

HAUSORDNUNG KUEFSTEINSTRASSE 30 + 30a, St.Pölten/Viehofen

Punkte 1 bis 17 (3 Blätter)

- 1) Für die Benützung der Räumlichkeiten und Grünflächen sind die Bestimmungen des mit den Mietparteien abgeschlossenen Mietvertrages maßgebend. Die Räume sowie Grünflächen dürfen nur zu dem im Mietvertrag vereinbarten Zweck benützt werden.
- 2) Im Interesse des Hausfriedens muss jede Belästigung der übrigen Mieter unterbleiben. Dies gilt insbesondere für Lärm- und Geruchsbelästigung, auch dann, wenn ein Gewerbe in Geschäftsflächen üblicherweise mit Geräusch- und Geruchsentwicklung verbunden sein sollte. Vermeidung von Ruhestörungen:
Auf den Stiegen, Gängen, Hofflächen und sonstigen allgemeinen Flächen darf kein Lärm gemacht werden. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Radio- und Fernsehgeräte, Musikanlagen u. dgl. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden zwischen 12 Uhr und 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten. Die Aufstellung von Motoren und Maschinen, auch wenn eine baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Hauseigentümers oder des Verwalters erfolgen. Maschinen und auch Haushaltsgeräte (Wasch-, Trockengeräte) sind ggf. auf eine entsprechende Unterlage (Filz, Gummi) zu stellen, um etwa störende Geräusche sowie Erschütterungen zu dämpfen. Weiters ist das Ausschütten und Ausgießen aus Fenstern, auf Terrassen, Treppenfluren und sonstigen Verkehrsflächen zu unterlassen. Stiegen, Gänge, Keller, Waschküche, Müllräume, Abstellräume, Hofflächen, usw. dürfen nicht verunreinigt werden. Etwaige, im Zuge von Anlieferungen für einen Mieter entstandene Verunreinigungen sind von diesem unverzüglich beseitigen zu lassen. Schuhe dürfen auf Gängen nicht geputzt werden. Das Reinigen von Gegenständen außerhalb der gemieteten Räumlichkeiten ist nicht gestattet. Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Nichtbeachtung dieser Verpflichtungen entstehen, und hat bei Beanstandung für Abhilfe zu sorgen, bzw. die Vermeidung einer Wiederholung sicherzustellen.
- 3) Das Haustor und etwaige andere Zu- und Nebeneingänge sowie die Wohnungseingangstüren sind grundsätzlich verschlossen zu halten. Sonstige Fenster und Türen sind bei Nacht, Unwetter und Abwesenheit ordnungsgemäß verschlossen zu halten. Jeder Mieter ist für das Schließen und die Bewachung bzw. Absicherung seiner Räumlichkeiten gegen Einbruch und Diebstahl selbst verantwortlich.
- 4) Die Abfälle sind über die aufgestellten Gefäße zu entsorgen. Altpapier und anderer Wertmüll, sowie Bioabfälle sind getrennt vom Restmüll in den hierfür vorgesehenen Behältern, sofern vorhanden, zu deponieren. Brennende, glimmende oder glühend Teile, sowie leicht entzündliche Stoffe dürfen nicht in die Müllgefäße gegeben werden. Nach Mülleinbringung ist der Deckel des Müllcontainers wieder leise zu schließen. Eine Abstellung von Abfällen oder Fahrnissen (Sperrmüll) neben den Gefäßen ist untersagt.
- 5) Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege, ggf. nach Weisung des Vermieters zu berücksichtigen und diese, sowie insbesondere auch die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge, Garagenzugänge, usw. von Gegenständen jeglicher Art freizuhalten.

Der anfällige Transport von Möbeln und anderen außergewöhnlich schweren Gegenständen über die Stiegen, hat mit entsprechender Sorgfalt zu erfolgen. In diesem Fall haftet der Mieter für alle Beschädigungen die durch diesen Transport verursacht werden.

