

Hausordnung für Mieterinnen & Mieter & Bewohner Wohnhaus Resl/Gries für Top _____

Diese Hausordnung hat den Zweck, den Mietern des Hauses ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen bzw. zu erleichtern. Dies soll durch die Erstellung von Verhaltensrichtlinien gewährleistet werden, die allen Bewohnern des Hauses weitgehende gegenseitige Rücksichtnahme, Solidarität, Vernunft und Einsicht erleichtern sollen. Textlich möglichst kurz zu haltende Verhaltensrichtlinien, wie sie auch für diese Hausordnung vonnöten sind, bedingen oftmals, dass deren Inhalt leichter mit Negativformulierungen wie z.B. „es ist nicht gestattet“, „es ist nicht erlaubt“ oder „es ist verboten“ umschrieben werden kann. Die vorliegende Hausordnung soll jedoch keinesfalls als ein Katalog von Verboten angesehen werden, sondern auf ein ausgewogenes Interessenverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, sowie auch zwischen den Mietern untereinander abzielen. Die Einhaltung von Pflichten, die sich aus einer Hausordnung ergeben, durch die Hausbewohner bedeutet zugleich auch das Entstehen von Rechten für alle anderen Hausbewohner, so insbesondere das Recht auf ein ungestörtes und friedliches Wohnen als Grundbedürfnis jedes Menschen.

1. Geltung, Abänderungen/Ergänzungen, Folgen der Nichteinhaltung der Hausordnung

Die Bestimmungen der Hausordnung gelten für sämtliche Mieter des Hauses einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, sowie für Besucher, Beauftragte und Personal. Diese Hausordnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann vom Hausbesitzer und deren Verwaltung im Bedarfsfall jederzeit durch Anfügung weiterer Bestimmungen ergänzt, sowie durch Weglassen und Änderungen bestehender Bestimmungen geändert werden. Diese Hausordnung in der jeweiligen Fassung gilt als Bestandteil des Mietvertrages. Die beharrliche Nichteinhaltung einzelner Bestimmungen der Hausordnung trotz Verwarnung stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar.

2. Behördliche Vorschriften.

Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere der gemeinderechtlichen, der Bau-, Feuer- oder Fremdenpolizei, der Sanitätsbehörden usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und in der Hausordnung keine Bestimmungen getroffen wurden.

3. Benützung der Mietgegenstände.

Jeder Mieter verpflichtet sich, einen innerhalb der Wohnung entstandenen Schaden, durch den der Bauzustand des Hauses Schaden leiden könnte, insbesondere durch Verstopfungen der Wasserabläufe bzw. durch Gebrechen an Wasser-, Gas-, und elektrischen Leitungen unverzüglich der Hausverwaltung und bei Vorhandensein eines Hausbesorgers, auch diesem, zu melden, gleichgültig, ob er zur Schadenbehebung verpflichtet ist oder nicht. Die ordnungsgemäße Benützung des Mietgegenstandes und dessen Instandhaltung sind grundsätzlich im Mietvertrag geregelt. Darüber hinaus erklären sich die Mieter mit folgenden Regelungen einverstanden:

a.

Das Anbringen von SAT-Antennen auf Balkonen, Terrassen, Loggien, und in Mietergärten, sowie das Anbringen von Markisen, Windschutzwänden und Verkleidungen aller Art an diesen Teilen der Bestandsobjekte ist nur nach vorhergehendem schriftlichen Mieteransuchen, sowie darauf folgender schriftlicher Bewilligung der Hausverwaltung erlaubt, wobei letztere die näheren Bedingungen des Anbringens festlegt.

b.

