

Leoben, im Juli 2010

## Hausordnung für Wohnhausanlagen der Stadtgemeinde Leoben

Diese Hausordnung soll mithelfen, das Zusammenleben aller Mieterinnen und Mieter sowie ihrer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner so problemlos und angenehm wie möglich zu gestalten. Wie überall, wo Menschen zusammenleben, sind **gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnis** aber auch die **Beachtung der jeweiligen Rechte und Pflichten** die besten Voraussetzungen für ein reibungsloses Miteinander im Haus. Die Hausordnung ist daher auch ein Bestandteil des Mietvertrages. Sie ist also in keiner Weise dazu da, die Rechte als Mieter oder Mieterin einzuschränken. In einzelnen Bereichen ist es selbstverständlich auch möglich, für die jeweiligen Wohnhäuser entsprechende Abänderungen vorzunehmen, sollte das von der Mehrheit der Mieter und Mieterinnen gewünscht werden.

### 1 ) Benützung von Miet- u. Allgemeinräumen und –anlagen, Beschädigungen

#### **a ) Benützung der Mieträume**

Mieterinnen beziehungsweise Mieter sind verpflichtet, die Wohnung instand zu halten und die gemieteten **Räume ausreichend zu lüften, zu beheizen** und zu reinigen. **Terrassen, Loggien** und **Balkone** sind sauber zu halten und im Winter von Schnee frei zu machen. Das Grillen auf Balkonen, Loggien u. Vorgärten ist ausnahmslos untersagt. Weiters ist auch das Ausstauben von Teppichen, Wäschestücken uä. aus Fenstern und Balkonen aus Rücksichtnahme auf die anderen Hausbewohner nicht gestattet. Die zugeordneten **Kellerabteile** sind ebenfalls in einem hygienisch unbedenklichen und geordneten Zustand zu halten und ist in diesen der Betrieb von Lärm, Dampf oder Geruch verursachenden Geräten oder Maschinen ausnahmslos untersagt. Die Anbringung von **Markisen, Windschutzwänden, Verkleidungen, Blumenkisten, Antennen uä.** bedarf der Genehmigung der Hausverwaltung. Ebenso sind Veränderungen an den **Außenfenstern** sowie das Anbringen von **Schildern, Reklamezeichen, Anzeigen, Schaukästen** et cetera am und im Haus nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung möglich. Das Anbringen von **Vogelhäuschen** udgl. ist unter anderem aus Rücksichtnahme auf die darunter wohnhaften Mietparteien zu unterlassen. Die Aufstellung von **Motoren** und **Maschinen**, auch wenn eine bauliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen.

. / .

## **b ) Benützung der Räume des Hauses und der Anlagen**

Im Interesse aller Mieterinnen und Mieter sind sämtliche Allgemeinbereiche, wie z.B. **Stiegen, Gänge, Lifte, Dachböden, Kellerräume, Höfe, Parkplätze und Grünanlagen** sauber zu halten. Der jeweilige Verursacher beziehungsweise die Verursacherin (zum Beispiel Mitbewohnerinnen und Mitbewohner, Besucher, Tierhalterinnen und Tierhalter) haben jede von ihnen verursachte **Verunreinigung** selbst zu beseitigen. In den Stiegenhäusern sowie in den allgemein zugänglichen Räumen, ausgenommen zweckgebundene Räume, dürfen keinerlei Gegenstände (Möbel, Schuhe, Spielsachen, Fahrräder udgl.) abgestellt bzw. gelagert werden. Das Lüften der Stiegenhäuser und Allgemeinräume, soweit es über ein Stosslüften von max. 10 Minuten hinausgeht, ist untersagt. Die Fenster und Türen im Keller und am Dachboden sind während der kalten Jahreszeit stets geschlossen zu halten (Frostgefahr).

Bei Wohnhausanlagen mit Lift ist die Aufzugsanlage gemäß etwaiger Anleitungen und Vorschriften zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt.

