

HAUSORDNUNG

Die Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft, als Vermieterin im Sinne dieser Hausordnung, beabsichtigt, mit den nachstehenden Bestimmungen jedem Mieter das Wohnen im Hause in Ruhe und Ordnung zu sichern. Darüber hinaus sind Bestimmungen enthalten, die im Interesse der Schonung und Erhaltung des Hauses und seiner Einrichtungen und Anlagen notwendig sind. Die Hausordnung ist ein Bestandteil des Mietvertrages und daher wie dieser genau einzuhalten. Verstöße gegen die Bestimmungen der Hausordnung trotz schriftlicher Abmahnung durch die Genossenschaft können einen wichtigen Kündigungsgrund darstellen. Die Hausordnung ist für alle Mieter des Hauses sowie für deren Angehörige, Mitbewohner und Besucher verbindlich.

I. REINHALTUNG

- I.1. Die Mieter sind zur Reinhaltung der gemieteten Räume sowie der gemeinsam genützten Gebäudeteile (Stiegen, Vorhäuser, Dachböden, Keller, Höfe, Müllplätze etc.) verpflichtet. Der Mieter hat auch für eine ausreichende Lüftung der gemieteten Räume zu sorgen. Die Reinhaltung der Stiegenhäuser, Dachböden, Kellergänge, Gehsteige usw. besorgt der Hausbesorger, falls kein Hausbesorger vorhanden, jener Mieter, der im Wochenturnus an der Reihe ist. Der genaue einzuhaltende Reinigungsturnus ist in jedem Haus angeschlagen. Die Stiegenhäuser müssen täglich gekehrt und vor Übergabe an den nächstfolgenden Mieter nass gereinigt werden, weiters die Reinigung der Kellergänge und Dachböden nach der Kaminkehrung, das Putzen der Treppenfenster und Hauseingangstür, die Reinigung des Hofes, der Zugangswege und der Gehsteigflächen im Winter die Schneeräumung und das Bestreuen vereister Stellen, Aufstellen von Dachlawinen- Warnstangen.
- I.2. Im Falle der Verunreinigung der Wohnung mit Ungeziefer hat der Mieter unverzüglich die restlose Vertilgung des Ungeziefers auf eigene Kosten durchzuführen, er haftet auch uneingeschränkt für sämtliche Folgeschäden. Kommt er diesen Verpflichtungen innerhalb der von der Genossenschaft gestellten Frist nicht nach, ist diese zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt. Bei Ratten- und Mäusebefall ist die Genossenschaft zu verständigen.
- I.3. In die Klosetts, Wasch- und Abwaschbecken dürfen keinerlei feste Abfälle geworfen werden. Die Behebung von Verstopfungen hat der Mieter auf seine Kosten durchzuführen. Kehricht und sonstige Abfälle sind in die dafür vorgesehenen Müllbehälter zu entleeren. Die Deckel der Müllbehälter sind stets geschlossen zu halten. Heiße Asche darf in Müllbehälter nicht eingebracht werden. Eine Lagerung von Abfällen, insbesondere von Schachteln etc. oder von sperrigen Gütern neben den Müllbehältern ist unstatthaft. Derartige Güter müssen zerkleinert in den Müllbehältern oder in den dafür vorgesehenen Containern untergebracht werden.

