



**Neunkirchner**  
GmbH. & Co KG.



*Richtig Wohnen.*



**HANDBUCH**

FÜR MIETER



### **Sehr geehrte Mieter!**

Dieses Heft enthält neben der Hausordnung und der Brandschutzordnung einige wichtige Informationen zur Wartung sowie wichtigen Telefonnummern.

Bitte nehmen Sie sich einen Moment, um es vollständig durchzulesen.



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RICHTIG WOHNEN - ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>6</b>
Wartung, Reinigung, Lüftungsverhalten	6
Verhalten im Brandfall	8
Versicherungen	9
Die Wartungspflicht des Mieters	11
Vorbeugende Maßnahmen gegen Schimmelpilzbildung	13
Maßnahmen gegen Schimmelpilzbildung	15
<b>BRANDSCHUTZORDNUNG</b>	<b>18</b>
Einleitung	18
Verantwortlichkeit und Zuständigkeit	18
Allgemeines Verhalten	19
Verhalten im Brandfall	20
Maßnahmen nach dem Brand	21

<b>HAUSORDNUNG</b>	<b>22</b>
01. Mietvertrag / Untervermietung	22
02. Geltung, Abänderungen, Folgen der Nichteinhaltung der Hausordnung	23
03. Behördliche Vorschriften	23
04. Benützung der Mietgegenstände	24
05. Benützung und Reinhaltung der allgemeinen Teile / sonstigen Räumlichkeiten des Hauses	26
06. Abfallbeseitigung	30
07. Waschküche, Trockenraum	31
08. Wasserverbrauch, Wasserleitungen	31
09. Vermeidung von Ruhestörungen	31
10. Tierhaltung	33
11. Haustorsperre	33
12. Schlüssel	33
13. Bei Wohnhausanlagen mit Aufzug	34
14. Haftung für Schäden	34
15. Allgemeine Informationen	34
16. Beschwerden	35



**SEITE 10**

**WICHTIGE RUFNUMMERN  
(Notfallnummern)**

**ERREICHBARKEIT DER  
HAUSVERWALTUNG**



## RICHTIG WOHNEN - ZUSAMMENFASSUNG

### **WARTUNG, REINIGUNG, LÜFTUNGSVERHALTEN**

Ein wesentlicher Punkt für die Erhaltung bestimmter Ausstattungsteile ist die regelmäßige Wartung. Diese Wartungsarbeiten sind im Mietrecht verankert und gehören zu den Pflichten des Mieters. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 11.

### **SILIKONFUGEN**

Die Silikonfugen in der Wohnung sind regelmäßig auf Beschädigungen und Dichtheit zu überprüfen. Silikonfugen gibt es jeweils bei Wandanschlüssen und in den Ecken der Nassbereiche. Undichte Fugen führen zu unangenehmen und kostspieligen Nässeschäden in angrenzenden Räumen und Wohnungen.

### **STROMKÄSTEN**

Der vorhandene FI-Schutzschalter ist je Modell monatlich/vierteljährlich/halbjährlich mittels Prüftaste auf seine Funktionsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls zu tauschen.

### **FENSTER UND TÜREN**

Diese bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Wartung. Im Zuge einer Wartung sollten alle beweglichen Teile geschmiert, das Fenster oder die Tür nachgestellt und der Schließmechanismus gängig gemacht werden. Bei Jalousien ist zu prüfen, ob der Faden durchgescheuert oder gerissen ist, der Wendestab gebrochen oder die Halterungen für den Wendestab fehlen.

## HAUSREINIGUNG, MÜLLTRENNUNG

Um Mehrkosten bei den Betriebskosten zu vermeiden, bitten wir Sie, auf die Mülltrennung zu achten. Persönliche Gegenstände (z.B. Schuhe, Blumen, etc.) dürfen außerhalb des Mietgegenstandes nicht abgestellt bzw. gelagert werden. Insbesondere das Stiegenhaus sowie die Gangflächen sind aus feuerpolizeilichen Gründen (Fluchtweg) unbedingt freizuhalten.

