

Siedlungsordnung

Allgemeines

1. Diese Siedlungsordnung gilt soweit nicht durch Gesetz, Verordnungen des Magistrat der Stadt Wien oder vertragliche Vereinbarungen anderes bestimmt ist, insbesondere in den zwischen der Gemeinde Wien, der Genossenschaft und den jeweiligen Nutzungsberechtigten respektive Siedlern (Genossenschaftern) abgeschlossenen (Nutzungs-) Verträgen welcher Art auch immer anderes vereinbart ist.
2. Diese Siedlungsordnung gilt als integrierender Bestandteil jedes Nutzungsvertrages, welchen ein Mitglied (Genossenschafter) mit der Genossenschaft abschließt.
3. Hinsichtlich der mit der Gemeinde Wien abgeschlossenen Baurechtsverträgen war und ist vereinbart, dass, wenn nach Ablauf der erstmalig im Baurechts-Vertrag festgesetzten Baurechtsdauer für den noch vorhandenen Bauwert der Siedlungshäuser die Genossenschaft eine Entschädigung erhält, so jene Siedler und Nutzungsberechtigte, die etwa in diesem Zeitpunkt ihr Siedlungshaus zu räumen haben, einen Anspruch an die Genossenschaft auf Anrechnung des halben auf ihr Siedlungshaus anteilmäßig entfallenden Entschädigungsbetrages haben. Ist während der auf bestimmte Zeit begrenzten Nutzungsdauer ein Wechsel in der Person des Inhabers eingetreten, so erhält jeder der in Betracht kommenden Siedler nur den auf die Dauer seines Innehabens entfallenden Anteil der Entschädigungssumme.
4. Die Genossenschaft ist nicht verpflichtet, dem Siedler eine Barvergütung für die Siedlerleistung während der Dauer oder bei Beendigung seiner Mitgliedschaft zuzuerkennen, es sei denn, es ist ein Rechtsanspruch kraft Gesetzes gegeben.
5. Die Zuweisung von Baurechtssiedlungen erfolgt mit vorhergehender Zustimmung der Gemeinde Wien. Die Genossenschaft ist verpflichtet, die zuständigen Amtsstellen von jeder in Aussicht stehenden Veränderung in der Person des Inhabers eines Bestandobjektes in Kenntnis zu setzen. Auch Wiedervergaben des Bestandobjektes erfolgen nur mit Zustimmung der zuständigen Amtsstellen.
6. Gemäß Siedlungsordnung der MA 16 – 280/30 hat der Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigte) solange Anspruch auf die Benützung des im zugewiesenen Hauses (Wohnung) und des etwa zugehörigen Gartens, als dieser diese Anlage selbst innehat, ständig dort wohnt und seine in der Verordnung des Magistrat der Stadt Wien (Siedlungsordnung) und die in der Genossenschaftssatzung verzeichneten Pflichten erfüllt. Dieser Anspruch besteht auch für die Familie des Siedlers, falls dieser aus zwingenden Gründen genötigt ist, vorübergehend anderwärts zu wohnen.
7. Jeder Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigter) ist verpflichtet, das Siedlerentgelt bzw. den Bestandzins in der von der Gemeinde Wien jeweils festgesetzten Höhe, sowie alle sonstigen, gegenüber der Genossenschaft bestehenden entgeltlichen Verpflichtungen (Baurechtszins, Vorschreibung der Genossenschaft, Betriebskosten und Sonstigem) bis zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein zu bezahlen.

Benützung und Pflege

1. Die Untervermietung egal ob entgeltlich oder unentgeltlich und sonstige Inbestandgabe und auch Weitergabe auf welche Art und Weise immer ist nicht gestattet, es sei denn, es wurde hierzu schriftlich die Zustimmung erteilt.
2. Die gewerbliche Nutzung ist unbeschadet der Bestimmungen der GewO an die schriftliche Genehmigung der Genossenschaft und der zuständigen Amtsstellen gebunden.
3. Der Siedler ist verpflichtet, auf Sauberkeit und ordnungsgemäßen Zustand zu achten und dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Interessen anderer Siedler kommt.
4. Kompostieren ist nur in geschlossenen Kompostanlagen und nur im gesetzlich zulässigen Ausmaß gestattet, die Lagerung von Abfällen gänzlich untersagt.