Zwecks Verschönerung des optischen Gesamteindrucks der Wohnhausanlage ist die Anbringung von Blumenkästen an den Fenstern, auf Balkonen, Terrassen und Loggien prinzipiell bis auf Widerruf erlaubt, wobei für eine fachgerechte und sichere Montage zu sorgen ist. Für Schäden, die durch mangelhafte Montage entstehen, haftet ausschließlich der betreffende Mieter. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hausmauer herabläuft und auf die Fenster und Balkone/ Terrassen/ Loggien anderer Mieter gelangt. Letzteres gilt auch für das Reinigen von Balkonen, Terrassen und Loggien.

c.

Das Grillen, sowohl mit Elektro-, als auch mit Holzkohlegrillern auf Balkonen / Terrassen / Loggien sowie in Mietergärten, ist aufgrund der sich aus dem Funkenflug ergebenden Gefahrenmomente, sowie auch wegen etwaiger Geruchsbelästigungen nicht gestattet.

d.

Das Wäschetrocknen in den Mietgegenständen ist insbesondere wegen der Gefahr von Schimmelbildung tunlichst zu vermeiden. Es ist jedenfalls für eine ordentliche Durchlüftung des Raumes, in dem Wäsche getrocknet wird, zu sorgen. Das Trocknen der Wäsche an Fenstern ist nicht gestattet. Das Wäschetrocknen hat im Trockenraum zu erfolgen. Das Wäschetrocknen auf Balkonen / Terrassen / Loggien ist erlaubt, wobei jedoch darauf zu achten ist, dass dies von außen nicht wahrnehmbar ist.

e.

Die Verlegung von Stromleitungen in das eigene Kellerabteil und deren Anschluss an den Wohnungszähler bedarf der Zustimmung der Hausverwaltung. Der Anschluss an die Hausstromleitung ist nicht gestattet.

f.

Die Mieter sind verpflichtet, dafür Vorsorge zu treffen, dass die Kehrung der Kamine, Schornsteine und gemauerten Herde an den vorgeschriebenen Kehrtagen sowie das Ablesen der Heizkostenverteiler an den durch Anschlag bekanntgegebenen Terminen ungehindert vorgenommen werden kann.

g.

Das Aufstellen eines Ofens für feste Brennstoffe sowie der Anschluss eines Ofens an einen Notkamin ist nur nach vorhergehendem schriftlichen Mieteransuchen, sowie darauf folgender schriftlicher Bewilligung der Hausverwaltung erlaubt.

4. Benützung und Reinhaltung der allgemeinen Teile/ sonstigen Räumlichkeiten des Hauses

a.

Die der gemeinsamen Benützung dienenden Teile der Liegenschaft, wie z.B. Gänge, Stiegen,

Kellergänge, und Kellerabteile Höfe sind möglichst schonend zu benützen. Jeder Mieter ist verpflichtet, bei der Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft keinen für die Interessen der übrigen Hausbewohner nachteiligen Gebrauch zu machen und Mitbewohner und Besucher hierzu entsprechend auch seine anzuleiten. Bezüglich der Benützung der allgemeinen Teile des Hauses, sowie auch sämtlicher Gemeinschaftsanlagen sei nachhaltig an die Aufsichtspflicht der Eltern gegenüber ihren Kindern erinnert.

b.

Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen (z.B. Kinderwägen, Möbeln, Fahrräder, Schuhe, etc.) außerhalb des Mietgegenstandes ist insbesondere aufgrund feuerpolizeilicher Bestimmungen nicht erlaubt, sodass Gänge, Stiegen, Kellergänge, Höfe stets freizuhalten sind. Durch Unterschrift des Mietvertrages erklärt sich der Mieter damit einverstanden, dass ohne schriftliche Genehmigung der Hausverwaltung in den genannten allgemeinen Teilen der Liegenschaft abgestellte Gegenstände von der Hausverwaltung auf Kosten des Mieters entfernt werden, sofern der Mieter eine nachweisbar zugestellte, schriftliche Mahnung der Hausverwaltung 14 Tage unbeachtet ließ. Das Aufstellen/Aufhängen von Blumentöpfen im Gangbereich und in den Höfen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Das Wäschetrocknen auf den Gängen ist nicht gestattet. Die Mieter werden ersucht, jede Ansammlung von Gerümpel zu vermeiden. Es sei darauf hingewiesen, dass Entrümpelungskosten Betriebskosten darstellen und deshalb alle Mieter belasten!

c.

Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Plätzen zerkleinert werden. Bei Heizöllagerungen sind unbedingt die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Die Lagerung leicht entzündbarer und/oder

gesundheitsgefährdender Stoffe (z.B. Treibstoffe) ist aus Sicherheitsgründen sowohl innerhalb als auch außerhalb (z.B. in Kellern, in Garagen und auf Abstellplätzen) der Mietgegenstände untersagt. Ebenfalls ist es untersagt in den Keller- oder ähnlichen Räumen sowie in Aufzugskabinen zu rauchen und mit offener Flamme zu hantieren.

d.

Im Fall von Leitungsführungen (z.B. Wasser-, Strom- u./od. Gasleitungen) in den einzelnen Kellerabteilen sind diese Leitungen unbedingt frei zu halten.

e.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft dürfen weder verunreinigt noch beschädigt werden. Der Mieter hat für die Beseitigung von Verunreinigungen und Schäden durch von ihm veranlasste Reparatur-, Sanierungs- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen, Transporte usw. aus eigenem zu sorgen. Sollten beim Transport von Gegenständen über die Stiegen Schäden im Stiegenhausbereich entstehen, hat der Mieter diese Schäden unverzüglich die Hausverwaltung zu melden. Das Ausstauben von Staubtüchern und Fußabstreifern, sowie die Schuhreinigung ist weder im Stiegenhaus noch aus den Fenstern gestattet. Weiteres sind Gefährdungen oder Belästigungen von Hausbewohnern durch Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsgefährdender Substanzen usw. zu unterlassen. Intensive Küchendünste sind möglichst zu vermeiden.

f.

Das Ein- und Abstellen von Kraftfahrzeugen auf der Liegenschaft ist nur im Bereich der dafür vorgesehenen Plätze erlaubt. Das Ein-/Abstellen von nicht betriebsbereiten und polizeilich

abgemeldeten Kraftfahrzeugen ist nicht erlaubt. Aus Umweltschutzgründen ist es auf der gesamten Liegenschaft nicht gestattet, Kraftfahrzeuge zu waschen, zu reparieren, Ölwechsel durchzuführen und Motoren laufen zu lassen. Auf Beachtung der Einhaltung des Einfahrtverbotes für anlagenfremde Personen, insbesondere in den Nachtstunden, wird verstärkt hingewiesen. Bei außergewöhnlichen Witterungsbedingungen (besonders bei starkem Schneefall und Glatteisbildung) sind Stellplatzmieter zur Säuberung der Stellplätze verpflichtet. Garagen, Garagenabstellplätze, sowie auch Stellplätze im Freien dürfen nicht zur Lagerung von Gegenständen verwendet werden. Einspurige Kraftfahrzeuge dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen nur in Garagen, nicht jedoch z.B. in Kellerabteilen, Stiegenhäusern und Abstellräumen eingestellt werden.

g.

Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder usw. dürfen nur zweckbestimmt zum Abstellen der von der Hausverwaltung zugelassenen Gegenstände benützt werden. Die Mieter erklären sich damit einverstanden, dass die Hausverwaltung Gegenstände, die zweckentfremdet in solchen Räumlichkeiten abgestellt werden, auf Kosten der Mieter entfernen lassen kann. In Abstellräumen, die nicht bestimmten Sachen zugeordnet sind, sind größere Gegenstände von deren Eigentümern durch Anbringen von Namensschildern o.ä. zu kennzeichnen und dürfen dort nur vorübergehend gelagert werden. Bezüglich sämtlicher Abstellräume sei an die Ordnungsliebe aller Hausbewohner appelliert.

h.

