

HAUSORDNUNG

Zur Aufrechterhaltung der Ordnung und Sicherheit werden folgende rechtsverbindliche Bestimmungen der Hausordnung festgesetzt, zu deren Einhaltung jede Wohnpartei verpflichtet ist, ohne daß darüber erst eine weitere schriftliche Vereinbarung getroffen werden muß. Diese Hausordnung stellt einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages dar.

1. Aus dem Mietvertrag erwächst dem Mieter das Recht zum bedungenen Gebrauch und Genuß des Mietgegenstandes, aber auch die Pflicht, diesen so zu gebrauchen und zu benützen, daß dem Haus und den anderen Mietern kein Nachteil entsteht. Der Mieter haftet für das Verhalten seiner Familienangehörigen und anderer von ihm - wenn auch nur vorübergehend - in den Mietgegenstand aufgenommenen Personen, also auch für seine Gäste. Der Mieter muß im Rahmen des Mietverhältnisses aber auch verwaltungsrechtliche Normen - wie zum Beispiel baurechtliche, feuerpolizeiliche und sanitätpolizeiliche Vorschriften oder das Verbot ungebührlicher Lärmerregung - berücksichtigen.
- Die Reinigung des Stiegenhauses, welche im täglichen Kehren sowie im wöchentlichen Aufwaschen besteht, haben die Parteien abwechselnd zu besorgen. Zur Reinigung des Stiegenhauses gehört auch das vierteljährliche Säubern der Stiegenhausfenster, der Türen, des Geländers, der Wände und Beleuchtungskörper. Die Reinigung des Hausflures und der Kellerstiege obliegt den Parteien des Erdgeschosses, die Reinigung des Flures vom 1. Geschoss bis zum Erdgeschoss den Parteien des 1. Geschosses und so ist die Reinigung des Stiegenhauses bis zum obersten Stockwerk in dieser Reihenfolge vorzunehmen.
- Ebenso sind sämtliche zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten wie Dachboden, Keller, Kellergänge, Trockenraum, Waschküche, Müllplatz usw. sauberzuhalten.
- Bei Nichteinhaltung angeführter Punkte erfolgt die Ersatzvornahme durch die Liegenschaftsverwaltung sowie der Regreß der Kosten gegen den Säumigen.
- Alle durch die Hausparteien im Hause außerhalb der Wohnung verursachten, außergewöhnlichen Verunreinigungen sind durch sie auch selbst auf eigene Kosten zu beseitigen. Hiezu gehören auch Sachbeschädigungen und Verunreinigungen durch Kinder, ebenso alle Beschädigungen und Verschmutzungen bei Möbeltransporten, Anlieferung von Brennstoffen, Maler- und Anstreicherarbeiten und ähnlichen.
- Sämtliche Parteien sind verpflichtet, bei Schneefall den Hauseingang sowie die Wege zur Teppichklopfstange, zu den Wäscheaufhängen und zu den Mülltonnen freizumachen.
- Für die Reinigung bzw. Freihaltung vorhandener Gehsteige sowie für die Bestreuung derselben im Winter ist zu sorgen. Bei Gefahr von Dachlawinen ist das gefährdete Gebiet abzusichern. Bei Wohnobjekten mit Hausaufsichtspersonen sind die angeführten Reinigungsarbeiten hinfällig. Ist die Hausaufsichtsstelle jedoch durch irgendwelche Gründe unbesetzt, so ist die Reinigung, Schneeräumung und Streuung für diesen Zeitraum von den Parteien vorzunehmen.
- Die Durchführung der Arbeiten ist von den Parteien nach interner Einteilung durchzuführen.