Instandhaltungsarbeiten

1. Die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten, sofern es sich um ernste Schäden des Hauses handelt und diese nicht durch ein Verschulden des Siedlers entstanden sind, obliegt der Genossenschaft.
2. Unter den genannten Voraussetzungen sind insbesondere nachstehende Arbeiten zur Durchführung zu erbringen:
 - a) Dachdeckung und Dachkonstruktion;
 - b) Bauspenglerarbeiten einschließlich etwaiger Anstriche;
 - c) Bautischler- und Schlosserarbeiten soweit sie äußere Fenster und Außentüren betreffen;
 - d) Ausbesserungsarbeiten oder Neuherstellungen soweit sich diese Arbeiten auf äußere Fenster und äußere Türen beziehen; ausgenommen von der Kostendeckung ist ein Emailanstrich;
 - e) Ausbesserung und Erneuerung der Fassade;
 - f) Ausbesserungsarbeiten an Hauswänden;
 - g) Rohr- und Leitungsgebrechen außerhalb des Hauses;
 - h) Rohr- und Leitungsgebrechen an den innerhalb der Häuser gelegenen Hauptzuleitungen. Ausgenommen davon sind die im Inneren des Nutzungsgegenstandes verlaufenden Anschlüsse, Verzweigungen und Verteilungen.
 - i) Ausbesserung der Hauskanalisierung;
 - j) Instandhaltung der elektrischen Freileitungen bis zum Nutzungsgegenstand.
3. Alle sonstigen Instandhaltungen obliegen dem Siedler (Mieter).
4. Wenn bei Revisionen Mängel festgestellt werden, die nicht auf die natürliche oder bestimmungsgemäße Abnutzung zurückzuführen sind, so hat der Siedler (Mieter) jene Mängel, deren Behebung ihm obliegen, innerhalb der ihm zu setzenden Frist sachgemäß zu beseitigen, widrigenfalls dies auf seine Kosten angeordnet werden kann.
5. Der Siedler (Mieter) hat die nicht von ihm zu vertretenden Bauschäden der Genossenschaft unverzüglich schriftlich (Fax, Email) zu melden.
6. Bauliche Veränderungen und Zubauten jeder Art inner- oder außerhalb des Hauses, im Garten oder auf sonstigen Flächen des in Bestand gegebenen Objektes sind untersagt, es sei denn, es wird hierzu schriftlich die Zustimmung der Genossenschaft erteilt.
7. Alle durch bauliche Veränderungen entstehenden Kosten hat der Siedler (Mieter) aus eigenem zu tragen. Unterliegen diese baulichen Veränderungen der Genehmigung durch die Baubehörden in welcher Art und Weise immer, so hat der Siedler (Mieter) zusätzlich zu o.g. Pkt. die entsprechenden behördlichen Schritte selbst durchzuführen. Er darf mit den Arbeiten erst nach rechtskräftigem Baubescheid beginnen. Im Falle von Bau-Maßnahmen die lediglich anzeige- und nicht genehmigungspflichtig sind, darf mit den Arbeiten erst nach erfolgter Bauanzeige begonnen werden.
8. Bei Aufgabe der Bestandrechte bleibt es der Genossenschaft vorbehalten zu entscheiden, ob der ursprüngliche Zustand des Objektes auf Kosten des Siedlers wieder herzustellen ist oder ob die baulichen Veränderungen ohne Anspruch auf Entschädigung belassen werden können. Die allenfalls zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes gesetzte Frist ist einzuhalten.
9. Um aus Pkt. 8. resultierende mögliche Auseinandersetzungen hintanzuhalten, wird die Genossenschaft schon bei Erteilung ihrer Zustimmung gem. Pkt. 8 – sofern es zu diesem Zeitpunkt für sie möglich ist – die diesbezügliche Entscheidung treffen.

Gehweg- und Straßenpflege

1. Für sämtliche Gehwege innerhalb der Siedlungsanlage, soweit diese dem allgemeinen Verkehr eröffnet sind, gelten die Bestimmungen der StVO sowie der Verordnungen des Magistrat der Stadt Wien.
2. Jeder Siedler hat die an seinen Bestandgrund angrenzenden Gehwege (Wirtschaftswege) und Flächen zu reinigen, zu pflegen und von Unkraut frei zu halten, überdies in der kalten Jahreszeit schnee- sowie eisfrei zu halten und ordnungsgemäß zu streuen. Die Verkehrssicherungspflichten im Sinne der StVO gelten somit an den jeweiligen Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigten) als überbunden und dieser ist im straf- und zivilrechtlichen Sinn im Falle der Zuwiderhandlung verantwortlich.

