

# DIE HAUSORDNUNG IHRER WOHNANLAGE

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.

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, Personal und beauftragte Handwerker bzw. Lieferanten. Diese Hausordnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann von der 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 Gesamteindruckes 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 **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.

## **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, Dachböden, Kellergänge, Höfe und Garten-/Rasenanlagen 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 auch seine Mitbewohner und Besucher hierzu entsprechend 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, Dachböden, Kellergänge, Höfe und Garten-/Rasenanlagen 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 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! Die **Lagerung leicht entzündbarer und/oder gesundheitsgefährdender Stoffe (z.B. Treibstoffe)** ist aus Sicherheitsgründen sowohl innerhalb als auch außerhalb (z.B. auf Dachböden, in Kellern, in Garagen und auf Abstellplätzen) der Mietgegenstände untersagt. Ebenfalls ist es untersagt, auf Dachböden, in den Keller- oder ähnlichen zu rauchen und mit offener Flamme zu hantieren.

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

d.) 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 der Hausverwaltung zu melden. Das **Ausstauben von Staubtüchern und Fußabstreifern, sowie die Schuhreinigung** ist weder im Stiegenhaus noch aus den Fenstern gestattet. Weiters 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.

e.) Das **Ein- und Abstellen von Kraftfahrzeugen auf der Liegenschaft** ist nur im Bereich der dafür vorgesehenen Plätze 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 Einfahrverbotes für anlagenfremde Personen, insbesondere in den Nachtstunden, wird verstärkt hingewiesen. 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.

f.) **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.**

g.) **Außerhalb der Wohnung dürfen Gegenstände**, die Veränderungen des optischen Gesamteindrucks 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 alloseitigem 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.

h.) Die **Garten- und Rasenflächen** sind in jeder Weise zu schonen. Das Aufstellen von Schuppen, Verschlägen, Planschbecken usw. sowie das Lagern von Holz und anderen Materialien in der Außenanlage ist nicht erlaubt. Jede Verunreinigung der Garten- und Rasenflächen ist zu vermeiden.

i.) Das **Spiele**n auf den Gängen, Stiegen, in den Kellern, vor den Wohnhäusern und auf hauseigenen Parkplätzen ist nicht erlaubt.

j.) **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. Weiters sind Balkone, Terrassen und Loggien im Winter von Schnee und Eis frei zu halten.

k.) **Regelungen über die Benützung von Gemeinschaftsräumen und -anlagen**, wie Kinderspielplätze, Hobbyräume, Waschküchen und der gleichen 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.

Sperrmüll muss vom Mieter selbst entsorgt werden und darf nicht am Müllplatz/Müllraum abgelagert 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.

Jeglicher Müll ist grundsätzlich in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen.

Sperrmüll und Problemstoffe müssen vom Mieter auf die dafür vorgesehenen Deponien gebracht werden. Wir ersuchen Sie zu bedenken, dass Ablagerungen außerhalb der Abfallbehälter nicht von der Müllabfuhr entsorgt werden, sondern gesondert zu Lasten des Verursachers wenn bekannt, ansonsten der Betriebskosten – und somit aller Mieter – entfernt werden müssen. Hausmüll vor der Wohnungstür führt, insbesondere in der warmen Jahreszeit, zu Geruchsbelästigung und Ungezieferbefall und ist daher nicht im Gangbereich abzustellen.

**6. 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. Für Schäden, die durch überlaufendes Wasser entstehen, haftet der betreffende Mieter.

## 7. 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, ist 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 ordnungsgemäßen Benehmen anzuleiten.

### **8. 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. Sollte dies nicht geschehen so wird die Reinigung als Sonderreinigung zu lasten des Tierhalters (soweit dieser ermittelt werden kann) ansonsten zu lasten aller Tierhalter (bei Hunden) im Haus verrechnet. Hunde sind innerhalb der Wohnhausanlage an der Leine zu führen. Das Halten von gefährlichen Tieren (Schlangen, Spinnen, etc.) ist nicht erlaubt.

### **9. 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**

Alle im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel 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. Haftung für Schäden**

Jeder Mieter haftet für alle Schäden, die er und seine Mitbewohner insbesondere durch **Nichtbeachtung der Hausordnung** den Vermietern, 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 lassen. Insoweit der betreffende Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist die Hausverwaltung berechtigt, die unverzügliche Behebung der Schäden zu Lasten dieses Mieters durchführen zu lassen. Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, z.B. von Fensterscheiben im Stiegenhaus, Keller und Dachboden, haften die Schädiger. Können diese nicht ermittelt werden, werden die Kosten der Schadenbehebung über die Instandhaltungskosten des Hauses verrechnet

### **13. 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 einzelne Müllgefäße eingespart werden. Achten Sie bitte beim Verlassen des Kellers sowie der Gemeinschaftsräume (z.B. Fahrradraum, Kinderwagenraum etc.) darauf, dass das Licht abgedreht ist.

**14. Beschwerden über Verletzungen der Hausordnung** sind bei der Hausverwaltung mündlich bzw. schriftlich einzubringen.