

HAUSORDNUNG

Die im Interesse des angenehmen Zusammenlebens der Mieter erlassene Hausordnung enthält die von den einzelnen Mietern zu beachtende Rechte und Pflichten. Die Regelungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter einschließlich aller Familienangehörigen sowie Besucher, Lieferanten und Personal.

1. Ordnungsgemäße Benützung der Mieträume

Die Mietobjekte sind ordnungsgemäß zu erhalten. Insbesondere hat der Mieter für eine ausreichende Heizung und Belüftung (Stoßlüften bzw. Querlüften) zu sorgen, um Schimmelbildung zu vermeiden. Türen, Fensterrahmen, Türstöcke und Verschalungen dürfen nicht durch Haken, Nägel oder Schrauben beschädigt werden. Zerbrochene Fensterscheiben sind unverzüglich auf Kosten des Mieters durch neue zu ersetzen.

Weiters sind Türen und Fenster bei Unwetter und Abwesenheit geschlossen zu halten, eventuell vorhandene Außenjalousien dürfen bei Sturm nicht heruntergelassen werden.

Terrassen, Loggien, und Balkone und mitvermietete Gartenanteile sind sauber zu halten und dürfen nicht zum Abstellen und Aufbewahren von Gerümpel verwendet werden. In den Fugen von Terrassenplatten aufgehendes Unkraut ist regelmäßig zu entfernen, da Wurzeln in die Isolierung einwachsen und Wasserschäden in darunter befindlichen Objekten verursachen können. Weiters hat der Mieter bei der Bepflanzung dafür zu sorgen, dass Wurzeln nicht in die darunter liegende Konstruktion einwachsen, Hausteile bei der Bewässerung nicht benässt werden und Pflanzen nicht an der Fassade hochranken, da der Mieter für Verschmutzungen an dieser sowie für Folgeschäden an der Bausubstanz haftet. Bei Anbringung von Blumenkästen oder Trögen ist auf eine fachmännische Befestigung bzw. Sicherung zu achten. Außenflächen sind im Winter frei von Eis und Schnee zu halten. Das Grillen im Freien ist in der gesamten Liegenschaft nicht gestattet.

Bei Zuwiderhandeln und im Schadensfall haftet der Mieter für entstandene Schäden.

Sollte eine außenliegende Wasserentnahmestelle vorhanden sein, so ist vor Beginn der kalten Jahreszeit die Leitung zu dieser abzusperrern und durch Öffnen des Absperrhahnes zu entleeren.

Maschinen, wie zB Waschmaschine oder Geschirrspüler, dürfen nicht über längere Zeit unbeaufsichtigt in Betrieb sein. Bei einer Abwesenheit von mehr als 72 Stunden ist außerdem die Wasserzufuhr der Wohnung abzusperrern, um Versicherungsschutz zu genießen.

Bei der Nutzung eines allenfalls mitvermieteten Kellerabteiles ist zu beachten, dass dieses nicht zur Lagerung von Wertgegenständen, Kleidungsstücken, Elektrogeräten u. ä. geeignet ist. Schäden am Inhalt des Kellerabteiles finden nur in einer adäquaten Haushaltversicherung Deckung, welche durch den Mieter selbstständig abzuschließen ist. Es wird empfohlen, sich umgehend nach Übernahme der Wohnungsschlüssel davon zu überzeugen, dass das Kellerabteil leer steht und im Anschluss dieses mit einem Bügelschloss zu versperren, da spätere Reklamationen nicht berücksichtigt werden können.

Beschwerden über Rauchbelästigung sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Wenn die Ursache der Rauchbelästigung in der Feuerstätte des Mieters oder an den von ihm verwendeten Brennstoffen liegt, hat der Mieter die Kosten der Überprüfung zu tragen.

In Mietobjekten, die mit einer Gasetagenheizung oder einer Gaskonvektorheizung ausgestattet sind, hat der Mieter mindestens einmal jährlich für eine von einem konzessionierten Unternehmen durchgeführte Wartung zu sorgen. Ferner ist der Mieter aufgrund des gesetzlichen Erfordernisses zu einer alle fünf Jahre durchzuführenden Abgasemissionsmessung verpflichtet.

In Mietobjekten, die mit einer Klimaanlage ausgestattet sind, hat der Mieter diese einmal jährlich von einem konzessionierten Unternehmen warten zu lassen.

Fußböden und allenfalls mitvermietete Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln.

Im Falle der Verunreinigung des Mietobjektes mit Ungeziefer hat der Mieter die Entwesung und Beseitigung auf eigene Kosten durchzuführen. Kommt er dieser Verpflichtung innerhalb der von der Hausverwaltung gestellten Frist nicht nach, so bildet dieser Umstand einen Kündigungsgrund. Außerdem ist der Hauseigentümer berechtigt, die Vernichtung des Ungeziefers auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter haftet dem Hauseigentümer und den übrigen Nachbarn für alle Schäden, die sich aus der Ungeziefer einschleppung ergeben.

