

H A U S O R D N U N G

Diese Hausordnung bildet einen für alle Mieter, deren Angehörige, Mitbewohner und Besucher verbindlichen Bestandteil des Mietvertrages.

Die Bestimmungen dieser Hausordnung verfolgen den Zweck, allen Hausparteien das Wohnen im Hause in Ruhe, Ordnung und Sicherheit zu gewährleisten und für die Erhaltung des Hauses vorzusorgen. Bei Erfordernis kann diese Hausordnung von der Magistratsabteilung Klagenfurt Wohnen geändert oder durch Anfügung neuer Bestimmungen ergänzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Anlagen (z.B. Wege, Zufahrtsstraßen, Grünflächen, Stiegenhäuser, Müllablageplätze usw.) allgemeine Flächen sind. Beschädigungen, widmungsfremde Benützung und dgl. sind stets zu verhindern. Jede Reparatur, die z.B. auf mutwillige Beschädigung zurückzuführen ist, muss von allen Mietern bezahlt werden, soweit der Verursacher nicht eruiert werden kann. Die Kosten, die aufgrund von Instandhaltung und Reparaturen an Allgemeinflächen entstehen, sind über die Betriebskostenverrechnung auch von Mietern gemeinsam zu tragen. Es ist somit im Interesse aller dafür Sorge zu tragen, dass die Benützung sorgsam und unter Schonung der Substanz durchgeführt wird. Zur Förderung des friedlichen und reibungslosen Zusammenlebens ist rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten zu unterlassen und die Regeln der Höflichkeit und Toleranz zu beachten.

Die gegenständliche Hausordnung schränkt gesetzliche Bestimmungen (Nachbarschaftsrecht, WEG, MRG, ABGB, etc.) nicht ein, sondern ergänzt und präzisiert diese.

I. Reinhaltung und Benützung

1. Der Mieter ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die Wohn- und Nebenräume pfleglich behandelt sowie regelmäßig gereinigt und gelüftet werden und sie stets in einem einwandfreien Zustand zu halten. Das Wäschetrocknen innerhalb des Wohnungsverbandes ist insbesondere wegen der Gefahr der Schimmelbildung tunlichst zu vermeiden.
2. Alle außergewöhnlichen Verunreinigungen, die durch Kinder, Haustiere, Malerarbeiten, Umbau oder den Transport verschmutzter Gegenstände außerhalb der Wohnung verursacht wurden, sind vom Mieter sofort zu beseitigen. Alle der gemeinsamen Benützung dienenden Teile (z.B. Stiegen, Gänge, Dachböden, Rasenflächen usw.) sind möglichst schonend zu benützen und dürfen weder verunreinigt noch beschädigt werden.
3. Das freie Entstauben von Tüchern, Bettwäsche, Teppichen und dergleichen sowie überhaupt jedes Reinigen über Fenster, Balkon oder Loggia ist untersagt. Der Fußabstreifer ist von den Bewohnern selbst rein zu halten.
4. In die sanitären Anlagen, wie Waschbecken, Badewanne und WC-Schale, dürfen keinerlei Abfälle (Speisereste, Kehricht, Katzenstreu, Vogelsand, Chemikalien, Fette, Tampons, Öle usw.) entsorgt werden.
5. Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen außerhalb des Mietgegenstandes vor allem im Stiegenhausbereich ist feuerpolizeilich strengstens verboten. Das Aufstellen bzw. Aufhängen von Blumentöpfen im Gangbereich sowie auf den Fensterbänken ist nicht gestattet.
6. Der Müll ist zu trennen und in die vorhandenen Mülltonnen zu geben. Sperrige Abfälle, wie Verpackungsmaterial etc., sind zu zerkleinern. Jede Ansammlung von Gerümpel ist zu vermeiden.
7. Im Falle der Verunreinigung der Wohnung durch Ungeziefer hat der Mieter die entsprechende Schädlingsbekämpfung durch einen hierzu befugten Gewerbebetrieb auf eigene Kosten durchzuführen. Kommt er dieser Verpflichtung innerhalb der ihm von der Abteilung Klagenfurt Wohnen gestellte Frist nicht nach, so ist diese berechtigt, die Vernichtung des Ungeziefers auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Notwendige Generalentwesungen sind vom Mieter zu dulden.
8. Unbedingt zu unterlassen ist das Ausschütten von Flüssigkeiten, das Hinauswerfen von Gegenständen, Unrat, Speiseresten, Abfällen und dgl. aus den Fenstern, von Balkonen und Treppentritten. In diesem Zusammenhang wird auf die erhöhte gesetzliche Haftung nach ABGB (wer diese Sorgfaltspflicht nicht beachtet, haftet für den daraus entstehenden Schaden) verwiesen.
9. Das Ausbringen von Futter für Tiere (Vögel, Hunde, Katzen etc.) ist sowohl in sämtlichen allgemeinen Bereichen (Außenanlagen, Geh- und Fahrbahnflächen, Parkplätzen, Grünflächen, Stiegenhäusern, Gängen, Kellerräumen, Tiefgarage, etc.) als auch in den Eigengärten auf Balkonen, Terrassen und Fensterbänken aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes zu unterlassen.

