ist. Die Hausverwaltung bzw. die Eigentümer sind jedenfalls immer zu informieren.
6. Das Errichten von Hütten, Stallungen und Zäunen ist auf der Liegenschaft des Objektes nicht gestattet.
7. Der Hausbesorger ist verpflichtet, allfällige Unzukömmlichkeiten der „Kamptal,“ zu melden.
8. Die hauseigenen Müllinseln sind ausschließlich in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zu benützen. Eine Benützung außerhalb dieser Zeit ist nicht gestattet.

### **WASCHKÜCHE §4**

1. Jedem Bewohner steht eine bestimmte Zeit (Tag) zur Benützung der Waschküche zu. Die Einteilung der Waschtage geschieht durch Hauswart (bzw. Hausvertrauensmann) im Einvernehmen mit den Bewohnern. Die Waschordnung ist im Interesse aller Bewohner unbedingt einzuhalten.
2. Die Waschküche und deren Einrichtungsgegenstände sind nach Gebrauch von den jeweiligen Benützern in tadellos gereinigtem Zustand dem Hauswart (den von den Bewohnern bestimmten Personen) zu übergeben. Es ist darauf zu achten, dass der Ausguss nach jedem Waschtage von etwaigem Schmutz gereinigt wird. Bei Außentemperaturen unter 0 Grad sind die Waschküchenfenster vor Verlassen der Waschküche zu schließen um ein Einfrieren der Wasserleitung zu verhindern. Ebenso ist die Wasserleitung zur Waschküche abzusperrten; es sind auch die Wasserläufe zu öffnen.

An Sonn- und Feiertagen ist die Benützung der Waschküche ausnahmslos untersagt.

Jede zweckwidrige Verwendung der Waschküche sowie der Waschgeräte ist nicht gestattet.

3. Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden. Für Schäden, die durch fahrlässige oder boshafte Überschwemmung entstanden sind oder entstehen, ist der Schuldtragende verantwortlich.

Schäden, die auf ein Rohrgebrecen schließen lassen, sind unverzüglich der „Kamptal,“ zu melden.

## **ALLGEMEINES § 5**

### 1. Reinigungsarbeiten

Die Reinigung der allgemeinen Teile des Hauses einschließlich Gehsteigreinerung und Winterbetreuung obliegt dem Hausbesorger (Hausbediener), wofür ihm auf Kosten der Bewohner das zustehende Entgelt zu bezahlen ist. (siehe auch § 1, Abs. 4).

### 2. Parkplätze und Autoabstellplätze

Parkplätze und Autoabstellplätze werden vom Hausbesorger (Hausbediener) nicht bzw. nur auf Grund besonderer Vereinbarung vom Schnee geräumt oder bei Glatteis bestreut; dies ist vom jeweiligen Autobesitzer selbst zu veranlassen. Die „Kamptal,“ übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Schäden an dritten Personen oder deren Kraftfahrzeugen.

### 3. Balkone, Terrassen oder Loggien

Balkone, Terrassen oder Loggien sind von den Bewohnern rein zuhalten. Bei Schneefall sind diese ehestens schneefrei zu machen, um Frostschäden insbesondere bei den unterhalb liegenden Räumen zu vermeiden.

### 4. Schadensmeldung

Dem von den Bewohnern gewählten Hausvertrauensmann sind alle auftretenden Schäden im Haus unverzüglich zu melden. Falls er die Schadensbehebung nicht selbst veranlassen kann, ist die „Kamptal,“ zu verständigen.

Der „Kamptal,“ oder deren Beauftragten steht zur periodischen Überprüfung des Bauzustandes des Objektes und zur Feststellung allfälliger Schäden das Recht zu, zu angemessener Tageszeit im Falle der Gefahr jederzeit, das Objekt in allen Teilen zu besichtigen und die Schäden, die sich als ernste Schäden des Objektes darstellen oder zu solchen führen könnten, beheben zu lassen.

### 5. Allgemeines

Den Bewohnern - außer den Wohnungseigentümern - ist die Aufnahme von Untermietern nur mit Zustimmung der „Kamptal,“ gegen jederzeitigen Widerruf gestattet. Die Meldevorschriften sowie die Förderungsvorschriften sind unbedingt einzuhalten.

### 6. Beschwerden

Können Beschwerden aller Art nicht auf interner Basis vom Hausvertrauensmann geregelt werden, so sind dieselben schriftlich der „Kamptal,“ zu melden.

### 7. Radfahren bzw. Motorradfahren

Das Radfahren bzw. Motorradfahren innerhalb der Wohnhausanlage oder auf Autoabstellplätzen ist aus Sicherheitsgründen untersagt.

Für Schäden, die durch Nichtbeachtung entstehen, sind die Verursacher voll verantwortlich. Für Schäden, die durch Jugendliche oder Kinder herbeigeführt werden, haften deren Erziehungsberechtigte.

### 8. Sonstiges

Diese Hausordnung kann jederzeit (bei Wohnungseigentumsobjekten über Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer) erweitert oder abgeändert werden.