



HAUSORDNUNG

Regeln für ein angenehmes Wohnen

Die Hausordnung ist nicht, wie es vielleicht scheint, eine „Verbotsordnung“, sondern soll dazu beitragen, dass sich die einzelnen Bewohner, also auch Sie, in Ihrer Wohnung und der Wohnanlage wohl fühlen und Streitigkeiten mit den Mitbewohnern vermieden werden.

§ 1 Mietvertrag

Für die Benützung von Räumlichkeiten und Grundflächen sind die Bestimmungen des mit den Mietparteien abgeschlossenen Mietvertrages maßgebend. Die Räume sowie Grundflächen dürfen nur zu dem im Mietvertrag vereinbarten Zweck benützt werden.

§ 2 Instandhaltung der Mieträume

Die Mietparteien sind verpflichtet, die gemieteten Räume in gutem Zustande zu erhalten und dürfen das Bestandsobjekt nicht mehr abnützen, als es die ordentliche Benützung mit sich bringt.

Beim Einziehen sind angetroffene Mängel in Gegenwart des Hausbesorgers festzustellen und innerhalb drei Tagen dem Hauseigentümer bzw. Hausverwalter schriftlich bekanntzugeben, bei Unterlassung gilt die Wohnung als im guten Zustand übernommen.

§ 3 Veränderungen an den Mieträumen

Veränderungen im Bauzustande der gemieteten Räume, Durchbrüche von Wänden, Versetzungen von Türen, Öfen, Herden, Einrichtungen von Gas-, elektrischen und Wasserleitungen usw., sind nur mit schriftlicher Bewilligung des Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung gestattet. Die Partei trägt die Gefahr und Kosten solcher Herstellungen und hat die Überwachung derselben durch den Hauseigentümer bzw. die Hausverwaltung zu gestatten. Auf Verlangen des Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung muss entweder der frühere Zustand des Mietobjektes vor dem Ausziehen, und zwar auf Kosten der Mietpartei, wieder hergestellt werden oder es haben Neuherstellungen im Eigentum der Hausinhabung zu verbleiben, ohne dass dieselbe dafür eine Entschädigung oder Ablösung zu leisten verpflichtet wäre. Die Instandhaltung solcher Herstellungen obliegt während des Mietverhältnisses dem Mieter.

§ 4 Übergabe der Mieträume nach beendigter Miete

Ergeben sich bei der Übergabe der gemieteten Räume nach Endigung des Mietverhältnisses Abgänge, über die natürliche Abnützung hinausgehende Beschädi-

gungen oder Veränderungen gegen den Stand, in welchem sie zu übergeben waren, so wird von Hauseigentümer bzw. von der Hausverwaltung auf Rechnung der Mietpartei das Fehlende nachgeschafft, das Beschädigte ausgebessert und der Stand, in welchem die Räumlichkeiten zu übergeben waren, wiederhergestellt, und es ist die Mietpartei verpflichtet, die vom Hauseigentümer bzw. von der Hausverwaltung dafür verrechnete Kosten zu ersetzen.

§ 5 Ordnungsgemäße Benützung der Mieträume

In Türen, Fenster oder Verschlagen dürfen Haken und Nägel nicht eingeschlagen werden. Zerbrochene Fenster sind auf Kosten der Partei durch neue zu ersetzen. Beschädigungen, die durch die Anbringung von Gucklöchern, Sicherheitsschlössern, Briefkasten usw. an Wohnungstüren entstehen, sind von den Parteien zu beheben. Das Zerkleinern von Holz und Kohle in Wohnungen, Waschküchen etc. ist strengstens untersagt.

§ 6 Nichtgemietete Räume des Hauses

Höfe, Gärten, Vorhäuser, Vorkeller, Vorböden, Gänge, Hausflur, Stiegenabsätze usw. dürfen mit Möbeln oder anderen Gerätschaften nicht verstellt werden. Das Anbringen von Schildern, Antennen, Schaukasten, Portalen usw. am oder im Hause, sowie das Einstellen von Handwagen, Fahr-, Motorrädern, Autos usw. in den Höfen etc. ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung gestattet und kann von der Leistung eines entsprechenden Sonderentgeltes abhängig gemacht werden. Höfe und Gartenflächen dürfen nicht als Spielplatz, zum Radfahren und dgl. benützt und nicht verunreinigt werden.