3. Für die Erhaltung der Wege und erforderlichenfalls Beleuchtung hat, soweit nicht andere Vereinbarungen Geltung haben, die Genossenschaft Sorge zu tragen, wofür ein Beitrag von den Siedlern (in Form von Betriebskosten) eingehoben werden kann.

Gartenpflege und Gartenordnung

1. Jeder Siedler (Mieter, Nutzungsberechtigter) einer Gartenparzelle ist zu deren ordentlicher Instandhaltung, zur Erhaltung der festgesetzten Gartengrenzen sowie zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden Gärten verpflichtet. Bei der Bewirtschaftung des Gartens sind Weisungen oder Pläne der Genossenschaft zu beachten. Er hat die Anpflanzungen, Wege und Rasenflächen in der Gartenparzelle frei von Unkraut, Abfällen und Ablagerungen welcher Art auch immer zu halten. Die Lagerung von Sperrmüll und sonstigen Gegenständen im Garten ist nicht gestattet.
2. Jeder Inhaber oder Nutznießer einer Gartenparzelle verpflichtet sich gutes Einvernehmen mit den angrenzenden Garteninhabern zu pflegen, deren oder die gemeinsamen Interessen zu achten sowie zu untadeligem Verhalten innerhalb der Gartenanlage. Dasselbe gilt für Mitbewohner und Gäste des Garteninhabers, für deren Verhalten der Garteninhaber einzustehen hat.
3. Die Pflanzung von Nussbäumen, stark wachsenden Laub- und Nadelbäumen, stark wachsenden Sträuchern sowie von Dauerschlingpflanzen ist nicht gestattet. Das Kleingartengesetz ist zu beachten.
4. Die Errichtung von Bauwerken welcher Art auch immer (Garagen, Pergolen, Schuppen und Hütten welcher Art immer, Trennwänden, Grillplätzen, Überdachungen – auch von Schwimmbädern – sowie Abstellplätzen) bedarf der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft, ausgenommen hiervon sind Spalier- und Rankgerüste, sofern sie nicht an der Grenze zum benachbarten Nutzungsgegenstand hin errichtet werden. Diese dürfen nicht an den Zäunen befestigt werden. Die Vornahme von Niveauveränderungen ist nicht gestattet. Der Anbau von Futterpflanzen ist nur bei genehmigter Tierhaltung gestattet.
5. In den Vorgärten ist das Aufstellen von Skulpturen, Statuen und Figuren nicht gestattet, ebenso nicht die Kultur von Wirtschaftspflanzen wie beispielsweise Wein und Gemüse.
6. Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Einhaltung der halben Pflanzenweite ab der Grenze zum nächst angrenzenden Bestandgrund Rücksicht zu nehmen. Rundkronen dürfen die Höhe von 5m und Kleinformen die Höhe von 2,5m nicht überschreiten. Unmittelbar an der Grundgrenze zum benachbarten Nutzungsgegenstand ist die Höhe von sämtlichen Bepflanzungen mit 2,0 m limitiert.
7. Die Haltung von Nutztieren ist nur mit Genehmigung gestattet.
8. Das Aufstellen von klappbaren Wäscheschirmen ist gestattet, diese Vorrichtungen sind nach Verwendung jedoch wieder zu entfernen und dürfen nicht ständig belassen werden.
9. Alle Tätigkeiten oder Arbeiten, wodurch eine das ortsübliche Maß oder eine allgemein als störend empfundene Lärm, Rauch-, Geruchs- oder Staubbelästigung bedingt ist, sind untersagt, ausgenommen hiervon sind Pflanzenschutzmaßnahmen.
10. Bei der Nutzung von motorbetriebenen Arbeits- und Gartengeräten sind die Interessen der angrenzenden Bestandnehmer zu wahren und an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Samstagen ab 12.00 Uhr deren Inbetriebnahme zu unterlassen. Das Verbrennen von Gartenabfällen ist ausnahmslos verboten.
11. Das Anbringen von Stroh- und Schilfmatten, Plastikfolien oder ähnlichen Materialien an den Zäunen oder als Begrenzung sowie die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
12. Ohne Zustimmung der Genossenschaft ist es untersagt, bestehende Ab- und Begrenzungen (Hecken, Gitter, Zäune, etc.) zu entfernen, zu verändern oder zu ersetzen, ausgenommen Instandsetzungen.
13. Die Wasserleitungen in den Gärten sind vor Frosteinbruch zu sichern und zu entleeren.
14. Im Sinne der Gartengemeinschaft aber auch insbesondere aus Gründen des Kulturpflanzenschutzgesetzes und den Verordnungen für das Land Wien ist jeder Garteninhaber oder Nutznießer verpflichtet, seine Anpflanzungen ordnungsgemäß zu betreuen.

