

**WOHNBAU 2000 STEYR GmbH.
4400 Steyr, Kammermayrstraße 2**

ALLGEMEINE HAUSORDNUNG

Zur Errichtung und Erhaltung von Häusern und Wohnungen müssen erhebliche Mittel aufgewendet werden; sie sind daher mit besonderer Schonung und Pflege zu behandeln. Um allen Hausbewohnern ein möglichst reibungsloses Zusammenleben zu gewährleisten, den Frieden im Hause zu wahren und die gesamte Einrichtung unbeschädigt zu erhalten, wurde diese Hausordnung geschaffen, die als Bestandteil des Mietvertrages gilt. Deshalb stellen fortgesetzte bzw. grobe Verstöße gegen sie einen Grund zur Auflösung des Bestandsverhältnisses dar.

I. Die Verwaltung des Hauses

- 1) Die Verwaltung des Hauses und dessen Betreuung obliegen der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. 4400 Steyr, Kammermayrstraße 2.
- 2) Die WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. führt die Einweisung in die Wohnungen durch, überwacht die Einhaltung der Hausordnung und nimmt alle Gelegenheiten wahr, Ruhe, Ordnung und Sauberkeit zu erhalten und Schäden am Haus und seinen Einrichtungen zu vermeiden. Den Anordnungen der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. ist auch dann unbedingt Folge zu leisten, wenn sie über die Bestimmungen dieser Hausordnung hinausgehen. Sie ist zur Entgegennahme von Beschwerden berechtigt.
- 3) Der Gebäudeverwalter ist berechtigt, in Gegenwart eines Wohnungsbenützers die Wohnung zu betreten, um die Einhaltung der Hausordnung zu überprüfen.
- 4) Der Gebäudeverwalter ist jedoch auch ohne Anwesenheit und Zustimmung des Wohnungsinhabers bzw. Wohnungsbenützers berechtigt, die Wohnung zu betreten wenn triftige Gründe, wie Feuergefahr, Wassereinwirkung und dgl. hierzu Anlass geben.

II. Das Wohnrecht

Den einzelnen Wohnparteien steht das Wohnrecht innerhalb jener Grenzen zu, welche sich durch die gesetzlichen Bestimmungen, des Mietvertrages und diese Hausordnung ergeben. Ausnahmen hiervon bedürfen einer schriftlichen Genehmigung des Bestandgebers. Im Einzelnen sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

1) Wohnungsinstandhaltung

Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, die Wohnung und die mit ihr verbundenen Einrichtungen pfleglich und ordentlich zu behandeln und auch seine Angehörigen und weiteren Mitbenützer der Wohnung hierzu anzuhalten. Er hat in der Wohnung für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Für jede Beschädigung der Wohnung und des Hauses sowie sämtliche zum Haus oder zur Wohnung gehörigen Anlagen ist der Wohnungsinhaber dem Hauseigentümer verantwortlich, so weit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten usw. verursacht worden ist, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob ein Verschulden vorliegt oder nicht. Wenn der Beschädiger nicht ermittelt werden kann, haften alle Wohnungsinhaber des Hauses zur ungeteilten Hand für Beschädigungen am Haus und an den Gemeinschaftsanlagen, die zum Haus gehören.

Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gesamten zum Bestandsgegenstand gehörigen Einrichtungen, wie Schlösser, Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Badewanne, Boiler, Gasdurchlauferhitzer, Licht- und Klingelanlagen und sonstiges Inventar instand zu halten, gegebenenfalls zu erneuern, Verstopfungen an Klosettanlagen und Badeeinrichtungen zu beseitigen und zerbrochene Glasscheiben, sowie verlorene Schlüssel zu ersetzen. Für Schäden, die der Wohnungsinhaber

oder eine der im Abs. 2 bezeichneten Personen verursacht hat, ist der Wohnungsinhaber dem Unternehmen ersatzpflichtig. Kommt der Wohnungsinhaber seinen vorstehend angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Hauseigentümer das Recht, die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Wohnungsinhabers vornehmen zu lassen.