Außerhalb der Wohnung dürfen Gegenstände, die Veränderungen des optischen Gesamteindruckes der Wohnhausanlage nach sich ziehen, insbesondere Schilder, Schaukästen, Bilder, Poster, Reklamen, Automaten, Antennen, Portale, und Ankündigungen auf Hausanschlagtafeln nur mit Bewilligung der Hausverwaltung und unter den von ihr gestellten Bedingungen hinsichtlich Ort und Form angebracht werden. Weitere Veränderungen im gemeinsamen Wohnanlagenbereich, wie beispielsweise Bepflanzungen, Aufstellen von Bänken, Spielgeräten und Sandkisten bedürfen ebenfalls der Genehmigung der Hausverwaltung, wobei sich diese in allseitigem Interesse bemühen wird, den Verschönerungswünschen der Mieter so weit wie möglich nachzukommen. Wurden die beschriebenen Veränderungen jedoch ohne Zustimmung der Hausverwaltung vorgenommen, kann diese die sofortige Entfernung der angebrachten Gegenstände bzw. die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten des Mieters, der die Veränderung herbeigeführt hat, verlangen.

i.

Das Aufstellen von Schuppen, Verschlägen, Planschbecken usw. sowie das Lagern von Holz und anderen Materialien in der Außenanlage ist nicht erlaubt. Jede Verunreinigung der Außenflächen ist zu vermeiden!

j.

Das Spielen auf den Gängen, Stiegen, im Aufzug, in den Kellern, ist nicht erlaubt.

k.

Rad-, Roller-, Rollschuh-, Inline-Skate-, Skateboard fahren u.ä. innerhalb der Wohnhausanlage ist nicht gestattet.

l.

Balkone, Terrassen und Loggien sind von wildem Pflanzenwuchs, der z.B. durch Samenflug entstanden ist, freizuhalten, sodass an den Abdichtungen und anderen Gebäudeteilen keine Schäden, insbesondere durch Verwurzelung, entstehen können. Dort vorhandene Ablaufsyphone sind regelmäßig auszuräumen und reinzuhalten. Weiteres sind Balkone, Terrassen und Loggien im Winter von Schnee und Eis frei zu halten.

m.

Regelungen über die Benützung von Gemeinschaftsräumen und –anlagen, wie Fahrradräume, Trockenräume, Waschküchen, und

dergleichen werden von der Hausverwaltung erlassen. Mieter/Innen sowie deren Mitbewohner, die trotz wiederholter Ermahnung die Gemeinschaftsräume und –anlagen nicht ordnungsgemäß benützen und das Gemeinschaftsleben stören, können von der Hausverwaltung im Interesse der Hausgemeinschaft von der Benützung der betreffenden Räume und Anlagen ausgeschlossen werden.

5. Abfallbeseitigung

Grundsätzlich erfolgt die Abfallbeseitigung im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr. Abfälle und Müll jeder Art (Speisereste, Öle, Fette, Plastik, Watte, Textilien usw.) dürfen nicht über die WC- und Wasserleitungsanlagen, sondern nur über die dafür vorgesehenen Müllbehälter entsorgt werden, wobei größtes Augenmerk auf eine ordnungsgemäße Mülltrennung zu legen ist. Das Einwerfen in die Müllbehälter hat möglichst lärm- und störungsfrei zu erfolgen und es sind auch die Deckel der Müllbehälter nach jedem Gebrauch der Behälter wieder zu schließen. Auf die Reinhaltung des Müllplatzes/-raumes ist Bedacht zu nehmen. Sofern die Möglichkeit besteht, an Sondermüllaktionen teilzunehmen (Altpapier, Altglas, Altbatterien usw.) werden die Mieter ersucht, solche zu nützen. Sperrmüll soll im Rahmen von Sperrmüllaktionen entsorgt werden. Bauschutt, Gerümpel und Sperrmüll dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus und auf dem Grundstück abgelagert werden. Jedenfalls sind die einschlägigen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung im Interesse aller Mieter und zwecks Niedrighalten der Betriebskosten genau einzuhalten.