Die Anbringung von Schildern, Markisen, Rollläden, Außen-Jalousien, Windschutzwänden, Rankgerüsten, Verkleidungen oder Antennen- und Satellitenempfängeranlagen, somit jede Veränderung an der Fassade bzw. an den Außenteilen der Liegenschaft, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Anbringung hat bei Genehmigung durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Gebäudeteilen, Verunstaltung von Grundstücks- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen. Die Entfernung hat spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters zu erfolgen.

2. Wasserverbrauch

Jede Wasserverschwendung ist zu unterlassen, da sie die Mieter in erhöhtem Ausmaß belastet. Es ist sorgfältig darauf zu achten, dass die Ausläufe und die WC-Spülungen stets ordnungsgemäß gedichtet sind und ein Überlaufen der Wasserleitungsmuscheln, Badewannen, Abwäschen und dgl. vermieden wird.

3. Versorgungsleitungen, WC

Sanitäre Anlagen sind reinzuhalten. Verstopfungen der Wasserabläufe oder der WC-Schläuche, sowie Gebrechen an WC und Wasserleitungen, durch die der Bauzustand des Hauses Schaden erleiden kann, sind der Hausverwaltung sogleich zu melden. Alle aus der Nichtbeachtung dieser Bestimmung entstehenden Schäden gehen zu Lasten des Mieters.

In die WC-Schalen und Abwäschen dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehricht, etc.) geworfen werden. Ebenso dürfen Chemikalien, Medikamente etc. nicht in den Ausguss geleert werden, sondern müssen als Sondermüll ordnungsgemäß entsorgt werden.

4. Benützung der Allgemeinflächen und Freiflächen der Liegenschaft

Alle nicht gemieteten Räume des Hauses, wie zum Beispiel Stiegenhäuser, Gänge, Keller- und Dachbodenzugänge, Räume, die für eine bestimmte Verwendung vorgesehen sind, und dgl. dürfen nicht mit Möbeln, Geräten oder sonstigen Gegenständen verstellt werden und sind von jeder Lagerung freizuhalten. Das Auf- oder Abstellen von Fahrnissen und Transportmitteln jeglicher Art, wie Fahrräder, Roller, Krafträder, Kinderwagen etc. ist nur in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsräumen gestattet. Weiters dürfen auf allgemeinen Hausflächen keine wie immer gearteten Arbeiten weder von Mietern noch von diesen beauftragten Firmen durchgeführt werden.

Das Rauchen ist in allgemeinen Teilen des Hauses (z. B. in Gängen, Kellergängen, Dachböden, Stiegenhäusern, Abstellräumen, Waschküchen, Liftkabinen und Garagen) verboten.

Die Allgemeinflächen sind pfleglich zu behandeln und stets sauber zu halten. Beschädigungen oder Verunreinigungen des Gebäudes sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen hat der jeweilige Mieter aufzukommen, sofern diese Schäden von ihm oder ihm zurechenbaren Personen oder Tieren, welche sich in seiner Obhut befinden, verursacht wurden.

Gang-, Stiegen- und Bodenfenster sollen nur vom Hauswart geöffnet und geschlossen werden.

Das Abstellen von Personenkraftwagen ist nur auf den dafür bestimmten Plätzen und nur nach Abschluss eines diesbezüglichen Vertrages mit der Hausverwaltung gestattet.

Das Befahren der zur Liegenschaft gehörenden Höfe mit Fahrrädern, Kraftfahrzeugen oder sonstigem Fuhrwerk ist untersagt; dies gilt auch für die Reinigung derlei Gerätschaften auf solchen Allgemeinflächen.

Das Ausstreuen oder Auslegen von Tierfutter ist im gesamten Bereich der Liegenschaft verboten. Ebenso ist das Rauchen in allgemeinen Teilen des Hauses untersagt.

5. Abfallbeseitigung

Müll ist entsprechend den Vorschriften zu trennen und in den jeweils dafür vorgesehenen Behältern zu entsorgen. Sperrmüll darf nicht im Müllraum noch sonst in der Liegenschaft abgelagert werden. Eine (Zwischen-)Lagerung von

Müllsäcken in den Allgemeinflächen des Gebäudes ist untersagt. Die Deckel der Müllcontainer sind stets geschlossen zu halten. Heiße Asche oder sonstige heiße Materialien dürfen nicht in die Container entleert werden. Mieter haben ferner die gesetzlichen Bestimmungen zur Abfallentsorgung einzuhalten.

Altpapier und Altglas sind in eventuell vorhandene Altpapier- bzw. Altglascontainer zu deponieren. Kartonagen sind gefaltet bzw. zerkleinert in die entsprechenden Altpapiercontainer zu entsorgen. Sollte Sperrmüll in oder neben den Containern gelagert werden, so wird dieser auf Kosten des betreffenden Mieters entsorgt.

6. Gefährdungen

Zu unterlassen sind Gefährdungen oder Belästigungen insbesondere durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen. Aus Fenstern, Balkonen, etc. und im Stiegenhaus dürfen weder Staubtücher noch Fußabstreifer oder Teppiche ausgeschüttelt werden.

7. Aufzug

Die für Aufzüge geltenden Benützungsvorschriften sind genau einzuhalten. Lastentransporte in Personenaufzügen sind untersagt. Die Aufzugsanlagen sind pfleglich zu behandeln und dürfen nicht verunreinigt werden.