§ 7 Reinhaltung der Räume des Hauses

Stiegen, Gänge, Boden, Keller, Hofräume usw. dürfen nicht verunreinigt werden. Die Reinhaltung des Ganges unter den Fußabstreifern obliegt den Parteien. Schuhe dürfen auf den Gängen nicht geputzt werden.

§ 8 Teppichreinigung

Teppiche, Staubsauger, Sauger etc. dürfen nur im Hofe oder einem anderen von der Hausinhabung angewiesenen Platz innerhalb der festgesetzten Tage und Stunden, jedoch niemals über das Stiegengeländer oder aus dem Fenster, ausgeklopft, ausgestaubt oder entleert werden. Bei großen Teppichen, welche nicht wenigstens jede zweite Woche gereinigt werden, hat die Reinigung außerhalb des Hauses zu geschehen.

§ 9 Verwahrung von Kehrricht und Abfällen

Die Abfälle sind in den Mülltonnen zu verwahren. Der Aufstellungsplatz dieser Tonnen sowie Stiegen, Gänge usw. dürfen nicht verunreinigt werden.

§ 10 Transport schwerer Gegenstände

Der Transport von außergewöhnlich schweren Gegenständen über die Stiegen ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung gestattet. In diesem Falle haftet der Mieter für alle Beschädigungen, die durch diesen Transport und die Lagerung verursacht werden.

§ 11 Rauchfangkehrerarbeiten

Öfen und deren Rauchrohre müssen von der Partei und auf deren Kosten rechtzeitig geputzt werden. Die Zulassung des Rauchfangkehrers zur Vornahme von Schornstein- bzw. Kamin-Reinigungsarbeiten darf von der Partei nicht verwehrt

werden. Wenn eine Neueinmündung in einen Rauchfang hergestellt oder eine bestehende Einmündung für eine andersartige Feuerstätte verwendet werden soll, muss die Zulässigkeit vorher durch den für die Hauskehrung bestellten Rauchfangkehrer festgestellt werden. Die Abmauerung von toten Schläuchen und das Anbringen von Putztürchen innerhalb des Mietgegenstandes muss der Mieter gestatten. Falls aus bau- oder feuerpolizeilichen oder heiztechnischen Gründen eine Abänderung des konsensmäßigen Zustandes im Interesse des Hauses erforderlich ist, sind die Mietparteien verpflichtet, diese Abänderung zu dulden, wenn sie baubehördlich genehmigt wurde (z. B. Räumung eines Bodens, um eine Waschküche einzurichten etc.).

§ 12 Wasserverbrauch

Jeder Wasserverschwendung ist hintanzuhalten, daher sind die Wasserleitungshähne nach Gebrauch sofort zu schließen, sorgfältig ist darauf zu achten, dass die Ausläufe und Klosettpülungen stets ordnungsgemäß gedichtet sind, und dass ein Überlaufen des Wassers aus den Wasserleitungsmuscheln, Badewannen, Ausgüssen und dgl. nicht vorkommt. Jeder Mehrverbrauch belastet die Mieter.

§ 13 Badezimmer

Die Badewannen dürfen nicht zum Wäschewaschen verwendet werden. Das Badezimmer, Badewannen bzw. Duschen sind stets sauber zu halten.