2) Bauliche Veränderungen

Um- und Einbauten, Veränderungen oder Ergänzungen der Installationen in den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen, Veränderungen an der Gestaltung und Farbe der Außenwände, Balkone und Loggien, sowie in den Hof- und Vorgartenanlagen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. vorgenommen und wieder beseitigt werden. Zuwiderhandlungen gelten als vertragswidriger Gebrauch.

3) Zulässige Beeinträchtigungen im Gebrauch der Wohnungen

Der Hauseigentümer darf Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses sowie der Wohnräume oder zur Abwendung drohender Gefahren bzw. zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Wohnungsinhabers vornehmen. Der Wohnungsinhaber hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er dadurch entstehende Mehrkosten zu tragen. So weit der Wohnungsinhaber die Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Wohnung ganz ausschließen.

4) Schadensmeldung

Jeden in der Wohnung entstandenen Schaden hat der Wohnungsinhaber, **so weit er nicht nach Punkt II/1 selbst zu dessen Behebung verpflichtet ist**, unverzüglich der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. anzuzeigen. Für einen durch nicht zeitgerechte Anzeige verursachten Schaden haftet der Wohnungsinhaber.

5) Benützung der Wohnung

Das Anbringen von Rundfunk- und Fernsehantennen bedarf der Zustimmung der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. Vorherige schriftliche Erlaubnis der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. ist auch zur Anbringung von Firmenschildern, Aufschriften, insbesondere zu Reklamezwecken und sonstiger Vorrichtungen erforderlich. Die Haltung von Tieren aller Art ist an die jederzeit widerrufliche schriftliche Bewilligung der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. gebunden. Die Tierhalter haften für jeden von den Tieren angerichteten Schaden und für die Kosten der Beseitigung allfälliger Verunreinigungen.

6) Wohnordnung

Die Reinigung der Stiegenhäuser (d. s. Stufen, Fußböden, Stiegegeländer und Fenster) hat, falls kein Hausbesorger bestellt wurde, durch die Wohnungsinhaber zu erfolgen. Die Wohnungsinhaber eines Stockwerkes führen in wöchentlich wechselnder Folge diese Reinigung bis zum nächst tiefer gelegenen Stockwerk durch. Der Kellergang, die Wege vor und hinter dem Haus sind von allen Wohnparteien in wöchentlich wechselnder Folge zu reinigen. Die Stiegen sind mindestens zweimal wöchentlich zu kehren und wöchentlich mindestens einmal zu waschen. Die Kellerräume und die Dachböden sind im Jahr zweimal, und zwar im April und Oktober, zu reinigen. Außergewöhnliche Verunreinigungen sind unverzüglich von dem zu beseitigen, der sie verursacht hat. Alle Wohnungsinhaber haben in wechselnder Folge außerdem den beim Kehren der Kamine anfallenden Russ zu entfernen. Ebenso sind Grünanlagen von den zuständigen Wohnparteien zu pflegen und in sauberem Zustand zu halten.

Das Grillen in den Grünflächen der Wohnanlagen ist verboten.

Abfälle aller Art sind in die vorgesehenen Mülltonnen zu geben, die dann an den hierfür bestimmten Tagen und in der vorgesehenen Reihenfolge von den Wohnparteien für die Müllabfuhr bereitgestellt werden müssen. Ein Überfüllen der Behälter ist unbedingt zu vermeiden. Entgegen dieser Vorschrift abgelagerte Abfälle werden auf Kosten der Mieter abtransportiert.

Bei Glatteisgefahr sind sämtliche Wohnungsinhaber verpflichtet, die Gehsteige mit Sand zu bestreuen; ebenso ist die Schneeräumung durchzuführen.

Bei Frostwetter ist durch rechtzeitiges Schließen der Fenster sowie der Absperrhähne und darauffolgendes Entleeren der Leitungen dafür zu sorgen, dass gefährdete Wasserleitungen nicht einfrieren.