## LÜFTUNGSVERHALTEN

Ein vieldiskutiertes Thema ist das Auftreten von Schimmel, weil sie möglicherweise die Gesundheit, mit Sicherheit allerdings die Bausubstanz angreifen. Da diese Probleme meist durch falsches Lüftungsverhalten entstehen, hierfür einige Vorschläge:

- Drei- bis viermal täglich 5-10 Minuten lüften
- Dauerlüften in der kalten Jahreszeit vermeiden
- Heizkörper nicht durch Möbel verstellen
- Möbelstücke 5-10 Zentimeter von den Außenwänden entfernen

RICHTIG LÜFTEN GEGEN SCHIMMEL		
<b>Querlüftung</b> Fenster und gegenüberliegende Tür / Fenster ganz offen		<b>So lange sollte gelüftet werden:</b> 1 bis 5 Minuten
<b>Stoßlüftung</b> Fenster ganz offen		5 bis 10 Minuten
Fenster halb offen		10 bis 15 Minuten
<b>Querlüftung</b> Fenster gekippt und gegenüberliegende Tür / Fenster ganz offen		15 bis 30 Minuten
Fenster gekippt		30 bis 60 Minuten

## VERHALTEN IM BRANDFALL

### 1 122 ALARMIEREN

- Wer spricht?
- Was ist passiert?
- Wo wird die Feuerwehr gebraucht?
- Hinweise auf besondere Umstände

### 2 RETTEN

**Menschenrettung geht vor Brandbekämpfung!**

**WENN SIE FLÜCHTEN KÖNNEN:**

- Fenster im Brandraum schließen
- Andere Mitbewohner benachrichtigen
- Türen hinter sich schließen
- Fenster von Fluchtwegen (Stiegen, Gänge) zur Brandrauchentlüftung öffnen
- Keine Aufzüge nutzen
- Geordnet und überlegt das Haus verlassen
- Zusammen mit den Mitbewohnern (Nachbarn) das Eintreffen der Feuerwehr abwarten

### Verhalten im Brandfall

Ruhe bewahren

---

**1. Brand melden**  Brandmelder betätigen

 **Notruf absetzen: 122**

Wer meldet?  
Wo ist etwas passiert?  
Was ist passiert?  
Wie viele Personen sind betroffen?  
Warten auf Rückfragen!

---

**2. In Sicherheit bringen**

  gefährdete Personen mitnehmen  
Türen schließen  
gekennzeichneten Rettungswegen folgen  
Aufzug nicht benutzen  
Anweisungen beachten

---

**3. Lösversuch unternehmen**  Feuerlöscher,  
 Wandhydrant / Löschschlauch,  
 Mittel zur Brandbekämpfung benutzen

## WENN SIE VOM BRAND EINGESCHLOSSEN SIND:

- Entfernen Sie sich so weit wie möglich vom Brandherd
- Schließen Sie alle Türen zwischen sich und dem Brandherd
- Türritzen gegen das Eindringen von Rauchgas mit (möglichst) nassen Tüchern abdichten
- Erst jetzt, wenn dies möglich ist, Fenster öffnen
- Machen Sie auf sich aufmerksam; wenn möglich telefonieren oder beim (offenen) Fenster rufen und winken

## 3 LÖSCHEN

### VERSICHERUNGEN

Für das Gebäude wurde seitens der Verwaltung eine Versicherung abgeschlossen, die nur für Schäden am Gebäude aufkommt.

**Daher legen wir Ihnen nahe, eine Haushaltsversicherung über Ihr gesamtes Mobiliar abzuschließen, da bei Leitungsgbrechen und Brandschäden in jedem Fall die Haushaltsversicherung für beschädigte Einrichtungsgegenstände aufkommt.**

An dieser Stelle machen wir darauf aufmerksam, dass jedwedes Gebrechen unverzüglich an den Hausbetreuer bzw. an die Hausverwaltung zu melden ist, um die notwendigen Wiederherstellungsarbeiten so rasch wie möglich veranlassen zu können.

