

**Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H.  
Vobis Kommunalbau GmbH**

Die nachstehenden Bestimmungen dienen dem Zweck, jedem Hausbewohner ein Wohnen und Leben in Ruhe und Ordnung zu ermöglichen, sowie ein freundliches und problemloses Zusammenleben zu sichern. Die Hausordnung gilt als Bestandteil des Nutzungs- bzw. Mietvertrages und gilt für alle Bewohner des Hauses, deren Angehörige, sowie Besucher, Untermieter oder andere Dritte. Für Übertretungen haftet ausschließlich der Nutzer/Mieter.

Die **Einhaltung der Hausordnung**, aber auch **gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnis** und vor allem das **höfliche Gespräch untereinander** sind die Voraussetzungen für ein reibungsloses Miteinander im Haus.

## **I. Reinhaltung**

I.1. Der Nutzer/Mieter hat die Pflicht, die Wohnung, sowie zugehörige Nebenräume und eventuell zugehörige oder mitgemietete KFZ-Stellplätze o.ä. und etwaige Kellerabteile stets in ordnungsgemäßem und einwandfreiem Zustand zu halten.

I.2. Im Interesse aller Bewohner des Hauses sind die allgemeinen Teile und Anlagen (Stiegen, Gänge, Höfe, Grünanlagen, Zugänge, Ein- & Zufahrten, etc.) ebenso in ordnungsgemäßen und einwandfreien Zustand zu halten. Dies gilt auch für die Beseitigung von Schnee und Eis (es darf keine Gefahr für Personen oder Sachen bestehen). Die Einteilung der zu verrichtenden Arbeiten ist im Mietvertrag und/oder per Hausaushang geregelt. Werden Arbeiten von externen Unternehmen durchgeführt, so werden die hierfür anfallenden Kosten über die Betriebskosten eingehoben.

I.3. Über die normale Benützung hinausgehende Verunreinigung (z.B. bei Maler-, Umbauarbeiten, etc.) ist vom Verursacher umgehend selbst zu beseitigen. Für Schäden, die nicht aus normaler Abnutzung resultieren, haftet der Verursacher. Sollte dieser nicht festgestellt werden können, haften alle Bewohner zu ungeteilten Hand.

I.4. Einen etwaigen Befall mit Ungeziefer und daraus resultierende Verunreinigungen bzw. Schäden hat der Nutzer/Mieter durch ein dazu befugtes Unternehmen umgehend auf eigene Kosten entfernen zu lassen. Kommt der Nutzer/Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so stellt dies einen Kündigungsgrund bzw. den Grund zu einer Ausschließungsklage dar und ist der Nutzungsgeber/Vermieter berechtigt, die Behebung der o.g. Umstände auf Kosten des Nutzers/Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter/Nutzer haftet für alle durch den Ungezieferbefall auftretenden Schäden.

I.5. Stiegenhäuser, Gänge, Ein- & Zufahrten, Dachböden, Zugänge zu Kellerabteilen und Technikräumen dürfen nicht mit Möbeln, Fahrrädern, Mopeds oder sonstigen Gegenständen verstellt werden, auch nicht kurzfristig. Leicht entzündliche Flüssigkeiten oder Gegenstände dürfen in keinem Fall gelagert werden. Heizöl, Benzin und Propangas darf nur entsprechend den geltenden Vorschriften gelagert werden.

I.6. Das Ausklopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Matratzen und dgl. ist nur auf den hierzu bestimmten Plätzen gestattet. Das Ausbeuteln von Kleidern, Fußabstreifern, Staubtüchern u.ä. im Stiegenhaus, in den Gängen, aus den Fenstern und von Balkonen ist nicht gestattet. Das Ausgießen und Ausschütten von Flüssigkeiten, das Hinauswerfen von Gegenständen, Unrat, Abfällen und dgl. aus den Fenstern, von Balkonen und in den Stiegenhäusern ist zu unterlassen.

I.7. Müll ist ausschließlich in den dafür vorgesehenen Behältern bzw. Tonnen unter Einhaltung der Mülltrennung (Plastik, Papier, Glas, Blech/Dosen, Restmüll) zu entsorgen. Sondermüll ist auf eigene Kosten selbst zu entsorgen, Sperrmüll bei entsprechenden Sammelaktionen. Die Aufstellung von Müllcontainern oder anderen Sonderbehältern ist vorher vom Nutzungsgeber/Vermieter genehmigen zu lassen.

I.8. Etwaige Spielplätze und Spielgeräte sind ebenso schonend und pfleglich zu behandeln und sauber zu halten. Schäden sind dem Nutzungsgeber/Vermieter bei sonstiger Haftung umgehend zu melden. Die Benützung der Spielplätze und Spielgeräte erfolgt auf eigene Gefahr.

I.9. Durch Haustiere verursachte Verunreinigungen sowie Exkremente sind durch den Halter umgehend restlos zu beseitigen. Durch Haustiere verursachte Schäden sind ebenso umgehend auf Kosten des Halters zu beseitigen.

