

ALLGEMEINE HAUSORDNUNG

§1 GRUNDLAGEN:

Die gesetzlichen Grundlagen dieser Hausordnung sind der Mietvertrag, das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB).

§2 GELTUNGSBEREICH

Die Hausordnung gilt im Bereich der gesamten Liegenschaft für alle Mieter und deren Angehörige, Kinder, Besucher und Handwerker gleichermaßen. Unkenntnis dieser Hausordnung schützt nicht vor den Folgen von Verstößen gegen diese.

§3 GRUNDSÄTZLICHES

Rücksichtsvolles Verhalten ist im Interesse der Aufrechterhaltung des Hausfriedens die vornehmste Pflicht eines jeden Mitgliedes der Hausgemeinschaft. Allen Mietern und Pächtern wird die größtmögliche Pflege und Schonung der Gebäude und aller Teile desselben aufs Dringendste nahegelegt. Durch pflegliche Behandlung der allgemeinen Teile kann eine Verminderung der Reparatur-, Betriebs- und Wartungskosten erreicht werden. Jegliches Verhalten welches die Ruhe, Ordnung und Sicherheit sowie Sitte und Moral stört, ist verboten. Gegebenenfalls sind behördliche Vorschriften zwingend zu beachten und auf eigene Kosten zu erfüllen.

§4 NUTZUNGSRECHTE / VERÄNDERUNGEN AM HAUSBILD

Alle Teile des Gebäudes, die nicht in Sondernutzung der Mieter stehen, stehen allen Mietern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß Zweckbestimmung frei. Es ist keinem Mieter gestattet, sich über seine Mieteinheit hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, zu schaffen und/oder ausschließlich zu nutzen. Bauliche Veränderungen am Objekt dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Gebäudes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Für die Anbringung von zusätzlichen Markisen, Windschutzwänden u. ä. muss vorab die schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt werden. Die Montage einer SAT TV-Schüssel, z.B. an der Fassade, am Balkon oder am Dach ist nicht gestattet. Generell hat im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes die Beschriftung der Briefkästen, Klingeltaster und gegebenenfalls Wohnungseingangstüren durch einheitliche Namensschilder zu erfolgen.

§5 HAUSRUHE

Jeder unnötige Lärm ist zu vermeiden. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr ist die Nachtruhe unbedingt einzuhalten. Es ist auch darauf zu achten, dass während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr ruhestörende Geräusche zu vermeiden sind. Dies ist auch während der Sommermonate auf Ihren Balkonen, Terrassen oder Gartenflächen zu beachten. Wir bitten um Rücksichtnahme gegenüber Ihren Nachbarn.

§6 HAUSTÜREN

Die Hauseingangstüren müssen geschlossen gehalten werden. Das Verhindern des automatischen Schließmechanismus an sämtlichen Eingangs-, Keller- und sonstigen Türen durch das Einlegen von Gegenständen (Keil, Stein, und dgl.) ist aufgrund der behördlichen Brandschutzbestimmungen verboten.

§7 SAUBERKEIT UND INSTANDHALTUNG

Jeder Mieter ist verpflichtet, für die Sauberhaltung und laufende Wartung in seiner Einheit selbst zu sorgen (z.B. regelmäßiges Reinigen der Fenstersimse, Umluft-/Abluftfilter in Küchen und Bäder/WCs regelmäßig reinigen bzw. erneuern, Silikonfugen regelmäßig überprüfen, regelmäßige Reinigung der Abwassergullys bei Balkonen und Terrassen, Brandmelder warten bzw. Batterien erneuern, usw.).

§8 HAFTUNG

Jeder Mieter ist zum Ersatz jenes Schadens verpflichtet, der durch sein fahrlässiges oder rücksichtsloses Verhalten oder durch Nichtbeachtung dieser Hausordnung an den gemeinschaftlichen Räumen und Geräten entsteht. Die Haftung erstreckt sich in gleicher Weise auch auf Angehörige, Besucher und Handwerker des Mieters. Die fachgerechte Behebung einer Beschädigung oder Reinigung einer Verschmutzung durch einen hierfür befugten Handwerker ist durch den haftenden Mieter auf seine Kosten zu veranlassen. Wird innerhalb einer angemessenen Frist der Schaden nicht beseitigt, kann die Hausverwaltung bzw. der Vermieter auf Kosten des Betroffenen den Auftrag zur Wiederherstellung in den vorigen Zustand geben. Sämtliche Schäden am Gebäude (z.B. an Leitungsrohren, am Dach oder an der Fassade) sind umgehend der Hausverwaltung bzw. dem Vermieter zu melden.