2. Kinderwagen, Fahrräder, Kisten usw. sind in den hierfür vorgesehenen Abstellräumen, soweit solche vorhanden sind, abzustellen.
 - Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art im Hofraum ist nicht gestattet. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn eine ausdrückliche Genehmigung der Liegenschaftsverwaltung erteilt worden ist.
 - Das Anlehnen von Fahrrädern und Motorrädern an Hausmauern und Zäunen ist nicht gestattet.
 - Gleichfalls ist das Abstellen von Gegenständen und Fahrzeugen unter den Balkonen verboten.
 - In Garagen dürfen nur Gegenstände, die zum Fahrzeug gehören oder zu deren Pflege oder Instandhaltung bestimmt sind, aufbewahrt werden. Die Lagerung von Brennmaterialien im Hofraum ist grundsätzlich untersagt.
 - Auf Abstellplätzen und in Garagen sind Reparatur- insbesondere Schweißarbeiten, sowie das Laufenlassen der Motoren, untersagt.
 - Wäsche ist in den dafür bestimmten Räumen oder auf den Wäscheaufhängen zum Trocknen aufzuhängen. Ausnahmen gelten nur für Kleinwäsche auf den Balkonen, wenn diese innerhalb des Balkons bis zur Geländerhöhe aufgehängt wird.
 - Das Reinigen von Fahrzeugen im Hofbereich ist nur dann erlaubt, wenn von der Liegenschaftsverwaltung für diesen Zweck ein Platz zugewiesen worden ist, wenn eine Regelung der Kostenfrage des dazu benötigten Wassers erfolgte und wenn das Reinigen behördlich erlaubt ist.
 - Müll oder sonstige Abfälle sind in die vorhandenen Mülltonnen (Mülltrennung) zu entleeren. Heiße Asche darf in diese Behälter jedoch nicht gegeben werden und ist darauf zu achten, daß die Deckel der Mülltonnen wieder geschlossen werden. Jede Verunreinigung des Müllplatzes ist zu vermeiden.
3. Das Reinigen von Teppichen usw. darf nur im Hofraum vorgenommen werden. Es ist die Zeit zwischen 8'00 u. 12'00 und 15'00 bis 18'00 Uhr unbedingt einzuhalten.
 - Das Ausstauben von Gegenständen aus den Fenstern oder von den Balkonen ist wie das Hinauswerfen von Gegenständen jeder Art grundsätzlich verboten.
 - Die Bereitung von Brennmaterial darf nur im eigenen Kellerabteil erfolgen. Die Zeit von 08'00 bis 12'00 und von 15'00 bis 19'00 Uhr ist unbedingt einzuhalten.
 - Dasselbe gilt für kleinere handwerkliche Verrichtungen.
4. In der Zeit von 22'00 bis 07'00 Uhr darf die Nachtruhe in keiner Weise, auch nicht durch Fernsehen, Radio und Musizieren, gestört werden. Ebenso ist bei Tage jedes Schreien und Lärmen und jede Lärmbelästigung der Mitbewohner zu vermeiden. Auf Mitbewohner, die krank sind oder solche, die vom Nachtdienst ausruhen, ist besonders Rücksicht zu nehmen. Das Umhergehen mit klappernden Schuhen ist zu vermeiden. Das Tragen von Hausschuhen wird empfohlen.
5. Bei Vorhandensein einer Gemeinschaftsfernsehantenne ist diese zu verwenden. Die Anbringung anderer Fernsehantennen ist nur mit Genehmigung der Liegenschaftsverwaltung gestattet.
6. Haus- und Hoftüren sind in der Zeit zwischen 21'00 und 07'00 Uhr zu versperren. Aus der Nichtbefolgung dieser Anweisung entstandene Schäden sind Angelegenheit der Parteien.

7. Das Halten von Haustieren ist nur mit Genehmigung der Liegenschaftsverwaltung gestattet. Diese Haltung wird nur so lange gewährt, als keine Belästigungen entstehen.
 - Im Falle der Verunreinigung der Wohnung durch Ungeziefer hat der Mieter die Entwesung durch einen hierzu befugten Gewerbetreibenden auf eigene Kosten durchzuführen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht innerhalb der ihm von der Liegenschaftsverwaltung gestellten Frist nach, so ist die Liegenschaftsverwaltung berechtigt, die Verrichtung des Ungeziefers auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Wohnungsmieter haftet überdies allen anderen Hausparteien gegenüber für alle Schäden, die sich aus der Ungezieferereinschleppung ergeben.
8. Manipulationen an Elektroinstallationen, an Waschmaschinen oder Lift- und Heizungsanlagen und insbesondere das Überbrücken von Sicherungen sind strengstens untersagt.
 - Das Betreten von Keller- und Dachräumen mit offenem Licht ist ebenfalls untersagt.
 - Leicht brennbare Gegenstände sowie einspurige Kraftfahrzeuge dürfen im Keller oder im Dachboden nicht gelagert werden. Die Lagerung von Heizöl darf nur im Rahmen der feuerpolizeilichen Bestimmungen erfolgen.
 - Das Aufstellen von Abfallkübeln ist nicht gestattet.
 - Vorhandene Liftanlagen sind schonend zu behandeln und sauberzuhalten. Die mißbräuchliche Benützung der Liftanlagen durch Kinder oder durch Schwertransporte ist zu vermeiden.
9. Beim Verlassen der Wohnung auf längere Zeit sind die Wasserhähne fest zu schließen, sämtliche Sicherungen, auch die der Boiler, auszuschalten. Alle durch die Nichtbeachtung dieser Empfehlung entstandene Schäden gehen zu Lasten der betreffenden Partei.
10. Die Benützung der Waschküche und des Trockenraumes ist so vorzunehmen, daß eine reibungslose Abwicklung gewährleistet ist. Eine Einteilung über die Benützung erfolgt nur über besonderen Wunsch durch die Liegenschaftsverwaltung.
 - Sämtliche Geräte, Maschinen und Räumlichkeiten sind in sauberem Zustand zu hinterlassen.
 - Die Waschküche und der Trockenraum sind geschlossen zu halten, damit sowohl die Einrichtungsgegenstände als auch das Waschgut vor Beschädigungen oder Entwendungen gesichert sind.
 - Schäden an den Einrichtungsgegenständen sind sofort zu melden.
 - Die Benützung der Waschküche ab 19'00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist grundsätzlich untersagt.
11. Die Parteien sind verpflichtet, bei Benützung gemeinsamer Anlagen wie Hof, Grünanlagen, Spielplatz usw. durch ihre Angehörigen und Gäste usw. dafür zu sorgen, daß diese in Ordnung und Sauberkeit gehalten werden.
 - Das Ballspielen ist nur auf dafür bestimmten Plätzen erlaubt. Fußballspielen ist grundsätzlich verboten.
 - Bei der Anbringung von Außenjalousien wird die Farbe von der Liegenschaftsverwaltung bekanntgegeben. Auch das Anbringen und Aufstellen von Satellitenempfangsanlagen an der Außenhaut des Gebäudes (Fassade), Dachteilen usw. ist von der Liegenschaftsverwaltung zu genehmigen.