## **II. Benützung**

II.1. Das Anbringen von Freiantennen, SAT-Schüsseln, Firmenschildern, Reklametafeln u.ä. ist ohne vorherige Zustimmung des Nutzungsgebers/Vermieters nicht gestattet. Im Falle der Zustimmung ist für eine vollkommen ausreichende, sichere Befestigung Sorge zu tragen. Gleiches gilt für Blumenbehälter und dergleichen. Zusatzverkabelungen und -anschlüsse in der Wohnung (z.B. für Telefon/Internet/usw.) sind

nach dem gängigen Stand der Technik auszuführen. Im Zuge einer etwaigen Wohnungsrückstellung ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen, sofern mit dem Nutzungsgeber/Vermieter nicht anders vereinbart. Sämtliche diesbezügliche Kosten sind vom Nutzer/Mieter zu tragen.

II.2. Das Hantieren mit offenem Feuer ist generell verboten. Das Rauchen ist in den allgemeinen Räumlichkeiten, einschließlich Aufzügen, untersagt.

II.3. Das Abstellen von Benzfahrzeugen (Mopeds, Motorräder, etc.) innerhalb des Gebäudes ist grundsätzlich nur in dafür gekennzeichneten Bereichen erlaubt. Fehlt ein solcher Bereich, so ist das Abstellen innerhalb des Gebäudes, auch in den Kellerräumen, verboten. Batteriebetriebene Fahrzeuge müssen von der Batterie abgeklemmt werden, die Batterie ist extra zu verwahren.

II.4. Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Bereichen (Trockenraum, Wäscheplatz) zum Trocknen aufgehängt werden. Waschküchen dürfen nur von den Nutzern/Mietern benutzt werden. Unnötiger Wasserverbrauch ist zu vermeiden.

II.5. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den dafür vorgesehenen bzw. auf den zugeordneten Abstellplätzen geparkt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist untersagt.

II.6. Aus Gründen der allgemeinen Sicherheit sind alle Eingangstüren des Hauses in den Sommermonaten (April - September) ab 21 Uhr, und in den Wintermonaten (Oktober - März) ab 20 Uhr, bis morgens 6 Uhr abzusperrern. Als gesperrt gelten auch Eingangstüren, die mit einer Schließanlage mit Sprechverbindung ausgestattet sind.

### **III. Ruhezeiten**

III.1. Die Ruhezeiten von 22 - 6 Uhr sind streng einzuhalten. In dieser Zeit ist jegliche Lärmbildung über normaler Zimmerlautstärke zu unterlassen.

III.2. Aus Rücksicht auf die anderen Bewohner ist im Haus als auch in den angrenzenden Außenanlagen unnötiger Lärm (Türen schlagen, hohe Lautstärke Radio / TV, Maschinen, etc.) möglichst zu vermeiden.

III.3. Durch spielende Kinder verursachter Lärm ist laut Gesetzgeber nicht als unnötiger Lärm anzusehen. Kinder benötigen Spiel und Bewegung für Ihre Entwicklung und müssen Ihre Fantasie und Bedürfnisse ausleben können.

III.4. Rücksichtsloses, anstößiges oder grob ungehöriges Verhalten gilt als Kündigungs- bzw. Auflösungsgrund.

### **IV. Tierhaltung**

IV.1. Die Haltung von Haustieren ist ohne die Zustimmung des Nutzungsgebers/Vermieters nicht erlaubt. Die Haltung von gefährlichen Tieren (Giftschlangen u.ä.) ist generell verboten. Hunde sind innerhalb und im Außenbereich des Wohnhauses ständig an der Leine zu führen, die gesetzlichen, rassespezifischen Vorgaben zum Tragen eines Maulkorbes sind einzuhalten.

IV.2. Ergeben sich aus der Haltung eines Haustieres begründete Beschwerden, sind die Ursachen vom Halter zu unterbinden / entfernen.

IV.3. Das Füttern von hausfremden und/oder wilden Tieren, insbesondere Tauben, ist aufgrund der Hygiene und Gesundheitsvorschriften untersagt.

### **V. Allgemeines**

V.1. Gesetzliche Meldevorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

V.2. Der Nutzungsgeber/Vermieter bzw. entsprechend Bevollmächtigte haben das Recht, alle allgemeinen Räume jederzeit zu betreten, Wohnungen der Nutzer/Mieter nur nach vorheriger Ankündigung. Der Nutzer/Mieter hat den Zutritt zur vereinbarten Zeit zu ermöglichen.

V.3. Der Nutzungsgeber/Vermieter kann diese Hausordnung jederzeit, ohne Angabe von Gründen, abändern oder ergänzen. Im Falle einer Wohnungseigentumsgemeinschaft kann die Mehrheit eine Änderung oder Ergänzung beschließen.

V.4. Diese Hausordnung und die darin verwendeten Begriffe „Nutzer/Mieter“ gelten sinngemäß ebenso für Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsgemeinschaften.