



BAU **REFORM** **WOHNSTÄTTE**

REGELN FÜR EIN BESSERES ZUSAMMENLEBEN

Hausordnung für Mieterinnen und Mieter

REGELN FÜR EIN BESSERES ZUSAMMENLEBEN

Hausordnung für Mieterinnen und Mieter


Jeder und jede möchte sich in den eigenen vier Wänden wohlfühlen. Dazu braucht es gegenseitiges Verständnis, Rücksichtnahme und Hilfsbereitschaft aller Bewohnerinnen und Bewohner. Und es braucht Regeln, die für alle gelten.

Als Hauseigentümerin bzw. Hausverwalterin legt die Baureform-Wohnstätte jene Regeln fest, die für alle gelten. Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungs- bzw. Mietvertrages und gilt für Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sowie für Besucherinnen und Besucher.

Werden die Regeln trotz Ermahnung nicht beachtet, kann das Mietverhältnis durch die Baureform-Wohnstätte gekündigt werden.

Erste Adresse: Die Hausverwaltung

Für Anliegen rund um die Wohnung und die Wohnanlage ist die Hausverwaltung erste Ansprechpartnerin. Das zuständige Hausverwaltungsteam ist mit Kontaktdaten auf der Infotafel im Hauseingangsbereich sowie auf unserer Webseite **www.brw.at** kundgemacht. Anordnungen der Hausverwaltung und deren Beauftragten ist Folge zu leisten.



**Bestimmt.
Richtig.
Wohnen.**



Gebote, Verbote und nützliche Informationen für ein besseres Zusammenleben:

1. Allgemeinräume und Außenanlagen

✓ Bitte Allgemeinräume, Anlagen und Gegenstände so sorgfältig behandeln, als wären sie persönliches Eigentum.

✓ Aufzüge nur bis zum angegebenen Höchstgewicht belasten und bestimmungsgemäß benutzen.

✗ Keine persönlichen Gegenstände in den Allgemeinbereichen abstellen und/oder lagern.

✗ Keine handwerklichen Tätigkeiten im Stiegenhaus durchführen.

ℹ Räumlichkeiten und sonstige Flächen im Innen- und Außenbereich der Wohnanlage, welche benutzt werden, aber außerhalb des Nutzungsgegenstandes liegen und nicht mitvermietet wurden, stellen eine Bittleihe (Prekarium) dar und sind nach Aufforderung durch die Genossenschaft bzw. die Hausverwaltung sofort zu räumen. Insbesondere handelt es sich um Abstellräume, Gang- und Stiegenhausflächen, Parkplätze, sonstige Außenflächen und Allgemeinflächen im Tiefgaragenbereich.

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

2. Erscheinungsbild

✓ Loggien, Balkone, Terrassen und Eigengärten ansprechend möblieren bzw. bepflanzen.

✓ Für die Anbringung eines Sonnenschutzes (z. B. Markise, Außenjalousien) die schriftliche Genehmigung der Genossenschaft einholen.

✗ Das Lagern von Unrat und Sperrmüll auf Loggien, Balkonen, Terrassen und in Eigengärten ist nicht gestattet.

✗ Außerhalb der Fenster und Balkonen, Loggien, Terrassen oder Eigengärten ist keinerlei Bepflanzung erlaubt.

3. Lärm und Nachtruhe

✓ Nachtruhe zwischen 22:00 und 6:00 Uhr einhalten – Zimmerlautstärke ist erlaubt.

✓ Unnötigen bzw. ungebührlichen Lärm (z. B. Schreien, Türen zuknallen) generell vermeiden.

✓ Bei unvermeidlichen vorübergehenden Lärmbelästigungen (z. B. Handwerker in der Wohnung) vorher die Nachbarinnen und Nachbarn verständigen.

✓ Für das Spielen von Kindern gibt es in jeder Wohnanlage eigene Flächen. Bitte diese benutzen und die Spielplatzordnung einhalten.

✗ Spielen und Lärmen in Stiegenhäusern, Dachböden, Kellern und anderen Gemeinschaftsräumen ist nicht erlaubt. In Grünanlagen darf nur nach ausdrücklicher Erlaubnis gespielt werden.

ℹ Eltern haben dafür zu sorgen, dass Kinder ihren natürlichen Spiel- und Bewegungsdrang ausleben können und gleichzeitig zur Rücksichtnahme gegenüber der Hausgemeinschaft angehalten werden. Normale Geräusche von spielenden Kindern außerhalb der Nachtruhezeit sind von allen Bewohnerinnen und Bewohnern zu dulden.

4. Instandhaltungspflicht und Schäden

✓ Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, die Wohnung samt zugehöriger Flächen wie Eigengärten, Terrassen, Kfz-Abstellplätze, Kellerabteile und dergleichen sauber und instand zu halten.

✓ Allfällig vorhandene Gaskonvektoren, Gasthermen, dezentrale Wohnraumlüftungsgeräte sowie Wohnungsstationen sind von der Wohnungsinhaberin bzw. dem Wohnungsinhaber regelmäßig zu warten.

✓ Ist ein Schaden entstanden, ist dieser der Genossenschaft zu melden. Erfolgt dies nicht, wird die Verursacherin bzw. der Verursacher haftbar gemacht.

i Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber haften für alle Schäden, die sie selbst, ihre Mitbewohnerinnen und Mitbewohner oder Besucherinnen und Besucher am Haus, an den Außenanlagen, in der Wohnung, am allgemeinen Inventar oder Dritten zufügen. Es besteht eine Verpflichtung zur Behebung auf eigene Kosten.

i Für die Kosten von Schäden, deren Verursacher nicht ausfindig gemacht werden kann, müssen alle Mieterinnen und Mieter der Wohnanlage gemeinsam aufkommen.

i Bei Auszug aus der Wohnung hat die Wohnungsinhaberin bzw. der Wohnungsinhaber für fehlende oder beschädigte Bestandteile der Wohnung Schadenersatz zu leisten.

i Die Baureform-Wohnstätte empfiehlt, eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

5. Verstopfungsschäden

✓ Sämtliche Abflussleitungen in Küche und Badezimmer und WC nur für nicht-ölige Flüssigkeiten verwenden und möglichst Abflusssiebe benützen.

✓ Das WC nur für die vorgesehene Verwendung benützen.

✗ Keine Speisereste, kein Fett, keine Hygieneartikel sowie generell keine Feststoffe, die Verstopfungen verursachen können, in die Abflüsse gießen. Ganz besonders wird darauf hingewiesen, dass Katzenstreu und ähnliches nicht im WC entsorgt werden darf.

i Tritt eine Verstopfung auf, ist während der Bürozeiten das zuständige Hausverwaltungsteam zu informieren. Außerhalb der Bürozeiten ist direkt der Abflussnotdienst zu verständigen, der an der Infotafel im Eingangsbereich angegeben ist.

i Wurde eine Verstopfung nachweislich durch eine Bewohnerin bzw. einen Bewohner verursacht, ist die Wohnungsinhaberin bzw. der Wohnungsinhaber schadenersatzpflichtig.

6. Brandschutz

✓ Die Benützung eines Elektrogrills ist auf Balkonen, Loggien, Terrassen sowie in Eigengärten nach ortsüblichem Standard erlaubt. Bitte einen entsprechenden Mindestabstand zur Fassade oder anderen brennbaren Gegenständen einhalten und auf gutes Einvernehmen mit den Nachbarinnen und Nachbarn achten.

✓ Das Laden von Lithium-Akkus, insbesondere von Mobiltelefonen, E-Scootern soll immer unter Aufsicht und mit unbeschädigtem Originalzubehör auf einer nicht brennbaren Unterlage erfolgen.

✗ Sämtliche feuergefährlichen Handlungen sind in der gesamten Wohnanlage verboten.

✗ Die Aufbewahrung leicht entzündbarer Stoffe ist in der gesamten Wohnanlage untersagt.

✗ Die Lagerung leicht explosiver Gegenstände ist in der gesamten Wohnanlage untersagt.

✗ Das Grillen mit offener Flamme ist in der gesamten Wohnanlage verboten. Ausnahme: Eigengärten mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung unter Einhaltung der gesetzlichen Sicherheitsvorschriften.

✗ Die Benützung von Notkaminen ist nicht gestattet. Ausnahme: Anordnung durch die Hausverwaltung in Folge einer Notverordnung des Landeshauptmannes.

i Die Lagerung von Brennstoffen (Holz), sofern die Menge den Bedarf einiger Tage übersteigt, ist nur im Keller erlaubt, wobei allfällige behördliche Vorschriften zu beachten sind.

7. Abfallentsorgung

✓ Abfälle ordnungsgemäß trennen, Schachteln zerkleinern und regelmäßig in den jeweils vorgesehenen Behältern am Müllplatz entsorgen.

✓ Müllplatzordnung beachten, Müllplätze sauber halten und Deckel aller Müllbehälter stets geschlossen halten.


✗ Keine Müllsäcke neben den Mülltonnen abstellen.

✗ Das Abstellen von Sperrmüll ist in allen Bereichen der Wohnanlage verboten.


i In vielen Gemeinden wird Sperrmüll kostenlos abgeholt. Informieren Sie sich!


8. Verschmutzungen


✓ Außergewöhnliche Verschmutzungen aller Art sind durch jene Person, die sie verursacht hat, unaufgefordert selbst zu beseitigen.


 Bei Nichtbeseitigung außergewöhnlicher Verunreinigungen wird die Wohnungsinhaberin bzw. der Wohnungsinhaber zur Beseitigung aufgefordert. Wird der Aufforderung nicht nachgekommen, wird die Reinigung auf Kosten der Wohnungsinhaberin bzw. des Wohnungsinhabers durch die Genossenschaft veranlasst.


9. Wasser/Abwasser

 Sparsamer Umgang mit Kaltwasser, jede Möglichkeit von Überschwemmungen vorsorglich vermeiden.


 Schadhafte Dichtungen und undichte Spülkästen umgehend der Hausverwaltung melden.


 Nasse Stellen, die auf eine Überschwemmung oder einen Rohrbruch in einem Nachbarraum oder in Gemeinschaftsräumen, Gängen und Stiegenhäusern schließen lassen, sind unverzüglich der Hausbetreuung, der Hausverwaltung oder im Fall von Gefahr im Verzug dem Notdienst des Wasserversorgungsunternehmens bzw. der zuständigen Firma auf der Notrufliste auf der Infotafel beim Hauszugang zu melden.


 Bei Reparaturen an der Wasserleitung oder zentraler Heizanlagen ist die Dauer der Wasserabspernung vorher im Haus anzukündigen.

 Für Schäden aus Überschwemmungen ist der Verursacher haftbar.


10. Schimmelvermeidung


 Alle Möbeleinbauten müssen einen Luftraum zwischen Wand und Möbelstück haben.


 Die Wohnung regelmäßig lüften und in der kalten Jahreszeit zusätzlich ausreichend heizen.


 Auf der Website der Baureform-Wohnstätte (www.brw.at) findet sich eine Anleitung zum richtigen Lüften.


11. Waschküchen und Trockenplätze


 Waschküchenordnung beachten, Waschküchen und Trockenplätze sauber halten, Gebrauchsanweisung für Waschmaschinen und Trockengeräte einhalten.


 Nur normal verschmutzte Wäsche waschen und allgemeine Hygienemaßnahmen befolgen.

 Bei den Waschzeiten Rücksicht auf Bedürfnisse der anderen Bewohnerinnen und Bewohner nehmen. Wäsche sofort nach Trocknung entfernen.


 Jede zweckwidrige Verwendung von Wasch- und Trockengeräten sowie Waschküchen und Trockenräumen ist untersagt.


 Die Trocknung außerhalb der vorgesehen Orte ist nicht gestattet.


 Das Wäschewaschen durch hausfremde Personen ist verboten.


 Besondere Vereinbarungen sind nur im Einvernehmen mit der Hausbesorgung zulässig. Beobachtete Fehler oder Schäden an den Anlagen sind umgehend der Hausbetreuung oder der Hausverwaltung zu melden.


12. Abstellen von Kinderwägen, Fahrrädern, (E-)Scootern und Kraftfahrzeugen


 Kinderwägen, Fahrräder und (E-)Scooter nur in den dafür vorhergesehenen Räumen abstellen.

 Kraftfahrzeuge nur auf den hierfür vorgesehenen Abstellplätzen parken. Dabei Markierungen beachten und Fahrzeug platzsparend abstellen.


 In Innenhöfen, Durchgängen und auf Gehwegen ist das Abstellen von Kinderwägen, Fahrrädern, (E-)Scootern sowie Kfz verboten.


 Das Laufenlassen von Motoren ist in der gesamten Wohnanlage untersagt.

 Im Kellerabteil oder im Fahrradraum dürfen keine Kraftfahrzeuge abgestellt werden.

 Wenn ein Abstellplatz einer bestimmten Wohnung zugewiesen wurde, darf er nicht von Dritten benützt werden.

13. Bauliche Veränderungen

 Bei geplanten baulichen Veränderungen in der Wohnung im Vorhinein die schriftliche Genehmigung der Genossenschaft einholen.

 Bauliche Veränderungen sind alle wesentlichen Änderungen in der Wohnung, insbesondere Veränderung der Zwischenwände, Verlegen von Fußböden, Änderung der

Gas-, Wasser- und Elektrizitätsinstallationen sowie der Heizung, Fenstertausch sowie Veränderungen an bestehenden Kaminanschlüssen. Übliche Veränderungen werden bei einwandfreier Ausführung in der Regel durch die Genossenschaft genehmigt, wenn sie dem Stand der Technik entsprechen, keine anderen Bewohnerinnen und Bewohner dadurch beeinträchtigt werden und keine Schädigung des Hauses, insbesondere der äußeren Erscheinung des Hauses, erfolgt.