Die Hausverwaltung ist ermächtigt, sämtliche in den Allgemeinflächen abgestellten Gegenstände – nach entsprechender 14-tägiger Ankündigung auf der Anschlagtafel im Haus – ohne Prüf- bzw. Aufbewahrungsobliegenheiten wegzuworfen bzw. entsorgen zu lassen.

II. Ruhe und Ordnung

1. Die Bewohner, deren Angehörige und auch Besucher sind zu weitgehender und gegenseitiger Rücksichtnahme aufeinander verpflichtet. Daraus ergibt sich zu jeder Tageszeit die Notwendigkeit, störende Geräusche jeder Art und ungebührlichen Lärm zu vermeiden und solche Tätigkeiten zu unterlassen, welche die häusliche Ruhe nachhaltig beeinträchtigen.
2. Der Mieter hat insbesondere zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) aber auch in den Mittagsstunden (12:00 bis 14:00 Uhr) jeden Lärm zu vermeiden, durch den andere Hausbewohner gestört werden könnten. Das Singen, Musizieren (z.B. Schlagzeug, Trompete, Posaune, Saxophon, E-Gitarre usw.), Unterhalten sowie der Betrieb von Radio, Hifi- und Fernsehgeräten darf ganztägig nur in Zimmerlautstärke erfolgen. Auf Mitbewohner, die krank sind oder die sich vom Nachtdienst ausruhen, ist auch bei Tag besonders Rücksicht zu nehmen. Das Tragen von Hausschuhen wird empfohlen. Besonders an Wochenenden und Feiertagen muss auf das Ruhebedürfnis anderer Hausbewohner erhöhte Rücksicht genommen werden.
3. Das Betreiben von Waschmaschinen, Wäschetrocknern, usw. ist innerhalb der Wohnräume nur insoweit gestattet, als diese Geräte entsprechend vibrationsfrei und Geräusche dämmend aufgestellt werden. Aus Rücksichtnahme auf die anderen Bewohner des Hauses sollten derartige Geräte nach 22:00 Uhr nicht mehr betrieben werden.
4. Es ist nicht gestattet, in der Wohnung oder im Kellerabteil Maschinen aufzustellen, die ungebührlichen Lärm verursachen.
5. Besonders an Sonn- und Feiertagen ist vermehrt auf das Ruhebedürfnis aller Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Es ist daher an Sonn- und Feiertagen nicht erlaubt, in den Wohnungen durch Heimwerken und Reparaturen hervorgerufene, lärmende Tätigkeiten, wie z.B. Bohren, Schleifen und motorische Sägen, durchzuführen. Eltern und Erziehungsberechtigte sind verpflichtet, Kleinkinder, Kinder und Jugendliche auch außerhalb der Wohnung zu beaufsichtigen und zur Ruhe und ordnungsgemäßem Benehmen anzuhalten.
6. Ebenso elementar wie das Ruhebedürfnis aller Hausbewohner ist auch das Bedürfnis unserer Kinder nach Spiel und Bewegung. Spielplätze und die dazugehörigen Freiflächen, auf denen sie diese Bedürfnisse ausleben können, sind deshalb ein wichtiger Bestandteil in ihrer Entwicklung anzusehen. Die von Spielplätzen und anderen Freiflächen ausgehenden Geräusche sind daher, soweit sie in einem zumutbaren Rahmen bleiben, nicht als unnötiger Lärm anzusehen. Dennoch sind Eltern verantwortlich für ihre Kinder und müssen positiv auf sie einwirken. Hierzu gehört die Rücksichtnahme auf andere Menschen und das Eigentum Dritter. Des Weiteren ist das Spielen der Kinder in der Wohnanlage ausreichend zu beaufsichtigen und spätestens mit Einbruch der Dunkelheit einzustellen. Lärmende Spiele oder solche, die eine Belästigung der Hausbewohner oder eine Sachbeschädigung mit sich bringen können, sind innerhalb der gesamten Wohnanlage nicht gestattet.