§9 ALLGEMEINFLÄCHEN

Das Abstellen von Gegenständen aller Art als auch das Wegwerfen von Abfällen, sowie jegliche Verschmutzung im Stiegenhaus, Kellerbereich, Tiefgarage und auf sämtlichen Allgemeinflächen ist verboten. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass sämtliche Allgemeinflächen keinen persönlichen Abstellraum, sondern einen allgemein zugänglichen, das Gesamtbild des Objektes mitprägenden, Bestandteil der Gemeinschaftsflächen darstellen. Aufgrund dessen ist das Abstellen von Schuhen, etc. vor der Wohnungseingangstür nicht gestattet. Wird von einem Mieter, dessen Besucher, Angehöriger oder bei ihm beschäftigter Handwerker das Stiegenhaus oder sonstige Allgemeinflächen bzw. Teile verschmutzt oder beschädigt, ist eine sofortige Herstellung des normalen Zustandes einzuleiten (reinigen, reparieren). Es ist verboten von den oberen Etagen (Fenster, Terrassen, usw.) Teppiche, Bettwäsche oder ähnliches auszuschütteln und Zigaretten oder dergleichen hinunterzuwerfen. Das Rauchen und offenes Feuer im gesamten Stiegenhaus, Lift, den Kellerbereichen und der Tiefgarage ist verboten. Die Erziehungsberechtigten, deren Kinder den Kinderspielplatz benützen, sind angehalten den Kinderspielplatz täglich aufzuräumen, sofern erforderlich, und den Sandkasten abzudecken. Das Stiegenhaus bzw. der Kellerbereich sowie die Tiefgarage und der allgemeine Außenbereich sind als Kinderspielplatz nicht geeignet und somit ist das Spielen in diesen Bereichen nicht gestattet.

§10 AUFZUGSANLAGE (LIFT)

Der Lift ist schonend zu behandeln, der Transport von sperrigen Gegenständen ist nicht erlaubt. Die maximale Traglast ist genauestens einzuhalten. Durch schonenden Umgang mit dem Lift können Betriebskosten eingespart werden.

§11 KELLERRÄUME

Die Kellerabteile sind von den Mietern regelmäßig selbst zu reinigen und sauber zu halten. Die Lagerung von gefährlichen Stoffen (z.B. brennbare Flüssigkeiten, Gase, Druckgaspackungen, Chemikalien jeglicher Art, Pyrotechnik udgl.) sowie von geruchsbelästigenden Stoffen ist verboten. Bei Frostgefahr sind die Fenster zu schließen. Sämtliche Türen sind stets geschlossen zu halten. Die im Kellerabteil gelagerten Gegenstände sollten mindestens auf Palettenhöhe über dem Fußboden gelagert werden. Dies kann durch Abstandshalter erreicht werden.

§12 FAHRRADRÄUME

Fahrradräume dienen ausschließlich zur Einstellung von Fahrrädern. Zweckfremde Gegenstände dürfen nicht gelagert werden.

§13 BALKONE UND TERRASSEN

Das Lagern von Müll ist u.a. auf Grund der entstehenden Geruchsbelästigung verboten. Offenes Feuer, sowie das Grillen auf den Balkonen/Terrassen mit Holzkohlegrills etc. ist nicht gestattet. Es ist darauf zu achten, dass durch Pflanzen auf Balkonen/Terrassen keine Schäden entstehen (z.B. durch Gießen, Umtopfen, durch Chemikalien, usw.). Das Wäscheaufhängen auf Balkonen/Terrassen darf von außen nicht sichtbar sein.

§14 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Waschmaschine muss mit einem Aquastop-Anschluss versehen werden und es ist auf eine vibrationsfreie, geräuschgedämmte Aufstellung zu achten. Die Wäsche soll mit dem Wäschetrockner getrocknet werden bzw. soll im allgemeinen Trockenraum aufgehängt werden, um Feuchtigkeitsbildung in der Wohnung zu vermeiden. Auf eine ordentliche Belüftung sämtlicher Wohnräume ist zu achten. Rinnende WC Anlagen oder tropfende Wasserhähne sind unverzüglich der Mietverwaltung zu melden. Das Aufstellen schwerer Gegenstände (wie z. B. Wasserbetten, Aquarien, Tresore, Öfen, usw.) ist nur nach Rücksprache und schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter bzw. der Hausverwaltung gestattet (allenfalls ist eine statische Prüfung erforderlich). Das Befestigen von Gegenständen an Trockenbauwänden ist nur fachmännisch ausgeführt und mit speziellen Trockenbauspreizdübeln gestattet (Trockenbauwände sind durch Klopfgeräusche von z.B. Betonwänden zu unterscheiden). Das Bohren in sämtlichen Fliesen ist tunlichst zu vermeiden. Es sollten z.B. bei Badewannen zur Spritzschutz-Montage Teleskop-Duschvorhangstangen verwendet werden.

