

Hausordnung

gültig für Mietwohnungen der WOHNBAU HAUSRUCKVIERTEL, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, eing. Gen. mbH, Straße des 21. April 3, 4800 Attnang-Puchheim.

Mit dieser Hausordnung soll sichergestellt werden, dass jedem Mieter das Wohnen im Hause in Ruhe und Ordnung möglich ist.

Darüber hinaus sind die Bestimmungen enthalten, die im Interesse der Schonung und Erhaltung des Hauses, seiner Einrichtungen und Anlagen notwendig sind.

Die Hausordnung ist ein Bestandteil des Miet-/Nutzungsvertrages und daher genau einzuhalten. Verstöße gegen die Bestimmungen der Hausordnung stellen einen wichtigen Kündigungsgrund dar.

Die Hausordnung ist für alle Mieter des Hauses verbindlich. Jeder Mieter haftet auch für die Befolgung der Hausordnung durch seine Mitbewohner und jene Personen, denen der Zutritt gestattet oder ermöglicht wird.

Reinhaltung

1. Die Mieter sind zur Reinhaltung der gemieteten Räume sowie der gemeinsam genutzten Gebäudeteile (Stiegen, Vorhäuser, Dachböden, Keller, Höfe etc.) verpflichtet und haben für eine ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen.

Die Reinigung der Stiegenhäuser, Dachböden, Kellergänge usw. besorgen jene Mieter, die im Wochen- und Monatsturnus zur Reinigung eingeteilt sind, sofern keine eigenen Hausbesorger(in) oder Hausarbeiter(in) bestellt wurden.

Für die genannten Reinigungen ist am Jahresbeginn ein Reinigungsplan vom Haussprecher zu erstellen und folgende Vorgangsweise einzuhalten:

- Jeder Mieter hat die Reinigung an den im Reinigungsplan festgesetzten Terminen vorzunehmen.
- Der für die Müllentsorgung zur Verfügung gestellte Platz ist laufend sauber zu halten, nach Entleerung sind die Behälter wieder an Ihren Platz zurückzustellen. Die grünen Tonnen sind bei Geruchsbelästigung auszuwaschen. Weiters wird auf die Mülltrennungsverordnung hingewiesen.
- Die Reinigung der Gehsteige ist im Jahresreinigungsplan zu regeln.

Wenn kein eigener Hausbesorger(in) oder Hausarbeiter(in) bzw. eine Reinigungsfirma für die Schneeräumung beschäftigt wird, hat von 6 Uhr früh bis 22 Uhr abends die Schneeräumung bei den zum Wohnhaus gehörenden Gehsteigen und Hofflächen sowie das Bestreuen des Gehweges bei Glätte, von den turnusmäßig eingeteilten Wohnparteien zu erfolgen.

2. Sollte bei Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in der Wohnung sowie durch andere Tätigkeiten ein Mieter(in) oder dessen Angehörige, Mitbewohner,

Besucher, Lieferanten usw. eine besondere Verunreinigung des Stiegenhauses oder anderer gemeinsam genutzter Gebäudeteile oder der Außenanlagen verursachen, so ist der betreffende Mieter(in) verpflichtet, unverzüglich die Reinigung vorzunehmen.

3. Schuhe dürfen im Vor- und Stiegenhaus weder geputzt noch abgestellt werden. Das Ausstauben, Ausklopfen bzw. Putzen von Möbeln, Matratzen, Teppichen, Fußabstreifern, Staubtüchern, Bettzeug, Besen usw. aus Fenstern und im Vor- und Stiegenhäusern, in Gängen und auf Loggien, Balkonen sowie auf Terrassen ist nicht zulässig.
4. Die Verpflichtung zur Reinhaltung betrifft auch die Garagen, die Tiefgaragenabstellplätze sowie PKW-Abstellplätze im Freien.
Die Reinigung von Fahrzeugen ist nur dort gestattet, wo dies ausdrücklich vorgesehen ist. Nach Beendigung ist die vorgesehene Fläche gereinigt zu verlassen.
Der Mieter(in) hat für die sofortige Entfernung von Verunreinigungen (z. B. Ölflecke), die durch sein Kraftfahrzeug verursacht wurden, Sorge zu tragen. Andernfalls wird die Reinigung von der Hausverwaltung auf Kosten des betreffenden Mieters durchgeführt. Kann der Schuldtragende nicht eruiert werden, haften alle Mieter zur ungeteilten Hand.