- 6) Das Anbringen von Schildern, Antennen (Sat-Antennen), Schaukästen, Portalen usw. am oder im Hause, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung gestattet und kann von der Leistung eines entsprechenden Sonderentgeltes abhängig gemacht werden. Grünflächen dürfen nicht als Spielplatz od. dgl. benützt und nicht verunreinigt werden.
- 7) Eigene Fahrzeuge darf der Mieter nur auf den vom Vermieter hierfür angewiesenen Flächen abstellen. Das gleiche gilt für Fahrzeuge von Mitbewohnern, Besuchern und Lieferanten des Mieters. Diese Personen sind vom Mieter zur Beachtung dieser Vorschriften anzuhalten. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück oder in der Garage ist nicht gestattet.
- 8) Das Betreten des Daches sowie der Technikräume ist ausnahmslos nur den ausdrücklich hiezu befugten Personen gestattet. Weiters hat jeder Mieter zur Verhütung von unbefugter Benützung von Haus- und Gemeinschaftseinrichtungen durch nicht mieterseits zugehörige Personen beizutragen.
- 9) Soweit gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind z.B. Sammelheizung, Be- und Entlüftung, Aufzüge, Müllbeseitigungsanlagen usw., sind die gesonderten Benützungsbestimmungen zu beachten; den Anweisungen der Techniker, Verwalter, Hausbetreuer usw. ist Folge zu leisten. Störungen und Schäden an den Gemeinschaftseinrichtungen bzw. Anlagen sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine ständige Anwesenheit oder Erreichbarkeit einer Hausbetreuungsperson im Objekt.
- 10) Wasserverbrauch: Jede Wasserverschwendung ist hintanzuhalten, daher sind die Wasserleitungsventile nach Gebrauch sofort zu schließen. Es ist sorgfältig darauf zu achten, dass die Ausläufe und Klosettspülungen stets ordnungsgemäß gedichtet sind. Jeder Mehrverbrauch belastet über die Betriebskosten (Wasser- und Abwassergebühr) die Mieter.
Das Trocknen der Wäsche an den Fenstern, auf den Gängen, Balkonen oder auf der Terrasse ist nicht gestattet.
- 11) Der Mieter hat für eine ausreichende Reinigung der gemieteten Flächen, insbesondere auch der Fensterglasflächen (bei Aluminium- und Kunststoffens-tern auch für die Pflege der Rahmen und Fensterbänke mit geeigneten Mitteln) zu sorgen. Beim Reinigen der Außenfenster sind ggf. entsprechende Sicherheitseinrichtungen bzw. Sicherungsmaßnahmen anzuwenden. Jeder Mieter hat zerbrochene oder beschädigte Glasscheiben innerhalb seiner gemieteten Räumlichkeiten unverzüglich durch neue Scheiben gleicher Art zu ersetzen.
- 12) Die Mieträume sind frei von Ungeziefer und Schädlingen zu halten. Abfall und Unrat darf nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern ist in die hierfür jeweils vorgesehenen Abfallbehälter zu verbringen. Weiters hat der Mieter für die Räumung bzw. Freihaltung der Terrassen und Außenfensterbänke von Schnee und Eis zur Vermeidung von Durchnässungen, Herabfallen von Schnee- und Eisteilen, sowie erhöhter Gewichtsbelastung zu sorgen.
- 13) Der Mieter hat für die ausreichende Lüftung, Beheizung und Beleuchtung seiner Räumlichkeit zu sorgen, soweit er darauf Einfluss nehmen kann. Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass auch außerhalb der Anwesenheitszeit die Außenfenster geschlossen und die Heizkörper soweit in Betrieb bleiben, dass Frostschäden vermieden werden.
- 14) Der Mieter hat für die Reinigung und Instandhaltung der in seinen

Mieträumlichkeiten befindlichen Klosett- und sonstiger Sanitäreinrichtungen Sorge zu tragen. Wasserhähne sind stets dicht zu halten und vor Frost zu schützen, etwaige Abflussverstopfungen sind sofort beseitigen zu lassen. Bei längerer Abwesenheit und bei Unterbrechung der Wasserversorgung sind die Zuleitungen bzw. Zapfhähne abzusperren. Der Mieter haftet auch für diesbezügliche Nichtbeachtung durch seine Mitbewohner und Besucher. Die Installationsgegenstände dürfen nur ihrem Zweck entsprechend benützt werden. Nässeschäden, Rohrgebrechen und sonstige Leitungsschäden sind, soweit sie nicht vom Mieter zu beseitigen sind oder beseitigt werden können, unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Es wird ausdrücklich auf die Bedingungen der Brand- und Leitungswasserschadenversicherung verwiesen, derzufolge nur Schäden an fest mit dem Gebäude verbundenen und zur Grundausstattung des Gebäudes gehörenden Gegenstände und Einrichtungen im Deckungsumfang enthalten sind. Es empfiehlt sich daher, die vom Mieter in den Mietgegenstand eingebrachten, insbesondere beweglichen Gegenstände und Einrichtungen, durch eine mieter eigene, gesonderte Versicherung in Deckung nehmen zu lassen, bzw. eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, um den Schadenersatz sicherzustellen, wenn Schäden durch den Mieter bzw. Mitbewohner verursacht wurden (Haushaltsversicherung).

- 15) Jeder Mieter hat die einschlägigen Vorschriften und gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Aufstellung und des Betriebes von Heizungs- Sanitär- und Elektro- und sonstigen Geräten zu beachten. Weiters sind die Vorschriften der Feuer- und Bau- und ggf.- der Gewerbepolizei sowie des Arbeitsinspektors einzuhalten, sowie deren Organen den Zutritt in die Räumlichkeiten zu gewähren. In den gewerblich genutzten Räumlichkeiten sind Feuerlöscher vom Mieter in erforderlicher oder vorgeschriebener Anzahl betriebsfähig bereitzuhalten und mindestens entsprechend den gesetzlich vorgeschriebenen Intervallen nachweislich prüfen zu lassen.
- 16) Die Haltung von Hunden und sonstigen Haustieren bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Hausverwaltung. Hunde sind in allen gemeinsamen Teilen des Hauses an der Leine zu führen und mit einem Beißkorb zu versehen. Für durch Tiere verursachte Verunreinigungen und Beschädigungen haftet der jeweilige Tierbesitzer. Das Füttern von Tauben und anderen Vögeln ist verboten.
- 17) Alle Mieter und etwaige Untermieter sind verpflichtet, sich ihrerseits mit besten Kräften dafür einzusetzen, dass die Hausordnung seitens ihrer Mitbewohner, Besucher sowie auch ihrer Lieferanten und sonstigen Beauftragten eingehalten wird. Zweckdienliche Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung kann der Vermieter oder Verwalter jederzeit vornehmen und (ggf. auch nur mittels Aushang) schriftlich bekanntgeben. Den Bestimmungen dieser Hausordnung unterstehen alle Mietparteien des Hauses. Der Hauseigentümer bzw. die Mitarbeiter der Hausverwaltung sind berechtigt, in allen Räumen des Hauses Nachschau zu halten. Die Mieter sind verpflichtet, diesen Personen Zutritt zu allen Räumen zu ermöglichen und ihnen Auskünfte zu erteilen.