8. Waschküche

Eine eventuell vorhandene Waschküche kann an Werktagen in der Zeit von 7 Uhr bis 21 Uhr benützt werden, an Sonn- und Feiertagen ist die Benützung derselben untersagt. Eine entsprechende Einteilung der Waschzeiten hat der Hausbesorger zu treffen. Wenn das Haus von einer Reinigungsfirma betreut wird, so hängt diese jeweils zu Monatsbeginn einen Benützungsplan auf. Grundsätzlich hat jeder Mieter das Recht auf einen Waschtage im Monat. Sollten allerdings noch Waschtermine frei sein, so können diese natürlich wahrgenommen werden.

Die Geräte sind nach der Benützung in gereinigtem Zustand zu hinterlassen, bei Trockenmaschinen ist das Flusensieb zu reinigen.

Schwere Vorhänge und Teppiche dürfen in der Waschmaschine nicht gewaschen werden.

Der Waschküchenschlüssel ist sofort nach Beendigung des Waschtermines an den Hausbesorger zurück zu geben.

9. Tierhaltung

Haustiere dürfen mit Genehmigung der Hausverwaltung gehalten werden. Es ist jedoch verboten, Hunden oder Katzen in zur Liegenschaft gehörenden Höfen, Terrassen, Stiegenhäusern etc. Auslauf zu gewähren und diese zu verunreinigen.

Ergeben sich aus der Haltung von Haustieren begründete Beschwerden, ist die Hausverwaltung berechtigt, die Genehmigung zur Haltung des Tieres zu widerrufen. Das Tier ist in diesem Fall nach Aufforderung unverzüglich aus dem Mietobjekt zu entfernen.

10. Ruhestörung

Die Mieter haben störendes bzw. nicht zumutbares Verhalten in der Liegenschaft zu unterlassen. Tätigkeiten, die eine Belästigung der Hausbewohner (bspw. Lärm) oder eine Beschädigung des Hauses verursachen, sind verboten. Auch in den gemieteten Räumen ist jeder ungebührlich störende Lärm (zB Türen zuschlagen, Musizieren bzw. Radio- /Fernsehempfang mit hoher Lautstärke, die Verwendung ungedämpfter Maschinen, etc.) zu unterlassen.

Die Benützung der Kinderspielräume sowie Kinderspielgeräte erfolgt auf eigene Gefahr; Eltern haften für ihre Kinder.

Lärmbelästigende Bastelarbeiten in der Wohnung Lärmende Arbeiten sind in den Mietobjekten verboten; notwendige Arbeiten, die mit Lärmentwicklung verbunden sind (wie zB Hämmern, Sägen, Bohren, etc.), sind in den Mietobjekten abends nur bis 20 Uhr, an Sonn- und Feiertagen gar nicht gestattet.

In der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr darf die Nachtruhe nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke zu stellen. Waschmaschinen in Wohnungen sollten auf eine lärmdämmende Unterlage gestellt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass der Waschgang bis 22 Uhr beendet ist.

Unterhaltungen auf den Loggien, Balkonen und Terrassen sind so zu führen, dass andere Hausbewohner, vor allem in den Nachtstunden, nicht gestört werden.

11. Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf "kalt" stehen.

Für die Zeit von 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß in Betrieb gehalten, und zwar derart, dass die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter +35 Grad Celsius absinkt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht.

Zum Spülen von Wäsche darf kein Warmwasser entnommen werden. Ebenso dürfen Geschirrspüler und Waschmaschinen nicht an die Warmwasserleitung angeschlossen werden.

12. Haustorschlüssel und Schlüssel für die Mietobjekte

Sämtliche Schlüssel für Wohnungen und andere Mieträume, auch solche, die vom Mieter selbst zusätzlich erworben wurden, sind bei Beendigung des Mietverhältnisses abzugeben, widrigenfalls die Hausverwaltung das Recht hat, Zylinder und Schlüssel auf Kosten der ausziehenden Partei umändern zu lassen. Bei Vorhandensein einer Hausschließanlage ist die Anfertigung von Schlüsseln nur mit einer schriftlichen Genehmigung der Hausverwaltung zulässig. Die Beschriftung der Gegensprechanlagen und der Postfächer wird einheitlich von der Hausverwaltung vorgenommen.

13. Meldebestimmungen

Die Bestimmungen des Meldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

Bei einer späteren Kündigung des Mietverhältnisses ist der Hauptmieter verpflichtet, nach Rückgabe der Wohnung sich und eventuelle Mitbewohner polizeilich abzumelden.

14. Änderung der Hausordnung

Diese Hausordnung kann – je nach Bedarf und Erfordernis – einseitig vom Vermieter abgeändert und durch weitere Bestimmungen ergänzt oder hinsichtlich bereits geltender Regelungen abgeändert werden. Derartige Ergänzungen bzw. Änderungen treten ab Anschlag der neuen bzw. ergänzten Hausordnung in Kraft und sind ab diesem Zeitpunkt für alle Mieter verbindlich.