## ERREICHBARKEIT DER HAUSVERWALTUNG

Neunkirchner GmbH. & Co KG.  
Postgasse 5  
2620 Neunkirchen  
Tel.: 02635/20205  
Mail: office@nkkg.at

### Parteienverkehr

Montag, Mittwoch und  
Donnerstag: 07:00 – 12:00 Uhr  
Dienstag: 07:00 – 17:00 Uhr  
Freitag: geschlossen



## WICHTIGE RUFNUMMERN

<b>Feuerwehr</b>	<b>122</b>
<b>Polizei</b>	<b>133</b>
<b>Rettung</b>	<b>144</b>
EVN (Störungsdienst Gas)	128
EVN (Störungsdienst Strom)	02635/69080
Elektrohaus (Notdienst)	0650/6248203
Installateur	05/1704
Brand- und Wasserschaden (Fa. Feuer & Wasser)	0699/13403470 0699/13403481
Schädlingsbekämpfung Erich Aichberger	0676/4141095
Tischlerei- Schlüsselnotdienst Fa. Wallner	0650/6299810
Tischlerei- Schlüsselnotdienst Fa. Schaller	0664/3705050
Wasserwerk Neunkirchen	0676/83601352

## DIE WARTUNGSPFLICHT DES MIETERS

### Einleitung

Jeder Mieter erwirbt mit Abschluss eines Mietvertrages nicht nur Nutzungsrechte an einer Wohnung (§ 8 Abs. 1 MRG „Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen“), sondern auch Pflichten, die weit über die Pflicht zur Mietzinszahlung hinausgehen.

### § 8 (1) MRG:

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

**Dies bedeutet nunmehr im Detail, dass den Mieter die nachstehend beispielhaft aufgezählten Arbeiten ausschließlich treffen:**

- Entkalkung von Armaturen
- Entkalkung und Wartung von Boilern (regelmäßiger Tausch der Anode gegen Durchrostung, soweit bei Markengeräten vorhanden)
- Wartung von Gasetagethermen
- Entlüftung von Etagenzentralheizungen
- Entlüftung von Heizkörpern
- Entkalkung und Reinigung von WC-Spülkästen
- Entkalkung von Badewannen, Duschtassen, WC-Muscheln, Waschbecken

- Reinigung von Syphonen
- Reinigung und Entkalkung von Eckventilen
- Regelmäßige (meist einmal jährlich) Pflegebehandlung des Parkettbodens gemäß den einschlägigen Pflegehinweisen
- Wartung der Silikonfugen im Badewannen-, Waschbecken- und Duschtassenbereich
- Reinigung von eventuell vorhandenen Backrohren, Ceranfeldern, Geschirrspülern, Waschmaschinen (z.B. Flusensieb, etc.)
- Regelmäßige Betätigung / Funktionsüberprüfung des FI-Schalters
- Schmieren / Warten von Tür- und Fensterscharnieren
- Regelmäßige Betätigung der Heizkörperthermostate in den Sommermonaten
- Dichtungstausch bei Armaturen, Eckventilen, etc.

Diese Aufzählung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, insbesondere, da vieles vom jeweiligen Ausstattungszustand der Wohnung abhängt.

**Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass aus der Vernachlässigung solcher kleinen Wartungsarbeiten schnell ein ernster Schaden des Hauses entstehen kann und dies, sowie die nicht unverzügliche Meldung eines ernststen Schadens, die Schadenersatzpflicht des Mieters begründet.**

## VORBEUGENDE MASSNAHMEN GEGEN SCHIMMELPILZBILDUNG

Bedingt durch die sehr geringen Ansprüche der Schimmelpilze an ihre Lebensbedingungen existiert eine große Artenvielfalt und eine weltweite Verbreitung.



**Schimmelpilzwachstum wird in der Hauptsache durch folgende Faktoren bestimmt:**

- Feuchtigkeit
- Temperatur
- pH-Wert
- Sauerstoffgehalt der Luft

Außerdem müssen ausreichend Nährstoffe (Substrate) vorhanden sein. Schimmelpilze können vielfältige Schäden wie beispielsweise Materialzerstörung, Verderb von Lebensmitteln und Gesundheitsstörungen verursachen.

### **Vorbeugende Maßnahmen:**

**Die wichtigste Voraussetzung für das Wachstum von Schimmelpilzen ist das Vorhandensein von Feuchtigkeit.** Der Raumnutzer/Mieter kann durch sein Verhalten dazu beitragen, dass Schimmelpilze keine geeigneten Wachstumsbedingungen vorfinden.