15. Das Auftreten von Krankheiten, Pilzen und Pflanzenschädlingen ist sofort der Genossenschaft zu melden. Zur Prävention des Auftretens von Krankheiten, Pilzen und Pflanzenschädlingen ist die Genossenschaft berechtigt, alljährlich mindestens einmal die Gärten von einem Gartenfachmann in dieser Richtung hin kontrollieren zu lassen. Die zur Bekämpfung angeordneten Maßnahmen sind vom Garteninhaber genau zu befolgen, widrigenfalls die Genossenschaft die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten und Gefahr des Garteninhabers treffen kann.
16. Die Einhaltung dieser Gartenordnung wird durch Organe der Genossenschaft und die Organe des Stadtgartenamtes überwacht, welchen (über rechtzeitige vorherige Anmeldung) der Zutritt zu gestatten ist.
17. Während der Ruhezeiten wochentags von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen jeweils ganztägig ist jede lärmende Tätigkeit verboten. Lärmende Bautätigkeit ist unter allfälliger Berücksichtigung von gesetzlichen Vorschriften nur in den vom Vorstand zu bestimmenden Zeiten, die sich auch über die Ruhezeiten hinaus erstrecken können, gestattet.
18. Lärmende Unterhaltung und nächtliche Ruhestörung in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sind untersagt. Auch auf die Einhaltung der Mittagsruhe zwischen 12.00 und 14.00 Uhr ist zu achten.
19. Die Vernachlässigung des Gartens sowie Verstöße gegen die Gartenordnung stellen einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne eines wichtigen Kündigungsgrundes im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 3 MRG dar.

Schiedsgerichte bei Streitigkeiten

1. Bei Streitigkeiten unter den Siedlern bzw. Mitgliedern der Genossenschaft ist unter Verzicht auf die Inanspruchnahme des Zivilrechtsweges - sohin der ordentlichen Gerichte - ein Schiedsgericht - bestehend aus 5 Mitgliedern - einzuberufen. Jeder der Streitteile wählt aus den Reihen der Mitglieder der Genossenschaft je 2 Schiedsrichter. Der Vorsitzende des Schiedsgerichtes wird als Fünfter vom Vorstand der Genossenschaft bestimmt.
2. Differenzen zwischen der Genossenschaft und einzelnen Siedlern, die sich nicht auf einfache Weise laut Satzung oder Siedlungsordnung lösen lassen, sind ebenso einem Schiedsgericht vorzulegen. Ausdrücklich ausgenommen hiervon sind Klagen wegen eines bestehenden Zahlungsrückstandes oder wegen einer Geldforderung der Genossenschaft sowie Aufkündigungen aufgrund eines wichtigen Grundes im Sinne des § 30 MRG. Jeder der Streitteile wählt aus den Reihen der Mitglieder der Genossenschaft je 2 Schiedsrichter. Der Vorsitzende des Schiedsgerichtes wird als Fünfter vom Vorstand des „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ bestellt.
3. Die Entscheidungen jedes Schiedsgerichtes sind endgültig und bindend. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei jedem der angeführten Schiedsgerichte die Stimme des Vorsitzenden.

Inkrafttreten und Bindung

Diese Siedlungsordnung tritt mit der Beschlussfassung durch die Generalversammlung (10.10.2016) in Kraft und setzt die bisherige Siedlungsordnung von Oktober 2008 außer Kraft. Jeder Genossenschafter erklärt durch den Beschluss der Generalversammlung sich dieser Siedlungsordnung zu unterwerfen. Diese Siedlungsordnung ist sohin für jeden Genossenschafter bindend.