- I.4. Bei Frostgefahr, stürmischem oder regnerischem Wetter sind die Keller- Stiegenhaus und Dachbodenfenster zu schließen. Im Übrigen sind die Mieter für die ordentliche Belüftung, in den Winter-Monaten nur kurzfristig, der Keller verantwortlich.
- I.5. Jeder Wasserverschwendung ist zu vermeiden. Es ist besonders darauf zu achten, dass Wasch- und Abwaschbecken, Ausgüsse sowie Badewannen nicht überlaufen und dass allfällige Undichtheiten bei Waschmaschinen, Boilern, Wasserhähnen, Heizkörpern und WC-Spülkästen sogleich behoben werden. Die Behebung von Schäden, die durch derartige Unachtsamkeiten verursacht werden, erfolgt auf Kosten des den Schaden verursachenden Mieters.
- I.6. Sollte bei Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten in der Wohnung der Transport gewisser Güter oder Gegenstände eine besondere Verunreinigung des Stiegenhauses oder anderer gemeinsam genützter Gebäudeteile oder der Außenanlagen verursachen, so ist der betreffende Mieter verpflichtet, unverzüglich die Reinigung vorzunehmen.
- I.7. Schuhe und Kleider etc. dürfen im Stiegenhaus nicht geputzt werden. Das Abstellen von Schuhen und Schuhkästen im Stiegenhaus ist nicht gestattet. Das Zerkleinern von Holz, Kohle etc. darf nur im eigenen Kellerabteil durchgeführt werden. Das Ausstauben oder Ausklopfen von Staubtüchern, Bettzeug, Besen, Teppichen usw. aus Fenstern, Loggien und Balkonen ist nicht gestattet.
- I.8. Die vor Wohnungstüren ausgelegten Fußabstreifer sind vom Mieter selbst zu reinigen und der Schmutz darunter zu entfernen.
- I.9. Das Abstellen von größeren Gegenständen auf Balkonen und Loggien sowie das Aufhängen von Wäsche außerhalb oder oberhalb der Balkon- oder Loggienbrüstung ist nicht gestattet.
- I.10. Die Verpflichtung zur Reinhaltung betrifft ebenfalls Garagen, Tiefgaragenabstellplätze und sonstige PKW-Abstellplätze.
- I.11. Mieter, denen durch schriftliche Genehmigung der Genossenschaft die Haltung von Tieren gestattet wurde, sind zur sofortigen Beseitigung der von Tieren innerhalb des Hauses oder im Bereich der Wohnanlage verursachten Verunreinigungen verpflichtet.

II. INSTANDHALTUNG

- II.1. Für Beschädigungen außerhalb der gemieteten Räume, die nicht in der gewöhnlichen Abnutzung ihren Grund haben, haften die Schuldtragenden. Für Beschädigungen innerhalb der gemieteten Räume haften die Mieter, sie sind zur deren Behebung auf eigene Kosten verpflichtet. Auftretender Gasgeruch ist sofort der Steirischen Ferngas GesmbH in Knittelfeld zu melden.
- II.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. Das Spielen und Herumtreiben der Kinder im Hausflur, auf Gängen, Stiegen, im Keller und im Dachbodenbereich ist unstatthaft. Die Mieter sind verpflichtet, ihre Kinder zu ruhigem, anständigem Betragen anzuhalten und sie bei der Benützung gemeinsamer Räume oder von Spielplätzen zu beaufsichtigen. Ballspielen und Radfahren ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen erlaubt.
- II.3. Das Spielen der Kinder auf allen aufgestellten Spielgeräten sowie auf den vorgesehenen Spiel-

flächen ist auf eigene Gefahr gestattet. Die Genossenschaft haftet außer bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Fehlverhalten ihrer Mitarbeiter nicht für Unfälle aus der Benützung der Spielanlagen.

- II.4. Die Außenanlagen (Rasenflächen, Pflanzen, Wege, Spielplätze und Spielgeräte usw.) sind schonend zu behandeln.
- II.5. Die Ausführung von Reinigungsarbeiten an Fahrzeugen ist nur dort gestattet, wo dies ohne Beeinträchtigung der übrigen Mieter bzw. ohne Verschmutzung der Verkehrs- oder Abstellflächen geschehen kann. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Abstellplätzen auf eigene Gefahr gestattet. Das Befahren der innerhalb der Wohnanlage befindlichen Verkehrsflächen mit Fahrzeugen aller Art hat stets mit größter Vorsicht und Rücksicht zu erfolgen. Das laute Zuschlagen der Kraftfahrzeugtüren sowie die Abgabe von Hubsignalen (ausgenommen bei Unfallgefahr) sind zu unterlassen.
- II.6. Das Verstellen der Hauszugänge, Einfahrten, Garagen, der Gänge, Stiegen etc. und übrigen gemeinsam genutzten Flächen durch Fahrzeuge aller Art, Fahrräder, Kinderwagen, Roller, Schlitten oder sonstiger Gegenstände ist unstatthaft. Elektroverteilerkästen, Zähleranlagen, Kamintür etc. dürfen nicht verstellt werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
- II.7. Das Fahrzeugwaschen mit Wasserbezug aus der Hauswasserleitung ist nicht gestattet.