Das Klopfen oder Reinigen von Fußabstreifern, Teppichen, Polstermöbeln usw. in den Stiegenhäusern, von den Fenstern herab und auf den Loggien ist untersagt. Dies hat auf den hierfür vorgesehenen Plätzen im Hofraum an Werktagen zwischen 8 und 12 Uhr, an Samstagen auch zwischen 14 und 18 Uhr zu erfolgen. Das Ausschütteln der Staubtücher, Leintücher und dgl. von den Fenstern herab sowie das Hinauswerfen jeglicher Abfälle ist verboten.

Das Lärmen in der Wohnung, sowie im Stiegenhaus ist verboten. Musizieren ist nur in der Zeit zwischen 8 und 22 Uhr bei geschlossenen Fenstern gestattet. Radio- und Fernsehlautsprecher sind nach 22 Uhr auf Zimmerlautstärke zu stellen. Insbesondere ist auf erkrankte Nachbarn und Nachtschichtarbeiter Rücksicht zu nehmen. In der Zeit zwischen 22 und 6 Uhr hat völlige Nachtruhe zu herrschen. Die Haus- und Hof Tore sind ab 1. Mai bis 30. September um 21 Uhr, sonst um 20 Uhr, zu versperren.

Bei Benützung der Waschküche ist die Waschordnung genauestens zu beachten. Die Wäsche darf nur auf den hierfür bestimmten Trockenplätzen, nicht auf Loggien und Fenstern getrocknet werden. Alle durch das Waschen der Wäsche benützten Räume und Geräte sind nach Gebrauch gründlich zu reinigen. Der Schlüssel zu Waschküche- und Trockenboden ist nach Abschluss der Arbeiten an den nächsten Benützer weiterzugeben.

Kraftfahrzeuge und Fahrräder dürfen nur in den dafür bestimmten Räumen abgestellt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen, die nicht zum Verkehr zugelassen sind, bei den Wohnhäusern oder auf WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. eigenen Grundstücken und Abstellplätzen ist verboten.

Stiegen und Gänge sind stets vollkommen freizuhalten.

Explosivstoffe dürfen im Haus nicht aufbewahrt werden.

Holz darf nur vorübergehend im Hof gelagert werden. Das Zerkleinern von Holz in Wohnungen ist ausnahmslos verboten; Sägen und Hacken von Brennholz im Keller oder in den Holzlagen darf nur zwischen 7 und 20 Uhr erfolgen.

7) Personenstandsänderungen

Die Aufnahme von Untermietern ist nur mit schriftlicher Bewilligung der WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. erlaubt. Jede Veränderung des Familienstandes ist dieser Stelle aufgrund der polizeilichen Vorschriften sogleich zu melden. Für unrichtige oder unvollständige Angaben und für alle daraus entstehenden Folgen haftet der Wohnungsinhaber.

8) Übergabe der Wohnung

Nach Beendigung des Bestandsverhältnisses ist der Wohnungsinhaber verpflichtet, die Wohn- und Kellerräume in gereinigtem, bezugsfertigem Zustand zu übergeben, d. h. auf seine Kosten Fehlendes vom Inventar nachzuschaffen und Schäden, die durch einen über das gewöhnliche Maß hinausgehenden oder unsachgemäßen Gebrauch verursacht worden sind, zu beheben. Bei Räumung der Wohnung sind alle Schlüssel, auch nachgefertigte, ohne Kostenersatz zurückzugeben. Kommt der Wohnungsinhaber einer ordnungsgemäßen Übergabe nicht nach, wird zur Begleichung der aufgelaufenen Instandhaltungskosten die Einbehaltung der vom Wohnungsinhaber bei Bezug der Wohnung eingezahlten Kautions durch die WOHNBAU 2000 Steyr GmbH. vorgenommen.

WOHNBAU 2000 STEYR GmbH.
4400 Steyr, Kammermayrstraße 2