§ 14 WCs, Wasser- und Gasleitungen

Die WCs und Wasserleitungen sind stets reinzuhalten. Das Hineinwerfen von irgendwelchen Gegenständen, insbesondere von Kehricht, Abfällen, Knochen, Katzenstreu, Fett, Öle und dgl. ist strengstens untersagt. Bei Außentemperaturen unter 0°C sind zur Vermeidung der Einfrierens der WC-Spülungen die Fenster geschlossen zu halten. Verstopfungen der Wasserabläufe oder der WC-Schläuche sowie Gebrechen an WCs, Wasserspülungen, Gas- und Wasserleitungen, wodurch der Bauzustand des Hauses Schaden erleiden könnte, sind dem Hausbesorger sogleich zu melden. Alle aus der Nichtbeachtung dieser Bestimmungen entstehenden Schäden sowie die Kosten des Mehrverbrauches (§ 12) gehen zu Lasten des Mieters.

§ 15 Boden und Keller

Auf dem Dachboden dürfen keine feuergefährliche Gegenstände, noch Asche, Knochen oder sonstige Müll aufbewahrt werden. Das Betreten der Böden und Keller mit offenem Licht ist verboten. Das Rauchen auf den Hausböden und in den Kellern ist untersagt.

§ 16 Waschküche

Wo eine Waschküche vorhanden ist, darf nur in dieser, nicht in der Wohnung, gewaschen werden. Die Waschküche und deren Einrichtungsgegenstände sind nach der Benützung von den Parteien gereinigt zu übergeben. Bei Außentemperaturen unter 0°C sind zur Verhinderung des Einfrierens der Wasserleitung die Fenster geschlossen zu halten. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung, ist nicht gestattet.

§ 17 Tierhaltung

Das Halten von Tieren ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Hausinhabung gestattet. In diesem Falle sind Hunde an der Leine zu führen. Die an Stiegen, Gängen, Höfen usw. durch Tiere verursachten Verunreinigungen und Beschädigung

sind vom Mieter auf seine Kosten zu beheben. Das Füttern von Tieren in den Außenanlagen ist verboten.

§ 18 Kinder

Die an Stiegen, Gängen, Höfen usw. durch Kinder verursachten Verunreinigungen und Beschädigung sind vom Mieter auf seine Kosten zu beheben. Höfe und Gartenflächen dürfen nicht als Spielplatz, zum Radfahren und dgl. benützt werden.

§ 19 Vermeidung von Ruhestörung

Auf den Stiegen, Gängen, angrenzenden Außenanlagen und in den Hofräumen darf kein Lärm gemacht werden. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte und dgl. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten. Aufstellung von Motoren und Maschinen, auch wenn eine baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Hauseigentümers oder Verwalters erfolgen. Die Waschmaschinen sind auf eine genügende Unterlage aus Gummi zu stellen, um das etwas störende Geräusch sowie Erschütterungen zu dämpfen.

§ 20 Wohnungs- und Haustorschlüssel

Doppelschlüssel für Wohnungen, Geschäftslokale und dgl. sind beim Ausziehen kostenfrei abzugeben, widrigenfalls dem Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung das Recht zusteht, Schloss und Schlüssel auf Kosten der ausziehenden Partei umändern zu lassen. Haustorschlüssel dürfen nicht selbst angeschafft werden, sondern sind vom Hauseigentümer bzw. der Hausverwaltung anzusprechen und werden gegen Erlag einer Kautions in der Höhe des Anschaffungspreises für den ersten bzw. jeden weiteren Schlüssel gegen Ersatz der Kosten ausgefolgt.

§ 21 Reinigungsarbeiten

Für die Besorgung der Reinigungsarbeiten und für die Beschaffung der hierzu erforderlichen Gerätschaften und Materialien ist ein durch jeweilige Verordnung bestimmtes Entgelt gleichzeitig mit dem Mietzins zu bezahlen. In Häusern, in welchen sich kein Hausbesorger befindet, haben die Parteien die Reinigung der sowie die Gehsteigreinigung selbst vorzunehmen, Balkone, Terrassen und Lauben (Loggien) sind von den Mietern der Wohnungen, zu denen sie gehören, reinzuhalten, insbesondere auch für die unterhalb liegenden Räume des Hauses zu verhüten.