7. Hinsichtlich der zum Haus gehörigen Garten- und Rasenflächen besteht kein Recht zur ausschließlichen Benützung durch die einzelnen Wohnungsmieter. Die Grünanlagen sind in jeder Weise zu schonen und dürfen nicht befahren werden. Das Pflanzen von Bäumen und Sträucher sowie das Anlegen von Blumenbeeten darf nur im Einvernehmen mit der Abteilung Klagenfurt Wohnen erfolgen. Des Weiteren ist das Grillen sowie das Aufstellen von Planschbecken, Partyzelten und dergleichen nicht gestattet.
8. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen oder anderen Fahrzeugen ist nur auf den eigens hierfür vorgesehenen Plätzen gestattet. Ein Abstellen in den Hofräumen oder vor den Hauszugängen ist jedenfalls untersagt. Es ist nicht erlaubt Kraftfahrzeuge zu waschen, zu reparieren, Ölwechsel durchzuführen und Motoren laufen zu lassen. Die Wohnanlage soll im Sinne einer verkehrsfreien Zone nur in äußerst dringenden Fällen zum Zwecke des Be- und Entladens mit mehrspurigen Kraftfahrzeugen im Schrittempo befahren werden, ansonsten ist innerhalb der gesamten Wohnanlage das Befahren nicht gestattet.
9. Zum Trocknen der Wäsche ist die Wäschehänge / Wäschespinnne bzw. soweit vorhanden, der Trockenraum zu verwenden. Auf den Gängen dürfen keine Wäscheständer aufgestellt werden. Das Anbringen von sichtbaren Wäschehängevorrichtungen auf den Balkonen und Loggien ist nicht gestattet. Aus gesundheitlichen Gründen – Schimmelbildung bei nicht ausreichender Lüftung – soll das Wäschetrocknen in der Wohnung unterbleiben.
10. Die Gänge, Stiegenhäuser, Fluchtwege, Kellerräume, Kellergänge, Dachböden und die Fläche vor den Häusern sind freizuhalten. Außerhalb der Wohnung und des Kellerabteils dürfen keinerlei Gegenstände abgelagert oder abgestellt werden. Kinderwägen, Fahrräder usw. sind in den hierfür vorgesehenen Räumen, soweit solche vorhanden sind, abzustellen. Treibstoffbetriebene Fahrzeuge und Geräte aller Art dürfen im gesamten Objekt nicht abgestellt werden, auch nicht in den Müll- und Fahrradhäusern.
11. Das Rauchen und Hantieren mit offenem Feuer in allen Allgemeinräumlichkeiten (Stiegenhaus, Trockenraum, E-Verteilerraum, Kellergängen, Dachböden usw.) sowie im Lift ist verboten. Feuerpolizeiliche Gebote sowie Verbote sind stets zu beachten. Beim Rauchen auf Balkonen sowie Terrassen ist darauf zu achten dass je nach Witterungslage und Windrichtung Beeinträchtigungen der übrigen Mieter vermieden werden.

12. Die Wohnung darf nicht in das Stiegenhaus entlüftet werden.
13. Die Haustüren, Zugangstüren (Fluchttüren) von den Tiefgaragen (wenn vorhanden), sowie alle nach außen führenden Türen der Wohnhäuser sind mit Wechselschlössern, Selbstschließern und Sprechanlagen ausgestattet und sind aus Gründen der Sicherheit stets geschlossen zu halten. Es ist darauf zu achten, dass die Haustüren geschlossen aber nicht zugesperrt werden, um ein Öffnen von der Wohnung aus mittels elektrischem Türöffner zu ermöglichen.
14. Kinderwägen, Rollator usw. dürfen nicht im Stiegenhausbereich abgestellt werden. Diese sind im eigenen Kellerabteil zu verwahren.
15. Das Anlehnen von Fahrrädern aber auch von anderen Gegenständen an die Hauswand oder sonstige allgemein zugängliche Wandflächen im Stiegenhaus, den Kellergängen usw. ist untersagt.