**Um Schimmelpilzwachstum bzw. die daraus entstehenden Bausubstanzschäden und Gesundheitsbelastungen zu vermeiden, werden folgende allgemeine Verhaltensweisen zur Erhaltung der Wohnhygiene empfohlen:**

- In der kalten und feuchten Jahreszeit sollten auch wenig oder nicht genutzte Räume nicht ganz auskühlen, sondern zumindest zeitweise beheizt und belüftet werden.
- Optimierung der Lüftungsgewohnheiten. Regelmäßiges und tägliches Lüften, mit dem Ziel die Raumluftfeuchtigkeit niedrig zu halten ist sowohl im Sommer als auch im Winter der wichtigste Beitrag des Nutzers / Mieters um vorbeugend gegen Schimmelpilzbildung vorzugehen.



**Dafür ist eine Querlüftung mit weiter Öffnung der Fenster und bei ausgestellter Heizung gegenüber der Kipplüftung vorzuziehen (z.B. 1 Fenster und eine gegenüberliegende Tür für ca. 5-10 Minuten öffnen)**

- ▶ Bei Lüftungen wird die Raumluft mit verbrauchter Luft und Schadstoffen gegen frische, mit Sauerstoff angereicherte Luft ausgetauscht. Tür- laibung sowie Fensterlaibung kühlen hierbei nicht ab.
- ▶ Einrichtungsgegenstände sollen nicht direkt an kalten Außenwände gestellt werden, sondern ein Abstand von 5-10 cm für die Luftzirkulation eingehalten werden. Das gleiche gilt ebenso für Ein- bzw. Anbaumöbeln.

Mit der Begründung einer etwaigen Weiterverschleppung von Schimmelpilzen bzw. deren Sporen, der daraus entstehenden gesundheitlichen Belastung, sowie der Belastung der Bausubstanz, besteht bei Feststellung von Schimmel in Wohnungen und anderen genutzten Räumen eine Meldepflicht bei der Hausverwaltung.

## MASSNAHMEN GEGEN SCHIMMELPILZBILDUNG

Da überhöhte Feuchtigkeit die Hauptrolle zur Schimmelpilzbildung darstellt kann der Nutzer / Mieter durch sein Verhalten und seine Handlungsweisen dazu beitragen, die Raumluftfeuchte zu senken und damit die Schimmelpilzbildung verhindern.

### Folgende Punkte sind verbindlich einzuhalten und umzusetzen:

- Lüften Sie täglich und mehrmals im Sommer und im Winter.**  
 Die Lüftung im Sommer hat einen **hohen Stellenwert zur Senkung der Raumluftfeuchte**, da in der warmen Periode die Räume austrocknen können und somit Raumluftfeuchte in der Luft, im Mauerwerk und in Einrichtungsgegenständen optimiert wird.
- Lassen Sie in kalter / feuchter Jahreszeit auch weniger und nicht genutzte Räume nicht ganz auskühlen. Beheizen und belüften Sie diese Räume zumindest zeitweise.
- Lassen Sie keine Raumluftfeuchte z.B. von der Küche durch Öffnen der Türen in angrenzende Räume ableiten sondern nur über geöffnete Fenster und Türen direkt von der Küche ins Freie entweichen lassen.



- Luftbefeuchter belasten die Raumluft mit Feuchtigkeit. Verwenden sie keine Luftbefeuchter!
- **Wie soll eine Lüftung effektiv durchgeführt werden:**  
Durch eine Querlüftung, indem ein Fenster und eine gegenüber liegende Tür für ca. 10 Minuten geöffnet werden.
- Blumentöpfe mit Erde speichern Wasser und geben diese an die Raumluft ab und erhöhen damit die Raumluftfeuchte. Bitte entfernen sie Blumentöpfe mit Erde aus der Wohnung.
- Nach dem duschen, bzw. baden ist das Badezimmer ausreichend zu lüften und restliche Nässe in der Bade- bzw. Duschwanne trocken zu wischen.
- Nasse Wäsche gibt beim Trocknen viel Feuchtigkeit an die Raumluft ab. Trocknen sie keine Wäsche in der Wohnung, mit Ausnahme im Badezimmer, sofern Sie stetig für ausreichende Lüftungen sorgen.
- Schaffen Sie sich ein Hygrometer an, womöglich 1 Stück für jeden Raum.  
Darauf können Sie die Luftfeuchte in jedem Raum ablesen und bei Werten über 40 % Luftfeuchte die Gegenmaßnahme „Lüften“ kontrolliert durchführen. Hygrometer sind in jedem Bauhaus ab ca. 10 Euro erhältlich. Bevor Sie sich welche anschaffen, halten Sie bitte Rücksprache mit der Hausverwaltung.

