

Objekt:

HAUSORDNUNG

Benützung der Mieträume

Die Mieterin/der Mieter ist 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.

Die Anbringung von Markisen, Windschutzwänden, Verkleidungen oder Antennen bedarf der Einwilligung der Hausverwaltung. Ebenso sind Veränderungen an den Außenfenstern sowie das Anbringen von Schildern, Reklamezeichen, Anzeigen, Schaukästen etc. am und im Haus nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung möglich.

Über Schäden baulicher Art, für deren Beseitigung der Hauseigentümer verantwortlich ist, hat die Mieterin/der Mieter auf schnellstmöglichem Weg die Hausbesorgerin/den Hausbesorger oder die Hausverwaltung zu informieren.

Die Aufstellung von Motoren und Maschinen, auch wenn eine bauliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen.

SAT-Anlagen bzw. SAT-Schüsseln dürfen im Objekt (Fenster, Dachboden etc.) nicht montiert werden - im Haus befindet sich ein Telekabelanschluss.

Benützung der Räume des Hauses und der Anlage

Im Interesse aller Mieterinnen und Mieter sind die Stiegen, Gänge, Höfe und Grünanlagen sauber zu halten. Die Verursacherin/der Verursacher (z.B. MitbewohnerInnen, BesucherInnen, TierhalterInnen) hat jede über die normale Benützung hinausgehende Verunreinigung selbst zu beseitigen, Beschädigungen werden auf Kosten der Verursacherin/des Verursachers behoben.

Das Abstellen von Wäschetrocknern, Schuhkästen oder Schuhen ist untersagt.

Bei Häusern mit Aufzug:

Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen 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.

Fahrzeuge

Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den vermieteten Abstellplätzen (nach Abschluss eines eigenen Mietvertrages) oder auf anderen dafür vorgesehenen Abstellplätzen abgestellt werden. Der Hof der Wohnhausanlage darf weder mit Kraftfahrzeugen noch mit sonstigen Fahrzeugen (ausgenommen Spezialfahrzeuge von Behinderten sowie übliche Fahrzeuge für Kinder) befahren werden. Das Reinigen und Reparieren der Kraftfahrzeuge sowie das Laufenlassen von Motoren im Hof ist verboten.

Sanitäre Anlagen

Die Toiletten sind nicht zur Entsorgung von Katzenstreu oder anderen festen Gegenständen geeignet. Ebenso dürfen keine Hygieneartikel in die Toilette geworfen werden. Schäden an der Toilettenanlage sowie in den Bädern hat die Mieterin/der Mieter so rasch wie möglich beheben zu lassen.

Wasserverbrauch

Da - im Sinne der von allen Mieterinnen und Mietern zu tragenden Kosten – jede Wasserverschwendung zu vermeiden ist, ist die Mieterin/der Mieter verpflichtet, undichte Stellen an den Wasserauslässen (z.B. WC-Spülung), falls erforderlich, zu dichten.

Rauchfangkehrerarbeiten

Die Mieterin/der Mieter hat der Rauchfangkehrerin oder dem Rauchfangkehrer zu den angekündigten Überprüfungs- und Kehrterminen den Zugang in die Wohnung (Kehrstellen und Feueranlagen) zu ermöglichen.

Brandschutz

Treppen und Gänge, Dachböden, Zugänge zu Kellerabteilen etc. dürfen nicht mit Möbeln, Fahrrädern oder sonstigen Gegenständen verstellt werden. Im Interesse des Brandschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände (wie Packmaterial, Papier und Zeitungspakete, Matratzen etc.) nicht gelagert werden; Heizöl, Benzin und Propangas nur den jeweils geltenden Vorschriften entsprechend.

Das Hantieren mit offenem Feuer und das Rauchen ist aus Gründen des Brandschutzes, aber auch der Rücksichtnahme auf Nichtraucherinnen und Nichtraucher, in allen nicht gemieteten Räumen (z.B. Aufzüge, Stiegenhäuser und Gänge) sowie Garagen und Kellerabteilen verboten!

Müll und Abfälle

Hausmüll und sonstige Abfälle gehören in die jeweils dafür vorgesehenen Behälter. Das Ablagern von Sperrmüll neben den Behältern ist nicht gestattet. Sperrmüll muss auf den entsprechenden Mistplätzen der MA48 entsorgt werden.

Das Füttern von Tieren in der Anlage, insbesondere von Tauben, ist aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes verboten!

Bauliche Änderungen

Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb der Wohnung (Lokal) ist der Mieter nur dann berechtigt, wenn es sich um geringfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt und eine schriftliche Genehmigung der Hausverwaltung vorliegt.

Ruhestörungen

Jede Mieterin und jeder Mieter möchte vor allem in Ruhe leben und wohnen. Daher lautet eine der wichtigsten Regeln für ein reibungsloses Zusammenleben:

Aus Rücksicht auf die anderen Mieterinnen und Mieter ist sowohl im Haus wie auch in den angrenzenden Außenanlagen jeder unnötige Lärm zu vermeiden. Auch in der Wohnung sind Geräusche, die andere Mieterinnen und Mieter belästigen (Türen zuschlagen, Musizieren oder Radio- bzw. Fernsehempfang mit hoher Lautstärke, Verwendung lauter Maschinen usw.), zu vermeiden.