III. RUHE UND ORDNUNG

- III.1. Den Mietern wird friedliches und rücksichtsvolles Verhalten untereinander im Interesse der Aufrechterhaltung des Hausfriedens zur Pflicht gemacht. Mieter, die durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Hausparteien das Zusammenleben verleiden, haben mit der Kündigung zu rechnen. Jeder Mieter ist auch für das Verhalten seiner Angehörigen, Mitbewohner und Besucher verantwortlich.
- III.2. In der Zeit zwischen 21 Uhr und 7 Uhr darf die Nachtruhe in keiner Weise gestört werden. Auch tagsüber ist auf Einhaltung der Ruhe mit Rücksicht auf Schichtarbeiter, Kranke usw. zu achten. Jedes Lärmen, Schreien, Türenzuschlagen, lautes und langes Spielen auf Musikinstrumenten, das über Zimmerlautstärke hinausgehende Einstellen von Rundfunk- und Fernsehgeräten oder von Musikapparaten ist bei Tag und Nacht unbedingt zu unterlassen.
- III.3. Das Haustor ist in der Zeit vom 1. April bis 30. September täglich ab 6 Uhr früh geöffnet und ab 21 Uhr gesperrt zu halten. In den übrigen Monaten reicht die Torsperre von 20 Uhr bis 6 Uhr. Die Mieter sind verpflichtet, in dieser Zeit die Haustüre bei Betreten oder Verlassen des Hauses selbst abzusperren.
Ist die Wohnhausanlage mit einem elektrischen Türschließer ausgestattet, so ist die Haustüre geschlossen zu halten.

IV. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- IV.1. Jedem Mieter wird ein bestimmter Tag zur Benützung der Waschküche des Wäschehängeplatzes bzw. Trockenraumes nach der bestehenden Waschordnung zugewiesen. Die Waschordnung ist unbedingt einzuhalten. Abänderungen können bei Vorhandensein stichhaltiger Gründe mit den einzelnen Mietern vorgenommen werden.
- IV.2. Vor 7 Uhr und nach 20 Uhr abends darf die Waschküche auf keinen Fall benützt werden, ebenso wenig an Sonn- und Feiertagen. Nach durchgeführtem Washtag ist die Waschküche und deren

Einrichtung gründlich zu säubern und bis längstens 20 Uhr dem Hausbesorger oder nachfolgenden Mieter zu übergeben

- IV.3. Die Wäsche darf am eingeteilten Waschtage nur an den hiezu vorgesehenen Plätzen zum Trocknen aufgehängt werden. In den Wohnungen ist das Wäscheaufhängen nicht gestattet.
- IV.4. Die Mieter sind nicht befugt, den Stiegenhauslichtautomaten eigenmächtig einzustellen oder sonstige Manipulationen an den allgemeinen elektrischen Einrichtungen vorzunehmen. Jede missbräuchliche Verwendung des Stiegen- oder Kellerlichtes ist zu unterlassen. Auch das Anbringen zusätzlicher Stromauslässe ist untersagt.
- IV.5. Bei Vorhandensein eines Personenaufzuges ist jede missbräuchliche Verwendung, die der schriftlichen oder auch mündlich kundgemachten Bedienungsanleitung widerspricht, verboten. Die Benützung der Aufzugsanlage erfolgt in jedem Fall auf eigene Gefahr. Der Mieter verzichtet - insbesondere der Genossenschaft gegenüber - auf Schadenersatzansprüche wegen Unfälle irgendwelcher Art, es sei denn, dass die Genossenschaft ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft. Kinder unter 12 Jahren ist die Benützung eines Aufzuges nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Vorhandene Personenaufzüge werden von der Genossenschaft sachgemäß in Betrieb gehalten und monatlich von der Aufzugsfirma gewartet, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen einzuhalten und den die Aufzugsanlage betreffenden Weisungen des Hausbesorger, der mit der Aufsicht betraut ist, unbedingt Folge zu leisten. Störungen sind unverzüglich dem Hausbesorger zu melden.
- IV.6. Vorhandene Zentralheizungsanlagen (Ölfeuerungsanlagen, Ferngas oder Fernwärme) werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn die Mehrheit der Mieter dies verlangt. Die Genossenschaft sorgt für eine durchschnittliche Erwärmung der gemieteten Räume, übernimmt jedoch keine wie immer geartete Gewähr für eine bestimmte Temperatur oder Erwärmung. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von ungeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei niedrigen Außentemperaturen dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht ganz geschlossen werden. Vorhandene zentrale Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Eine Gewähr für eine ununterbrochene Warmwasserlieferung übernimmt die Genossenschaft nicht.
- IV.7. Bei Gemeinschafts-Antennenanlagen sind die Mieter nicht befugt eigenmächtig Änderungen vorzunehmen. Einer Standortverlegung der Antennensteckdose in der Wohnung bedarf die schriftliche Zustimmung der Genossenschaft.
- IV.8. Bei Tiefgaragenabstellplätzen sind die bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten. Der Mieter hat das Garagentor nach Aus- oder Einfahrt sofort wieder zu schließen, damit nicht fremde Personen Zutritt haben.
- IV.9. Fahrradräume dienen ausschließlich zum Abstellen fahrtauglicher Fahrräder. Möbel, Autoreifen und sonstige Gegenstände dürfen in Fahrradräumen und sonstigen gemeinsam genutzten Räumen nicht gelagert werden. Weiters weisen wir darauf hin, dass der Fahrradraum kein Entsorgungsplatz für alte, kaputte Fahrräder ist. Entsorgungskosten werden zur Anrechnung gebracht.

V. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- V.1. Alle, insbesondere auch die durch Aushang kundgemachten, behördlichen und polizeilichen Vorschriften sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber in dieser Hausordnung nichts ausdrücklich gesagt wird.

- V.2. Die Anbringung von Futterhäuschen an den Außenfenstern der Wohnung ist nicht gestattet. Zur Fütterung von Singvögeln kann mit Zustimmung der Genossenschaft in geeigneter Art in der Grünanlage eine Futterstelle eingerichtet werden. Das Füttern von Tauben u.a. ist in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage aus hygienischen Gründen untersagt.
- V.3. Im Einvernehmen und mit Genehmigung der Genossenschaft können Mieter an geeigneten Stellen in den Grünanlagen Anpflanzungen von Blumen vornehmen und diese betreuen.
- V.4. Das Aufbewahren leicht brennbarer oder explosiver Flüssigkeiten (Treibstoffe etc). sowie von leicht entzündlichen Gegenständen (Packmaterial, Papier, Matratzen, alte Kleider, Polstermöbel u.ä.) im Keller bzw. in den Kellerabteilen sowie in Garagen und Tiefgaragen ist verboten. Am Dachboden dürfen keinerlei Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, dieser ist vollständig frei zu halten. In diesen vorgenannten Räumen ist auch das Rauchen und jedes feuergefährliche Hantieren untersagt. Bei der Lagerung von Heizöl sind die einschlägigen behördlichen Richtlinien zu beachten.
- V.5. Jeder Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass ein gut leserliches Namensschild beim dazugehörigen Klingeltaster bei der Haustor-Klingelanlage vorhanden ist. Ferner soll jeder Mieter an der Wohnungstür ein Namensschild anbringen.
- V.6. Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung der Genossenschaft und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig, die Mieter haben für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.
- V.7. Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der im stärksten Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.
- V.8. Änderungen der Hausordnung erlangen mit Beginn des Monats, der der Verständigung der Mieter als übernächster folgt, Rechtsgültigkeit, sofern nicht bis dahin ein schriftlicher Widerspruch des Mieters bei der Genossenschaft einlangt. Die Verständigung der Mieter erfolgt gemeinsam mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Die Genossenschaft wird die Mieter in der Verständigung auf die Tatsache der Änderung der Hausordnung aufmerksam machen und darauf, dass sein Stillschweigen nach Ablauf des Monats, der der Verständigung als nächster folgt, als Zustimmung zur Änderung gilt.
- V.9. Wenn die Wohnhausanlage an das Kabel-TV-Netz angeschlossen ist, ist das Aufstellen von SAT-Anlagen in Gärten oder auf Balkonen nicht gestattet.
- V.10. Das Abstellen von PKW's in den Grünanlagen ist nicht gestattet. Es erfolgt von Seiten der OWG eine Halter- bzw. Lenkererhebung und werden dem Verursacher sämtliche Kosten u.a. für Ausforschung, Entfernung und den entstandenen „Flurschaden“ in Rechnung gestellt.
- V.11. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ohne Kennzeichen (auch bei Anmeldung mit Wechselkennzeichen) auf Liegenschaften der Vermieterin ist ausnahmslos verboten. Zuwiderhandelnde werden gerichtlich belangt. Als Ersatzabstellmöglichkeit für Zweitfahrzeuge ohne Kennzeichen können wir freie Plätze in unserer Tiefgarage im Ingeringweg anbieten.