## **c) Beschädigungen**

**Beschädigungen** werden nach Möglichkeit nach dem Verursacherprinzip verrechnet und behoben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die von seinen Mitbewohnern, Gästen und sonstigen Besuchern verursacht werden. Für Schäden, deren Urheber nicht festgestellt werden können, haben alle Mieter des Hauses oder des in Frage kommenden Hausteiles aufzukommen.

## **2 ) Hausreinigungs- u. Rauchfangkehrerarbeiten, Brandschutz u. Gasgeräte, Müll u. Abfälle**

### **a ) Hausreinigungsarbeiten**

In Häusern, in welchen die Hausreinigungsarbeiten weder von einem Hausbesorger oder Hausbetreuer noch von einer Reinigungsfirma durchgeführt werden, sind die Mieter verpflichtet, diese Reinigungsarbeiten nach einer von der Hausverwaltung erstellten Einteilung selbst vorzunehmen. Es bleibt jedoch der Verwaltung vorbehalten, diese Arbeiten jederzeit an Dritte (Firmen, Personen) zu übertragen und die hierfür anfallenden Kosten als Betriebskosten zu verrechnen.

### **b ) Rauchfangkehrerarbeiten**

Die Mieterin beziehungsweise der Mieter hat dem Rauchfangkehrer zu den angekündigten Überprüfungs- und Kehrterminen den Zugang in die Wohnung (Kehrstellen und Feuerungsanlagen) zu ermöglichen. Während dieses Zeitraumes ist das Wäschetrocknen am Dachboden zu unterlassen. Bezüglich jeder beabsichtigten Umgestaltung bzw. Änderung der in den Bestandsräumlichkeiten befindlichen Feuerstätten ist im Vorhinein das Einvernehmen mit der Hausverwaltung und dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen.

### **c ) Brandschutz**

Treppen und Gänge, Dachböden, Allgemeinräume, Waschküchen, Zugänge zu Kellerabteilen et cetera dürfen **nicht mit Möbeln, Fahrrädern oder sonstigen Gegenständen verstellt** werden. Im Interesse des Brandschutzes dürfen **leicht entzündliche Gegenstände** (wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen uä.) nicht gelagert werden. Heizöl, Benzin und Propangas dürfen nur den jeweils geltenden Vorschriften entsprechend gelagert werden. Treibstoffbetriebene Fahrzeuge (Mopeds uä.) dürfen keinesfalls im Hausinneren abgestellt werden. Öfen und Heizungen sind von den Mietern regelmäßig von einem hierzu Befugten warten bzw. überprüfen zu lassen.

Das Hantieren mit offenem Feuer und das **Rauchen ist aus Gründen des Brandschutzes**, aber auch der Rücksichtnahme auf nicht rauchende Personen, in allen nicht gemieteten Räumen (Stiegenhaus, Keller, Dachboden uä.), also auch **in den Aufzügen verboten**. Ein generelles Lagerungsverbot gilt für leicht entzündbare Gegenstände.

### **d) Gasgeräte**

Für allenfalls vorhandene Gasgeräte sind die nachstehend angeführten Bedingungen unbedingt einzuhalten:

1. Die Gasgeräte sind nach den Vorschriften der Erzeugerfirma zu bedienen und zu warten und mindestens jährlich einmal durch eine Fachfirma nachweislich zu überprüfen.
2. Reparaturarbeiten an diesen Anlagen dürfen nur durch hierfür befugte Personen vorgenommen werden.
3. Allenfalls vorhandene Belüftungsöffnungen ins Freie dürfen keinesfalls verschlossen, verbaut oder verstellt werden und sind daher aus Sicherheitsgründen ständig frei zu halten.
4. Bei Gasgeruch ist sofort das Städtische Gaswerk unter der Tel.Nr. 03842/46951 bzw. 23024-999 zu verständigen.