§15 BESEITIGUNG VON MÜLL UND ABFÄLLEN

Alle Abfälle sind von jedem Mieter selbst zu entsorgen. Es sind hierfür die örtlichen Gegebenheiten und der jeweilige Abfallservicekalender der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde zu berücksichtigen. Im Übrigen sind alle Mieter angehalten, das Abfallwirtschaftsgesetz zu beachten (Mülltrennung). Ein Lagern der Müllsäcke auf Allgemeinflächen, auf Balkonen oder Terrassen sowie ein Sammeln von Müll im Kellerabteil (über einen längeren Zeitraum) ist verboten. In die WCs und Abwasserleitungen dürfen keine festen Gegenstände und Flüssigkeiten, die eine Verstopfung herbeiführen könnten (Speisereste, Speiseöl, Kehricht, Windeln und dgl.) geworfen bzw. geschüttet werden. Die Verwendung von Rohrreinigungsmitteln kann durch chemische Reaktionen zu tiefliegenden Verstopfungen der Abwasserleitungen führen.

§16 PARKPLÄTZE

Auf den allgemeinen Autoabstellplätzen dürfen nur zum Verkehr zugelassene Kraftfahrzeuge von den Mietern oder Besuchern geparkt werden. Das Abstellen von Zweitfahrzeugen mit Wechselkennzeichen sowie Anhänger, Wohnmobile oder dergleichen ist verboten. Reparaturarbeiten wie z.B. Ölwechsel und Reinigungsarbeiten an Autos oder Motorrädern sind im Bereich des Autoabstellplatzes verboten. Die Kraftfahrzeuge sollten in der Tiefgarage auf dem gemieteten Platz ordnungsgemäß abgestellt werden. Allfällige Verkehrszeichen und Bodenmarkierungen sind zu beachten. Es ist des Weiteren das Rauchen, Hantieren mit offenem Feuer und Licht strengstens untersagt. Ein mit Flüssiggas betriebenes Fahrzeug darf nicht in der Tiefgarage parkiert werden. Alle Fahrbahn- und Zufahrtbereiche sind frei zu halten. Auf einem Autoeinstellplatz darf jeweils nur ein Kraftfahrzeug und keine anderen Gegenstände abgestellt bzw. gelagert werden.

§17 HAUSTIERE

Ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung des Vermieters dürfen keine Haustiere, ausgenommen in artgerechten Behältnissen gehaltene, wohnungsübliche Haustiere wie z.B. Goldfische, Hamster, etc., gehalten werden. Besucher, welche Hunde mitbringen haben diese an der Leine zu führen.

§18 HAUSHALTSVERSICHERUNG

Eine Haushaltsversicherung inklusive Haftpflicht und Glasbruch (in welcher u.a. die gesamte Verglasung der gemieteten Einheit als mitversichert gilt) ist von jedem Bewohner selbst abzuschließen.

§19 BRENNBARE MATERIALIEN IN DER TIEFGARAGE / BRANDSCHUTZ ALLGEMEIN

Sammelgaragen dienen grundsätzlich ausschließlich der Einstellung von Kraftfahrzeugen. Bei Brandereignissen, welche durch Lagerungen entstehen oder begünstigt werden, hat der jeweilige Bewohner mit Regressansprüchen zu rechnen. Auch Lagerungen (Schuhe, Möbelstücke und ähnliches) in den Stiegenhäusern und Gängen sind nicht gestattet. Solche Lagerungen können die Brandausbreitung beschleunigen, im Brandfall zu Stolperfallen werden und so nicht nur das eigene Leben, sondern auch das der übrigen Hausbewohner und der Retter gefährden.

§20 MARKISEN UND ANDERE BESCHATTUNGEN

Die Markisen und andere Beschattungen sind pfleglich zu behandeln und nicht dauerhaft geöffnet zu halten. Bei Hagel, Sturm oder Regen sind diese komplett hochzufahren. Sollten Schäden aufgrund unsachgemäßer Behandlung auftreten, so sind die Kosten dafür vom Mieter zu tragen.

(Die Beachtung der einzelnen Punkte ist je nach örtlicher Gegebenheit zu berücksichtigen.)