In der Zeit von 12:00 bis 14:00 Uhr und von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist jegliches Lärmen zu unterlassen.

Ebenso elementar wie dieses Ruhebedürfnis der Hausbewohnerinnen und Hausbewohner ist aber auch das Bedürfnis unserer Kinder nach Spiel und Bewegung. Wohnungen, Freiflächen und dergleichen, auf denen sie diese Bedürfnisse ausleben können, sind ein wichtiger Bestandteil ihrer Entwicklung. Die von Wohnungen und anderen Freiflächen ausgehenden Geräusche sind daher nicht als unnötiger Lärm anzusehen.

Tierhaltung

Die Haltung von in Wohnungen allgemein üblichen Haustieren ist prinzipiell gestattet, sofern sie nicht zu Belästigungen anderer Hausbewohnerinnen und Hausbewohner führt. Die Haltung gefährlicher Tiere (Schlangen, Spinnen etc.) ist dagegen verboten!

Hunde sind in der Wohnhausanlage an der Leine zu führen.

Durch Tiere verursachte Verunreinigungen sind von der Besitzerin/vom Besitzer auf eigene Kosten zu beseitigen. Ergeben sich aus der Haltung eines Tieres begründete Beschwerden, sind die Ursachen von der Tierhalterin/vom Tierhalter abzustellen. Geschieht das nicht, wird die Tierhaltung untersagt und das Tier ist von der Tierhalterin/ vom Tierhalter aus der Wohnung zu entfernen. Im Streitfall hat das Gericht zu entscheiden.

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 der wegziehenden Mieterin / des wegziehenden Mieters geändert werden.

Zutritt zum Mietobjekt

Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Vertreterinnen und Vertretern des Hauseigentümers sowie der Hausverwaltung den Zutritt zu den von ihnen gemieteten Räumlichkeiten bei rechtzeitiger Vorankündigung und zu angemessener Tageszeit (außer bei Gefahr im Verzug) zu ermöglichen.

Abwesenheit der Mieterin/des Mieters

Bei längerer Abwesenheit der Mieterin/des Mieters ist aus Sicherheitsgründen die Hausverwaltung zu informieren, wo sich die Wohnungs- bzw. Kellerschlüssel befinden.

Geltung der Hausordnung

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Hausbewohnerinnen und Hausbewohner. Hauptmieterinnen und Hauptmieter sind auch für Übertretungen der Hausordnung verantwortlich.

Erreichbarkeit der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung ist für alle Mieter und Mieterinnen telefonisch von Mo bis Do in der Zeit von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar.

Persönlich kann in den Sprechstunden Mo und Mi in der Zeit von 15:00 bis 17:00 Uhr ohne Vorankündigung vorgesprochen werden. Außerhalb der Sprechstunden sind persönliche Vorsprachen nur nach Terminvereinbarung möglich.

mitvermietetes Inventar: Küche inklusive Geräten

Die Geräte werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Festgehalten wird, dass diese vom Vermieter weder repariert noch ersetzt werden, falls Sie gebrauchsunfähig geworden sind. Andererseits verzichtet der Vermieter auf Ersatzansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses.

DIE WARTUNGSPFLICHT DES MIETERS

§ 8 (1) MRG: Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die

- Lichtleitungs-
- Gasleitungs-
- Wasserleitungs-
- Beheizungs- (einschließlich den zentralen Wärmeversorgungsanlagen)
- und sanitären Anlagen

so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Dies bedeutet nunmehr im Detail, dass den Mieter die nachstehend aufgezählten Arbeiten ausschließlich treffen.:

- Entkalkung von Armaturen
- Entkalkung von Boilern
- Wartung von Boilern (regelmäßiger Tausch der Anode gegen Durchrostung, soweit bei Markengeräten vorhanden)
- Wartung von Gasetagethermen
- Entlüftung von Etagenzentralheizungen
- Entlüftung von Heizkörpern
- Entkalkung und Reinigung von WC-Spülkästen
- Entkalkung von Badewannen, Duschtassen, WC-Muscheln, Waschbecken
- Reinigung von Siphonen
- Reinigung und Entkalkung von Eckventilen
- regelmäßige (meist 1 x jährlich) Pflegebehandlung
- des Parkettbodens
- gemäß den einschlägigen Pflegehinweisen
- Wartung/Erneuerung der Silikonfugen im Badewannen-, Waschbecken- und Duschtassenbereich
- Reinigung von eventuell vorhandenen Backrohren, Ceranfeldern, Geschirrspülern, Waschmaschinen (z.B. Flusensieb, etc.)
- Wartung von Geschirrspülern durch regelmäßige Auffüllung des Salzbehälters
- Regelmäßige Betätigung/Funktionsüberprüfung des FI-Schalters
- Schmieren/Warten von Tür- und Fensterscharnieren
- Regelmäßige Betätigung der Heizkörperthermostate in den Sommermonaten
- Dichtungstausch bei Armaturen, Eckventilen, etc.
- Erneuerung der Malerei (gemäß den allgemeinen Richtlinien hat die Malerei eine Lebensdauer von 5-7 Jahren und ist nach Ablauf dieser Zeitspanne jedenfalls komplett abgenutzt).

Wien,

Vermieter

Mieter