Die Hausverwaltung ist berechtigt, gegen Halter von widerrechtlich auf Allgemeinflächen abgestellten Kraftfahrzeugen jeglicher Art, Anzeige zu erstatten oder eine Klage wegen Gefährdung, Behinderung, Besitzstörung etc. einzubringen.

III. Instandhaltung

1. Jeder Mieter verpflichtet sich, einen innerhalb der Wohnung entstandenen Schaden, durch den der Bauzustand des Hauses Schaden erleiden könnte, insbesondere durch Verstopfung der Wasserabläufe bzw. durch Gebrechen an Wasser-, Gas- und elektrischen Leitungen unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.
2. Für die Instandhaltung, Veränderung und Rückgabe des Mietgegenstandes gelten die im Mietvertrag fest- gesetzten Bestimmungen sowie die gesetzlichen Vorschriften. Ebenso gilt dies auch für das Betreten der Mieträume durch die Vermieterin oder eine von ihm beauftragte Person.
3. Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden. Es ist sorgfältig darauf zu achten, dass die Armaturen und der WC-Spülkasten stets ordnungsgemäß gedichtet sind.
4. Fußböden und Silikonfugen sind vor allem in Sanitärräumen und in der Nähe von Wasserstellen stets trocken und ordnungsgemäß instand zu halten. Insbesondere Schäden an den Licht-, Kraft-, Gas-, Wasser- und Abflussleitungen sowie Sanitär- und Beheizungsanlagen samt den angeschlossenen Einrichtungen wie Heizungsverteilern, Heizkörpern, Armaturen, WC usw. sind auf eigene Kosten zu beheben.

IV. Allgemeines

1. Der Meldepflicht ist unbedingt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nachzukommen.
2. Außerhalb der Wohnung dürfen Gegenstände irgendwelcher Art (Rollläden, Jalousien, Balkonverglasungen usw.) nur mit ausdrücklicher Bewilligung der Magistratsabteilung Klagenfurt Wohnen aufgestellt oder angebracht werden. Die Montage von Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) ist nicht gestattet.
3. Das Halten von Tieren ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die in der Bewilligung enthaltenen Bestimmungen sind genauestens einzuhalten, da ansonsten die Tierhaltung widerrufen wird. Hunde sind im Liegenschaftsbereich an der Leine zu führen. Das Freilaufen von Katzen im Stiegenhaus- und Kellerbereich ist nicht gestattet. Die gesetzlichen Bestimmungen und Haftungen bleiben von diesen Verhaltensregeln unberührt.
4. Bei Wohnungen mit Einzelofenheizung darf jede Änderung der Feuerstätte, des Brennstoffes – z.B. auf Pellets und des Kaminanschlusses – auch bei Neuanschluss – nur mit Zustimmung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters oder wenn erforderlich Bewilligung der Baubehörde, durchgeführt werden.
5. Die Lagerung von gefüllten und leeren Flüssiggasflaschen darf nur in der Wohnung bis zu einem Gesamtfüllgewicht von 15 kg – inklusive Restmengen in den Leerflaschen – erfolgen und ist daher im gesamten Kellergeschoss, im Stiegenhaus und sonstigen Räumen innerhalb des Wohnhauses strengstens verboten!
6. Bei einer Abwesenheit von länger als 24 Stunden ist die Kalt- und Warmwasserleitung bei den Haupthähnen abzusperren.
7. **In Notfällen (z.B. Stromgebrecen, Wasserrohrbruch, Heizungsausfall usw.) ist in erster Linie die Hausverwaltung zu verständigen.** Ist diese nicht erreichbar, sind an den Anschlagtafeln in den Wohnhäusern Notrufnummern angeführt, die rund um die Uhr angewählt werden können. Die Notrufnummern sind auch in der bei der Wohnungsübergabe ausgehändigten Mappe angeführt.