6. Waschküche, Trockenraum

Waschküche und Trockenraum sind nach jeder Benützung vollkommen gereinigt zu übergeben. Jede zweckwidrige Verwendung der Maschinen und Geräte (z.B. Waschen für hausfremde Personen, Waschen ungeeigneter Gegenstände, z.B. Hundedecken) ist untersagt.

7. Wasserverbrauch, Wasserleitungen

Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden, da jeder Mehrverbrauch die Mieter bei den Betriebskosten belastet! Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Becken, Muscheln, Wannen usw. nicht überlaufen und die Ausläufe und WC-Spülungen ordnungsgemäß gedichtet sind. Wasserleitungen jeder Art sind in geeigneter Weise vor Frost zu schützen. Für Schäden, die durch überlaufendes Wasser oder durch eingefrorene Leitungen entstehen, haftet der betreffende Mieter.

8. Vermeidung von Ruhestörungen

Aus dem ständig wachsenden Bedürfnis nach Ruhe im Zusammenhang mit dem Ermöglichen einer ungestörten Wohnqualität ergibt sich die Notwendigkeit, störende Geräusche jeder Art

und ungebührlichen Lärm zu vermeiden und solche Tätigkeiten zu unterlassen, die die häusliche Ruhe nachhaltig beeinträchtigen. Es darf daher auf den Stiegen, Gängen, in den Höfen usw. nicht gelärmt werden. Auch innerhalb der Mieträume haben die Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner nicht durch Geräusche gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, CD-Player, Kassettenrekorder, Tonbandgeräte usw. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Ebenso sind Singübungen und das Spielen von Musikinstrumenten mit möglichst geringer Lautstärke durchzuführen. Das Betreiben von Waschmaschinen, Wäschetrocknern, Geschirrspülern usw. ist innerhalb der Mietgegenstände nur insoweit gestattet, als diese Geräte entsprechend vibrationsfrei und geräuschkämmend aufgestellt werden. Außerdem ist das Betreiben solcher Geräte nur bis 22 Uhr gestattet. Um die Mittagszeit (12 – 14 Uhr) ist tunlichst Ruhe einzuhalten. Ausgenommen davon sind Arbeiten von Professionisten, welche in wichtigem Interesse vom Vermieter bzw. vom Mieter beauftragt werden. In den Nachtstunden (22 – 6 Uhr) sind die öffentlichen Vorschriften über die Nachtruhe einzuhalten und es ist alles zu unterlassen, was die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner stören könnte. Nach 20 Uhr sind Singübungen und Musizieren nicht gestattet. Hinsichtlich der notwendigen Ruhe im Haus ist auf Schichtarbeiter und kranke Hausbewohner besonders Rücksicht zu nehmen. Es ist nicht gestattet, im Haus Maschinen aufzustellen, die ungebührlichen Lärm

verursachen. Besonders an Sonn- und Feiertagen soll vermehrt auf das Ruhebedürfnis aller Hausbewohner Rücksicht genommen werden. Es ist daher sonn- und feiertags nicht erlaubt, in den Mietgegenständen durch Heimwerken und Reparaturen hervorgerufene, lärmende Tätigkeiten, wie z.B. bohren, schleifen und motorisch sägen, durchzuführen. Eltern und Erziehungsberechtigte sind verpflichtet, Kleinkinder, Kinder und Jugendliche auch außerhalb der Wohnung zu beaufsichtigen und zur Ruhe und ordnungsgemäßem Benehmen anzuleiten. Ebenso elementar wie das Ruhebedürfnis aller Hausbewohner ist auch das Bedürfnis unserer Kinder nach Spiel und Bewegung.