Instandhaltung

1. Für Beschädigungen am Hause außerhalb der gemieteten Räume (Wohnung, Geschäftslokal usw.), die nicht in der gewöhnlichen Abnutzung ihren Grund haben, haften die Schuldtragenden. Können diese nicht ermittelt werden, haften alle Mieter zur ungeteilten Hand.
Für alle Mängel und Beschädigungen innerhalb der gemieteten Räume haften die Mieter und sind zu deren Behebung auf eigene Kosten verpflichtet.
Alle Schäden innerhalb des Mietobjektes sind unverzüglich der Genossenschaftsleitung (Hausverwaltung) zu melden. Schäden, die durch eine verspätete Meldung entstehen, gehen zu Lasten des Verursachers.
Ebenso sind alle Schäden, die von einem Mieter in gemeinsam genutzten Räumen und an deren Einrichtung wahrgenommen werden, sofort der Genossenschaftsleitung (Hausverwaltung) zur Kenntnis zu bringen. Die Mieter sind verpflichtet, die zu ihrer Wohnung gehörigen Innen- und Außenfenster, Türen, Keller- und Dachbodenfenster bei Notwendigkeit auf eigene Kosten zu streichen; mit der Genossenschaftsleitung ist das Einvernehmen herzustellen.
2. Die Eltern bzw. Erziehungsberechtigten haften für alle Beschädigungen, welche durch deren Kinder an und in den Häusern sowie im Bereich der Wohnanlage verursacht werden.
3. Die Behebung von Verstopfungen bei Klosetts, Wasch- und Abwaschbecken hat der Mieter auf seine Kosten durchzuführen. Wird bei Verstopfung des Hauskanals festgestellt, dass diese von einem bestimmten Mieter verursacht wurde, so werden die Kosten der Behebung diesem Mieter verrechnet. Ist kein Verursacher festzustellen, werden die anfallenden Kosten den allgemeinen Betriebskosten des Hauses zugerechnet.

4. Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden. Es ist besonders darauf zu achten, dass Wasserbehälter nicht überlaufen und dass allfällige Undichtheiten bei Wasserhähnen und WC-Spülkästen sogleich behoben werden. Die Behebung von Schäden, die durch derartige Unachtsamkeiten verursacht werden, erfolgt auf Kosten des jeweiligen Verursachers. Sämtliche zum Haus gehörigen Außenanlagen sind schonend zu behandeln.

Ruhe und Ordnung

1. In der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr früh darf die Nachtruhe in keiner Weise gestört werden. Auch tagsüber ist auf die Einhaltung der Ruhe mit Rücksicht auf Schichtarbeiter und Kranke etc. zu achten. Jede Lärmquelle ist auf Zimmerlautstärke einzuschränken. Die Haustüre ist täglich ab 20 Uhr bis 6 Uhr früh gesperrt zu halten. Die Mieter sind verpflichtet, in dieser Zeit die Haustüre jeweils bei Betreten oder Verlassen des Hauses selbst abzusperrern. Wenn automatische Schließvorrichtungen vorhanden sind, darf die Haustüre nicht noch zusätzlich gesperrt werden.
Die Ausübung von Arbeiten, auch mit gewerbebehördlicher Genehmigung, durch welche Mitbewohner in ihrer Ruhe gestört werden können, ist nicht erlaubt. In den Wohnräumen aufgestellte Maschinen (z. B. Waschmaschinen, Nähmaschinen) und sonstige geräusentwickelnde Geräte müssen auf schalldämpfende Unterlagen gestellt werden.
2. Lärmverursachende Arbeiten in- oder außerhalb der Wohnung dürfen nur an Werktagen in der Zeit zwischen 8 Uhr und 19 Uhr vorgenommen werden.
Das Zerkleinern von Brennstoffen darf nur im Keller oder auf einem dazu bestimmten Platz im Freien durchgeführt werden.
3. Die Klopfzeiten für das Ausklopfen von Teppichen und dgl. sind wie folgt festgelegt:
 - Wochentags von 8 Uhr bis 11 Uhr und von 16 Uhr bis 19 Uhr,
 - an Samstagen von 8 Uhr bis 10 Uhr.
4. Die Mieter sind verpflichtet, ihre Kinder zu ruhigem sowie anständigem Benehmen anzuhalten und bei der Benützung von gemeinsamen Räumen oder Spielplätzen zu beaufsichtigen. Ballspielen und Radfahren ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (keinesfalls aber vor Hauseingängen und Wohnungsfenstern) erlaubt.
Das Abschießen von Knallkörpern oder Flüssigkeitspistolen und dgl. im Haus und im Bereich der Wohnanlage ist verboten.
5. Das Spielen der Kinder im Hausflur, auf Gängen und Stiegen, im Keller sowie in der Tiefgarage und im Dachbodenbereich ist nicht erlaubt. Auf allen vorgesehenen Spielflächen ist das Spielen auf eigene Gefahr gestattet. Die Vermieterin haftet keinesfalls für Unfälle aus der Benützung der Spielanlagen.
6. Das Abstellen von Fahrzeugen (Transportmitteln aller Art, Fahrräder, Kinderwägen, Schlitten etc.) ist nur auf den hierfür vorgesehenen Abstellplätzen gestattet. Auch in den Höfen und Durchgängen oder Hauseingängen ist ein Abstellen grundsätzlich nicht oder nur mit besonderer Genehmigung der Genossenschaft gestattet.