§ 22 Haftung für Schäden

Jede Mietpartei haftet für alle Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Hausordnung oder überhaupt aus ihrem Verschulden entstehen. Für Schäden, deren Urheber nicht festgestellt werden kann, haften alle Mieter des Hauses oder des in Frage kommenden Hausteiles gemeinschaftlich.

§ 23 Untermieten

Das Aufnehmen von Untermietern und dgl. ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des Hauseigentümers bzw. Hausverwalters gestattet. Diese Bewilligungen sind jederzeit widerruflich.

§ 24 Zinszahlung

Der Mietzins samt Nebengebühren ist am Fälligkeitstage in der jeweils üblichen Weise zu bezahlen.

§ 25 Kündigung

Kündigungen müssen zur vereinbarten Kündigungszeit erfolgen. Bezüglich der Besichtigung von gekündigten Wohnungen finden die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung. Die Mietpartei haftet für den Schaden, welcher dem Hauseigentümer infolge einer verspäteten Räumung des Mietobjektes oder der verspäteten Wiederherstellung des Standes, in welchem sie zu übergeben waren, entstanden sein sollte, insbesondere für den eventuellen Mietzinsentgang. Der Hauseigentümer bzw. die Hausverwaltung ist berechtigt, die gemieteten Räumlichkeiten zu kündigen, insbesondere wenn:

- a) Eine Mietzinsrate, trotz Mahnung, nicht termingerecht bezahlt wird.
- b) Eine Mietpartei, die ihre in bezug auf die anständige Benützung der Mietobjekte obliegenden Verpflichtungen, trotz vorausgegangener Erinnerung wiederholt in wesentliche Punkten zur offenbaren Beeinträchtigung der Rechte der Hausinhabung oder der anderen Mietparteien verletzt.
- c) Eine Mietpartei durch beharrliche oder gröbliche Verletzungen der geltenden Hausordnung oder durch rücksichtslosen, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das wohnen im Hause verleidet oder die Ordnung im Hause schwer stört.
- d) Weitere Punkte siehe Mietvertrag.

§ 26 Geltung der Hausordnung

Den Bestimmungen dieser Hausordnung unterstehen alle Mietparteien des Hauses. Diese sind auch für jene Übertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar, die von ihrem Hauspersonal, ihren Untermietern, Mietbewohnern oder Besuchern begangen werden. Die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung kann jederzeit nach Erfordernis durch Anfügung weiterer Bestimmungen ergänzt werden.

§ 27 Aufsichtsrecht

Der Hauseigentümer bzw. die Hausverwaltung ist berechtigt, in allen Räumen des Hauses Nachschau zu halten. Die Mieter sind verpflichtet, denselben Zutritt zu allen Räumen zu ermöglichen und ihnen alle Auskünfte zu erteilen.

§ 28 Beschwerden

Beschwerden sind nur beim Hauseigentümer bzw. der Hausverwaltung schriftlich anzubringen. In Häusern, für welche eigene Hausverwalter bestellt sind, haben sich die Parteien in allen Angelegenheiten an diese zu wenden.

§ 29 bei Häusern mit Aufzug

Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

§ 30 Bei Häusern mit Zentralheizung

Zur Verminderung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der regelmäßigen Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt. (siehe Anleitung HEIZEN & LÜFTEN die hohe Schule des richtigen BEWOHNENS)

§ 31 Abstellplätze

Die Inanspruchnahme mehrerer Abstellplätze, sei es für PKW mit Wechselkennzeichen oder für mehr als einen PKW pro Mietgegenstand, ungeachtet der Zahl der Bewohner desselben, weiters für LKW, Anhänger, Wohnwagen, Motor- oder Segelboote ist unzulässig.

Bei Belagschäden durch ausfließendes Öl haftet der Parkplatzzinhaber für die erforderliche Instandsetzung.

Die Hausordnung wurde vollinhaltlich gelesen, verstanden und zur Kenntnis genommen:

Vorbehaltlich Änderungen, Satz-, Druck- und Rechtschreibfehler.