9. Tierhaltung

Eine Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Hausverwaltung gestattet. In dieser Bewilligung werden dem Mieter die von ihm einzuhaltenden Bedingungen mitgeteilt. Mieter, die Haustiere halten, haben jedenfalls dafür zu sorgen, dass dadurch keine Belästigungen und Beeinträchtigungen der übrigen Mitbewohner durch Lärm, Schmutz, Gerüche usw. entstehen können sowie keine Beschädigungen und Verschmutzungen der Wohnhausanlage eintreten. Die durch Tiere verursachten Beschädigungen und Verschmutzungen sind vom Tierhalter unverzüglich auf eigene Kosten beheben bzw. beseitigen zu lassen. Hunde sind innerhalb der Wohnhausanlage nicht beaufsichtigt zu lassen. Das Halten von gefährlichen Tieren (Schlangen, Spinnen, etc.) ist nicht erlaubt!

10. Haustorsperre

Sofern örtliche Vorschriften nichts anderes vorsehen, ist das Haustor aus Sicherheitsgründen jedenfalls in der Zeit von 21 – 6 Uhr versperrt zu halten. Bei Vorhandensein einer Gegensprechanlage ist das Haustor generell geschlossen (nicht versperrt) zu halten.

11. Schlüssel

Wohnungs-, Haustor-, Aufzugs-, Garagentorschlüssel sowie Handsender usw. dürfen nur über die Hausverwaltung angeschafft werden. Alle im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel dieser Art sind bei Auflösung des Mietverhältnisses kostenfrei an die Hausverwaltung

abzugeben, widrigenfalls der Hausverwaltung das Recht zusteht, Schloss und Schlüssel auf Kosten des ausziehenden Mieters ändern zu lassen.

12. Bei Wohnhausanlagen mit Aufzug

Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen und Traglasten zu verwenden. Kinder unter 12 Jahren dürfen den Aufzug nur unter Aufsicht eines Erwachsenen benützen. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist nicht gestattet. Die Anlage darf nicht beschädigt und verunreinigt werden. Die Aufzugstüren sind nach Benützung geschlossen zu halten. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

13. Haftung für Schäden

Jeder Mieter haftet für alle Schäden, die er und seine Mitbewohner insbesondere durch Nichtbeachtung der Hausordnung der Vermieterin, den übrigen Hausbewohnern oder sonstigen Dritten zufügt. Allfällige Schäden, die an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch das Verschulden eines Mieters oder seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie derjenigen Personen, die seine Wohnung mit seinem Wissen oder seiner Duldung benützen, eintreten, sind von diesem Mieter unverzüglich auf eigene Kosten beheben zu durchzuführen zu lassen. Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, z.B. von Fensterscheiben im Stiegenhaus Keller, haften die Schädiger. Können diese nicht ermittelt werden, können diese nicht ermittelt werden, werden die Kosten der Schadenbehebung über die Instandhaltungskosten des Hauses verrechnet.

14. Allgemeine Informationen

Zwecks Verringerung der Betriebs- und Instandhaltungskosten wird empfohlen:

Vermeiden Sie bitte jegliche Wasserverschwendung; achten Sie diesbezüglich auf tropfende Wasserhähne und WC-Spülungen. Zwecks Verminderung der ohnehin ständig steigenden Müllkosten zerlegen Sie bitte sperrigen Abfall und größere Schachteln, bevor Sie diese Sachen in die Müllgefäße werfen. So können u.U. einzelne Müllgefäße eingespart werden. Achten Sie bitte beim Verlassen des Kellers, des Dachbodens sowie der Gemeinschaftsräume (z.B. Fahrradraum, Kinderwagenraum etc.) darauf, dass das Licht abgedreht ist.

15. Beschwerden

Beschwerden über Verletzungen der Hausordnung sind bei der Hausverwaltung ausnahmslos schriftlich einzubringen.

16. Sonstige Vereinbarungen

Datum

Unterschrift des Mieters/Bewohners