### e ) Müll und Abfälle

Hausmüll und sonstige Abfälle gehören gemäß den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften in die jeweils dafür vorgesehenen Behälter (Mülltrennung). Informationen dazu erhalten sie beim Städtischen Abfallwirtschaftszentrum unter der Tel.Nr. 03842/4062-338. Das **Ablagern von Sperrmüll neben den Müllbehältern ist nicht gestattet**. Bezüglich der **Sperrmüllabfuhr** ist rechtzeitig mit dem Stadtamt Leoben, Referat Müllbeseitigung, Tel. 03842/4062-270 bzw. mit dem Städt. Abfallwirtschaftszentrum, Tel. 4062/338 Kontakt aufzunehmen und ein Termin zu vereinbaren. Das **Füttern von Tieren (Auslegen von Küchenabfällen uä.)** im Bereich der Wohnhausanlagen, insbesondere das Füttern von Tauben, ist aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes **verboten**.

### 3 ) Ruhestörungen, Tierhaltung

#### a ) Ruhestörungen

Jede Mieterin, jeder Mieter möchte vor allem in Ruhe leben und wohnen. Jedes die übrigen Bewohner der Wohnhausanlage störende oder für diese unzumutbare Verhalten ist zu unterlassen. Insbesondere darf kein ungebührlicher Lärm erzeugt werden. Radio-, Tonband- u. Fernsehgeräte sowie vergleichbare technische Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente sind auf Zimmerlautstärke einzustellen bzw. zu benutzen. **Von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr Früh ist unbedingt Ruhe zu halten**. An Sonn- und Feiertagen ist ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Ebenso elementar wie dieses Ruhebedürfnis erwachsener Hausbewohner ist aber auch das Bedürfnis unserer Kinder nach Spiel und Bewegung. Spielplätze, Freiflächen und dergleichen, auf denen sie diese Bedürfnisse ausleben können, sind ein wichtiger Bestandteil ihrer Entwicklung. Die von **Spielplätzen** und anderen Freiflächen ausgehenden Geräusche sind daher nicht als unnötiger Lärm anzusehen.

#### b ) Tierhaltung

Sofern mit der Tierhaltung keine Belästigung anderer Hausbewohner verbunden ist, ist die Haltung von in Wohnungen **allgemein üblicher Haustiere** prinzipiell und vorbehaltlich jederzeitigen Widerrufs durch den Vermieter gestattet. Die Haltung gefährlicher Tiere (Schlangen, Spinnen et cetera) ist dagegen verboten. **Hunde sind im Bereich der Wohnhausanlage an der Leine zu führen oder mit einem Beißkorb zu versehen**. Durch Tiere verursachte Verunreinigungen sind vom Besitzer beziehungsweise von der Besitzerin auf eigene Kosten zu beseitigen. Ergeben sich aus der Haltung eines Tieres **Beschwerden**, sind die Ursachen vom Tierhalter abzustellen. Geschieht das nicht, wird die Tierhaltung untersagt und das Tier ist vom Tierhalter aus der Wohnung zu entfernen.

Für die Bewohner der Seniorenwohnhäuser gelten ausnahmslos die diesbezüglichen Vereinbarungen in den jeweiligen Mietverträgen.

#### **4 ) Sanitäre Anlagen, Wasserverbrauch, Silikonfugen**

##### **a ) Sanitäre Anlagen**

Die Toiletten und anderen Abflussleitungen sind keinesfalls zur Entsorgung von Speiseresten, Katzenstreu oder anderen festen Gegenständen geeignet. Etwaige Schäden an Armaturen, WC-Anlagen udgl. hat der Mieter oder die Mieterin so rasch wie möglich auf eigene Kosten beheben zu lassen.

##### **b ) Wasserverbrauch**

Da - im Sinne der von allen Mietern zu tragenden Kosten (Betriebskosten) - jede Wasserverschwendung zu vermeiden ist, sind die Mieterinnen und Mieter verpflichtet, undichte Stellen an den Wasserauslässen (Armaturen, WC-Spülungen uä.), falls erforderlich, ehestens auf eigene Kosten reparieren zu lassen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Besonderen durchrinnende WC-Spülkästen empfindliche Betriebskostennachzahlungen nach sich ziehen.