Bei nicht genehmigten baulichen Veränderungen ist die Genossenschaft berechtigt, die sofortige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes anzuordnen. Es besteht kein Anspruch auf Genehmigung sowie kein Anspruch auf Ablöse.

Bei Auszug ist die Wohnung im ursprünglichen Zustand rückzustellen. Dieser ist im Übernahmeprotokoll zum Zeitpunkt des Einzuges beschrieben. Allfällige Abweichungen können schriftlich vereinbart werden. Sind Veränderungen fix mit dem Gebäude verbunden, gehen sie dann in den Besitz der Baureform-Wohnstätte über. Ein Anspruch auf Ablöse besteht in diesem Fall nicht, außer er wurde schriftlich vereinbart.

14. Montage von Satellitenanlagen, Split-Klimageräten und Balkonkraftwerken

Die Montage von Satellitenanlagen auf Balkonen, Loggien oder der Hausfassade ist verboten, wenn im Objekt eine Gemeinschaftsantennenanlage oder ein Kabelanschluss vorhanden ist.

Ist keine Gemeinschaftsantennenanlage oder ein Kabelanschluss im Gebäude vorhanden, muss für eine Montage einer Satellitenanlage eine Einverständniserklärung von der Hausverwaltung eingeholt werden. Die Montage muss in diesem Fall durch einen Fachbetrieb erfolgen.

Die Montage von Split-Klimageräten sowie Balkonkraftwerken ist nur nach Genehmigung durch die Hausverwaltung unter Einhaltung zwingender Auflagen möglich.

15. Wohnungsschlüssel und Handfunktaster für Tiefgaragen

Für die Anfertigung von zusätzlichen Wohnungseingangstürschlüsseln oder Bestellung eines zusätzlichen Handfunktasters für die Tiefgarage eine Genehmigung der Hausverwaltung einholen.

Hausfremden Personen dürfen keine Schlüssel dauerhaft überlassen werden.

Die Kosten für zusätzlich angefertigte Schlüssel bzw. zusätzlichen Handfunktaster trägt die Mieterin bzw. der Mieter.

Bei einem Auszug aus der Wohnung sind sämtliche Haus- und Wohnungsschlüssel sowie Tiefgaragen-Handfunktaster abzugeben. Fehlen Schlüssel, werden die betroffenen Zylinder samt Schlüsselsatz für die Nachmieterin bzw. den Nachmieter neu angefertigt. Die Kosten werden von der Kautions- bzw. vom Baukostenbeitrag einbehalten.

16. Haltung von Haustieren

Kleintiere (Meerschweinchen, Ziervögel, Zierfische etc.) bitte in geeigneten Behältnissen (Käfige, Aquarien) unter Berücksichtigung des Tierschutzes halten.

Für die Haltung von üblichen Haustieren (Katzen, Hunde etc.) ist die ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Genossenschaft einzuholen. Für die Haltung eines Hundes im Vorhinein die schriftliche Zustimmung der Hausparteien einholen.

Haustiere sind so zu halten, dass andere Menschen oder Tiere nicht über ein zumutbares Maß belastet werden.

Verunreinigungen, die durch Haustiere entstehen, sind von der Tierhalterin bzw. dem Tierhalter umgehend zu beseitigen.

Das Halten von gefährlichen Tieren nach Öö. Polizeistrafgesetz sowie von Tieren, die üblicherweise nicht in Wohnungen gehalten werden bzw. deren Haltung artenschutzrechtlich verboten ist, ist nicht gestattet.

Grundsätzlich wird die Haltung von üblichen Haustieren genehmigt. Für die Haltung von Kleintieren bedarf es keiner Genehmigung.

Für die Haltung von großen Hunden und Hunden spezieller Rassen wird die Genehmigung nur erteilt, wenn sämtliche Auflagen des Öö. Hundehaltengesetz 2024 nachweislich erfüllt sind. Ist eine Person – unabhängig davon, ob sie oder er die nötige Sachkunde, Alltagstauglichkeitsprüfung oder Zusatzausbildung besitzt – nicht in der Lage, einen Hund so zu halten, dass Gefährdungen oder unzumutbare Belästigungen von Menschen oder Tieren abgewendet werden, wird keine Genehmigung erteilt.

■ Eine erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn berechtigte Einwände von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern geltend gemacht werden.