- Dasselbe gilt für die Anbringung von Balkonverkleidungen.
- Bei Wohnobjekten mit Zentralheizungsanlagen ist darauf zu achten, daß auch bei der Abwesenheit in den Wintermonaten eine leichte Beheizung gewährleistet wird.
- Um Kondenswasserbildungen zu vermeiden, ist für eine regelmäßige Belüftung und auch Beheizung der Räume zu sorgen.
- Jeglicher Schaden aus der Nichtbeachtung dieser Hinweise geht zu Lasten der betreffenden Partei.
- Das Spielen der Kinder im Hausflur, Keller und auf dem Dachboden ist verboten. Verschmutzungen oder Schäden werden auf Kosten der betreffenden Parteien beseitigt.
- Vertreter und Bevollmächtigte der Stadtgemeinde sind berechtigt, sich jederzeit vom Zustand der Wohnung zu überzeugen. Ist eine längere Abwesenheit von der Wohnung gegeben, so besteht die Verpflichtung, einen bevollmächtigten Vertreter, der im Besitze eines Wohnungsschlüssels ist, namhaft zu machen.
- Jede Wohnpartei haftet für jeglichen Schaden, der durch die Nichteinhaltung der Hausordnung entsteht, wobei diese Haftung auch für die Einhaltung derselben durch ihre Angehörigen, Mitbewohner, Besucher, Lieferanten usw. ausgedehnt ist.
- Beschwerden, Beanstandungen, wie auch Mitteilungen über Schäden sind der Liegenschaftsverwaltung schriftlich zu melden und zwar auch dann, wenn bereits eine mündliche Benachrichtigung erfolgt ist.

12. Der Mieter darf ohne Bewilligung der Liegenschaftsverwaltung keine baulichen oder sonstigen bleibenden Veränderungen an der Wohnung vornehmen. Wird dieser Bestimmung zuwidergehandelt, so kann die Liegenschaftsverwaltung die sofortige Wiederherstellung des seinerzeitigen Zustandes auf Kosten des Wohnungsinhabers verlangen.

13. Wurden an der Wohnung bleibende Veränderungen vorgenommen, so ist bei Lösung des Mietverhältnisses das Wohnobjekt, je nach Entscheidung der Immobilienverwaltung, entweder im veränderten Zustand ohne Ersatzansprüche zu belassen oder auf Kosten des Mieters rechtzeitig in den früheren Zustand zurückzusetzen.

- Bei Auszug ist die Wohnung, abgesehen von der natürlichen Abnutzung, der Liegenschaftsverwaltung in dem gleichen Zustand zu übergeben, in welchem sie der Mieter übernommen hat. Für beschädigte oder fehlende Bestandteile ist Schadensersatz zu leisten. Alle dem Mieter seinerzeit übergebenen und auch die von ihm angefertigten Wohnungs- und Haustorschlüssel sind kostenlos an die Liegenschaftsverwaltung abzuführen.
- Diese angeführten Punkte entsprechen einesteils den bestehenden Sanitäts-, Bau- und Polizeivorschriften, für deren Durchführung die Stadtgemeinde den Behörden gegenüber verpflichtet ist, und andererseits dienen die Bestimmungen der Aufrechterhaltung der Ruhe, Ordnung und Sicherheit sowie der Reinlichkeit im Hause, also Grundlagen, die Voraussetzungen eines angenehmen und gedeihlichen Zusammenlebens bilden.

Diese Hausordnung kann jederzeit nach Erfordernis durch Anfügung weiterer Bestimmungen ergänzt bzw. abgeändert werden.

Der Bürgermeister