Elektroverteilerkästen und Leitungswasserhähne bzw. -auslässe dürfen nicht verstellt werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

7. Die Ausfolgung von Haustürschlüssel an hausfremde Personen (ausgenommen Pflegepersonen oder ständige Hilfskräfte, Angestellte etc.) ist nicht gestattet. Verliert ein Mieter den Haustürschlüssel oder wird durch Verwendung eines beschädigten Schlüssels oder durch unsachgemäß hergestellte Nachschlüssel das Türschloss unbrauchbar, so hat der betreffende Mieter die Kosten für die Erneuerung des Türschlosses sowie die Kosten für das Auswechseln sämtlicher vorhandener Schlüssel zu tragen. Desgleichen sind sämtliche Schlüssel, auch wenn diese aus eigenem angeschafft wurden, als zum Hause gehörig, der Genossenschaftsleitung (Hausverwaltung) bei Räumung zu übergeben.

Waschküchen

1. Jedem Mieter wird ein bestimmter Tag zur Benützung der Waschküche und aller dazugehörigen Sondereinrichtungen nach der bestehenden Waschordnung zugewiesen. Die Waschordnung ist im Haus angeschlagen. Während des Waschvorgangs sind die Waschküchentüren zu schließen. Das Waschen von Wäsche hausfremder Personen ist grundsätzlich untersagt. Stark verschmutzte Berufswäsche darf in einer Gemeinschaftswaschmaschine nicht gewaschen werden.

Sonstige Bestimmungen

1. Beim Aufstellen von Blumenkistchen oder Futterhäuschen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass dadurch anderen Mietern keinerlei Belästigungen und Gefährdungen entstehen.
2. Bei Gebäuden, welche durch das Kabelfernsehen versorgt werden, ist das Anbringen von SAT-Anlagen verboten.
3. Das Grillen auf Balkonen und Loggien ist nicht gestattet.
4. Das Halten von Tieren jeder Art ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft gestattet.
5. Vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Bei niedrigen Außentemperaturen dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht ganz geschlossen werden. In der Zeit zwischen 1. Mai und 1. Oktober besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung.
6. Bei Frostgefahr, stürmischem oder regnerischem Wetter sind die Keller-, Stiegenhaus- und Dachbodenfenster zu schließen.

7. Bei der Lagerung von Brennstoffen sind die einschlägigen behördlichen Richtlinien zu beachten.
8. Veränderungen an Feuerungsstätten (Herde, Öfen etc.) nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung der Vermieterin und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig.
Die Mieter haben für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Herde und Öfen bzw. deren Rauchrohre auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen. Sämtliche Kaminputztüren sind freizuhalten.
9. In den zugewiesenen Dachböden und Kellerräumen dürfen keine feuergefährlichen, explosiven oder übel riechenden Gegenstände gelagert werden.
In diesen Räumen ist auch das Rauchen und jedes feuergefährliche Hantieren untersagt.
10. Keller- und Dachbodentüren sind versperrt zu halten.
11. Das Auf- oder Abstellen von Möbeln und anderen Gegenständen in den Stiegenhäusern und auf Gängen ist verboten.
12. Das Aufhängen von Wäsche außerhalb oder oberhalb der Balkon-, Loggien- bzw. Terrassenbrüstung ist nicht gestattet.
13. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist für beschädigte und fehlende Bestandteile oder Einrichtungen Schadenersatz zu leisten.
14. Die Genossenschaftsleitung hat das Recht, tagsüber alle Räume des Mietobjektes zu besichtigen.
15. Beschwerden, Reklamationen oder sonstige Vorkommnisse sind bei der Genossenschaftsleitung einzubringen.
16. Jene Personen, welche die Bestimmungen dieser Hausordnung trotz schriftlicher Ermahnung nicht einhalten, müssen mit der Kündigung des Mietgegenstandes rechnen.

Wohnbau Hausruckviertel

Gemeinn. Wohnungsgenossenschaft mbH
Straße des 21. April 3
4800 Attnang-Puchheim