■ In der gesamten Wohnanlage besteht außerhalb der Wohnung Leinen- und Beißkorbpflicht für Hunde.

17. Sonstige Bestimmungen

✓ Die gesetzlichen Meldevorschriften sind von allen Bewohnerinnen und Bewohnern einzuhalten. Die Wohnungsinhaberin bzw. der Wohnungsinhaber hat den Hauptwohnsitz während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses an der Wohnadresse zu begründen.

✓ Eine Untervermietung der Wohnung ist nur in begründeten Fällen und mit schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft erlaubt.

✓ Die Ausübung jeder Art von gewerblicher Tätigkeit im Haus ist von der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft abhängig.

✓ Haustüren sowie Türen zu Allgemeinräumen (Fahrradraum, Waschküche, Keller etc.) immer geschlossen halten.

✗ Kellerabteile sowie Parkplätze nicht eigenmächtig tauschen.

✗ Die Lagerung von übelriechenden Gegenständen in den zugewiesenen Kellerabteilen ist ohne geeigneten Verschluss verboten.

✗ Ausklopfen bzw. Reinigen von Fußmatten, Teppichen, Staubtüchern und dergleichen ist in den Stiegenhäusern, aus den Fenstern sowie von Loggien und Balkonen verboten.

■ Bei Gefahr in Verzug ist es befugten Personen der Baureform-Wohnstätte (z. B. Hausverwalterin oder Hausverwalter) gestattet, alle Räumlichkeiten des Hauses inklusive der Wohnungen zu betreten. Wenn in einem solchen Fall die Wohnungsinhaberin bzw. der Wohnungsinhaber nicht anwesend ist, wird ein öffentliches Wachorgan hinzugezogen. Über Aufforderung der Genossenschaft (schriftlicher Vorstandsbeschluss) ist der Hausverwaltung bzw. anderen Beauftragten ohne Angabe von Gründen der Zutritt zu den Wohnräumen zu gestatten.

■ In jenen Wohnhäusern und Wohnanlagen der Genossenschaft, in denen keine Hausreinigung erfolgt, sind die Wohnungsinhaberin und Wohnungsinhaber verpflichtet, die Reinigung der Stiegenhäuser und Gemeinflächen gemeinschaftlich durchzuführen.

■ In jenen Wohnhäusern und Wohnanlagen der Genossenschaft, in denen keine Schneeräumung erfolgt, ist der Winterdienst von den Wohnungsinhaberin und Wohnungsinhabern nach § 93 Abs. 1 bis 3 StVO durchzuführen.

Diese Hausordnung wurde vom Vorstand der Genossenschaft beschlossen und herausgegeben. Eine Ergänzung, Abänderung oder Neufassung ist jederzeit durch Vorstandsbeschluss möglich. Die jeweils gültige Fassung befindet sich auf der Website der Baureform-Wohnstätte unter www.brw.at/hausordnung. Der Vorstand bedankt sich für die Einhaltung der Hausordnung und wünscht ein gutes Zusammenleben im Haus. Bei Anregungen, Wünschen und Beschwerden wenden Sie sich bitte an Ihr Hausverwaltungsteam!

Version 2026

www.brw.at

Besseres Zusammenleben beginnt mit besserem Verstehen. Wir haben die Hausordnung in sechs Sprachen übersetzt – damit sie jede Mieterin und jeder Mieter vollinhaltlich versteht.

English

www.brw.at/hausordnung-en



Français

www.brw.at/hausordnung-fr



Italiano

www.brw.at/hausordnung-it



Bosanski/Hrvatski/Srpski

www.brw.at/hausordnung-bks



Türkçe

www.brw.at/hausordnung-tr



ةيبرعلا

www.brw.at/hausordnung-ar



Wir weisen darauf hin, dass die Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 Grundlage für den Erhalt einer geförderten Wohnung ist. Durch die Zurverfügungstellung der mehrsprachigen Hausordnungen wollen wir sicherstellen, dass auch jene Dinge, die über das Sprachniveau A2 hinausgehen, von allen Mieterinnen und Mietern verstanden werden.

BAU REFORM WOHNSTÄTTE

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
„BAUREFORM-WOHNSTÄTTE“,
eingetragene Genossenschaft
mit beschränkter Haftung, Linz

📍 4020 Linz I Dinghoferstraße 63

☎ Telefon: 0732/65 81 45

✉ E-Mail: office@brw.at

🌐 www.brw.at

fb baureformwohnstaette

BRW
— seit 1910



GEMEINNÜTZIGE
BAUVEREINIGUNGEN
OBERÖSTERREICH