##### **c ) Silikonfugen**

Silikonfugen speziell im Bereich der Badewannen und Duschtassen sind so genannte Wartungsfugen und ist deren Erneuerung bei Beschädigung sofort, sonst zumindest alle 3 – 4 Jahre vom Mieter auf dessen Kosten zu veranlassen.

#### **5 ) Wohnungs- und Haustorschlüssel, Mietobjekt-Zutritt, Mieterabwesenheit**

##### **a ) Wohnungs- und Haustorschlüssel**

Sämtliche Schlüssel für Wohnung, Geschäfts- und andere Mieträume sowie Haustor- und Kellerschlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses abzugeben. Wird dem nicht entsprochen, müssen Schloss und Schlüssel auf Kosten des wegziehenden Mieters beziehungsweise der Mieterin geändert bzw. erweitert werden.

##### **b ) Zutritt zum Mietobjekt**

Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Vertretern der Hausverwaltung den Zutritt zu den von ihnen gemieteten Räumlichkeiten gegen rechtzeitige Vorankündigung und zu angemessener Tageszeit zu ermöglichen. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter den Mietgegenstand ohne Vorankündigung bei jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

##### **c ) Abwesenheit des Mieters**

Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist speziell in der kalten Jahreszeit unbedingt darauf zu achten, dass sich die Wohnungsfenster und auch die Kellerabteifenster in geschlossenen Zustand befinden.

## **6 ) Haustorsperre, Fahrzeuge, Beschwerden, Geltung der Hausordnung**

### **a ) Haustorsperre**

In Häusern, in welchen keine elektrische Gegensprechanlage vorhanden ist, ist das Haustor im Winter um 21 Uhr und im Sommer um 22 Uhr bis jeweils 5 Uhr zu versperren. Um einen unbegrenzten Zugang zu den Häusern hinten zu halten ist der Schließmechanismus (Klappe) bei jenen Hauseingangstüren, welche mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet sind, **aus Gründen der Sicherheit** und somit im Interesse aller Mieter in geschlossenen Zustand zu halten.

### **b ) Fahrzeuge**

Kraftfahrzeuge dürfen **nur auf den vermieteten bzw. zugeordneten Abstellplätzen** oder auf anderen **ausdrücklich dafür vorgesehenen Abstellplätzen** abgestellt werden. Aus Gründen des Umweltschutzes ist im Besonderen darauf zu achten, dass aus den abgestellten Kraftfahrzeugen auch keinerlei bedenkliche Flüssigkeiten (Benzin, Motoröl usw.) austreten. Um die ungehinderte Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, Rettung, Müllabfuhr usw.) zu gewährleisten, dürfen die Zufahrtsstraßen und Höfe der Wohnhäuser weder mit Kraftfahrzeugen noch mit sonstigen Fahrzeugen befahren bzw. verstellt werden. Das Reinigen und Reparieren von Kraftfahrzeugen sowie das Laufenlassen von Motoren im Bereich der Wohnhäuser ist nicht gestattet.

### **c ) Beschwerden**

Beschwerden sind an die Hausverwaltung zu richten. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wird hierfür jedoch die schriftliche Form empfohlen.

### **d ) Geltung der Hausordnung**

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Hausbewohnerinnen und Hausbewohner. Die Hauptmieterinnen beziehungsweise Hauptmieter sind auch **für Übertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar**, die von Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern oder in ihrem Mietobjekt verkehrenden Personen begangen werden. Diese Hausordnung kann jederzeit nach den jeweiligen Erfordernissen und Bedürfnissen durch entsprechende Anfügungen oder Änderungen erweitert bzw. abgeändert werden. Alle in dieser Hausordnung verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für Personen sowohl weiblichen als auch männlichen Geschlechtes.

Diese Hausordnung tritt mit 01.01.2011 in Kraft. Die Gültigkeit früherer Hausordnungen erlischt daher mit diesem Tage.