- Während des Kochens bzw. spätestens nach dem Kochen lüften Sie ausreichend die Küche. Lassen Sie auf keinen Fall die feuchte Raumluft in angrenzende Räume abweichen.
- Halten Sie einen Abstand zwischen Möbeln und Außenwände von ca.10 cm ein, damit die Raumluft zwischen Möbeln und der Mauer zirkulieren kann.
- Abfalleimer, insbesondere mit Biomüll, sind mindestens einmal täglich zu entleeren.

### Weiteres wird empfohlen:

- ▶ Gilt nur für Zentralheizung:  
Sofern möglich drehen Sie die Heizung im Winter nicht morgens ab und abends wieder auf, sondern auf kleine Stufe zurück.
- ▶ Verwenden Sie keine dichten und raumhohen Vorhänge, da dadurch die Zirkulation der Raumluft gehindert wird.
- ▶ Montieren Sie Karniesen mit ca. 10 cm Abstand zu Mauern.
- ▶ Bei Renovierungsarbeiten in Ihrer Wohnung nehmen sie bitte Kontakt mit der Hausverwaltung bezüglich Beratung zur richtigen Materialauswahl auf.



Bei wiederholten Vorkommen von Schimmelpilzbildung und in Folge der weiteren Verschleppung besteht eine Meldepflicht bei der Hausverwaltung!



# BRANDSCHUTZORDNUNG

## **EINLEITUNG**

Die folgende Brandschutzordnung gibt wichtige Hinweise über das Verhalten zur Gewährleistung eines sicheren Betriebes, zur Vermeidung der Gefährdung von Gesundheit und Eigentum und Verminderung folgenschwerer Schäden durch Brände, sowie das Verhalten im Brandfall selbst.

Die nachstehend angeführten Bestimmungen sind genauestens einzuhalten, wobei das Nichtbefolgen dieser Forderungen unter Umständen auch zivil- und/oder strafrechtliche Folgen nach sich ziehen kann.

## **VERANTWORTLICHKEIT UND ZUSTÄNDIGKEIT**

Für die Brandsicherheit sind die im Anhang genannten Personen zuständig. Die den Brandschutz betreffenden Weisungen dieser Personen sind unverzüglich zu befolgen und alle Wahrnehmungen von Mängeln auf dem Gebiet der Brandsicherheit sind ihnen sofort bekannt zu geben. Den genannten Personen obliegt die Überwachung und Einhaltung der behördlich vorgeschriebenen Brandschutzmaßnahmen und der Bestimmungen der Brandschutzordnung.

## ALLGEMEINES VERHALTEN

- **Ordnung und Sauberkeit sind einhalten**
- Das **Lagern** von brennbarem Material in unzulässiger Menge (höchstzulässige Lagermenge beachten!) oder an unzulässigen Stellen (Stiegenhäuser, Gänge und sonstige Verkehrswege, Dachböden, in der Nähe von Feuerstätten, in Garagen u. ä.) ist verboten. Druckgasbehälter aller Art sind kühl, standsicher und so zu lagern und aufzustellen, dass sie im Gefahrenfalle leicht geborgen werden.
- **Fahrzeuge** dürfen nur so abgestellt werden, dass die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge immer gegeben ist.
- **Elektrokochgeräte** mit offenen Heizdrähten sind verboten.  
**Feuerstätten** (samt Verbindungsstücken, Rauch- und Abgasrohren), Heiz-, Koch- und Wärmegeräte dürfen nur mit Genehmigung der Hausverwaltung und nach Anweisung des Rauchfangkehrers aufgestellt und in Betrieb genommen werden. Sie sind vorschriftsmäßig in Stand zu halten und zu bedienen. Lagern und Trocknen brennbarer Gegenstände (z.B. Holz, Packmaterial, Arbeitskleidung) in der Nähe von Feuerstätten ist verboten.  
**Feuerungsrückstände** (Asche, Schlacke) dürfen nur in nicht brennbaren Behältern mit ebensolche Deckeln aufbewahrt werden.
- **Elektrische Anlagen** sind vorschriftsmäßig in Stand zu halten. Änderungen und Reparaturen dürfen nur durch hierzu befugte Personen vorgenommen werden. Das Herstellen provisorischer Installationen ist verboten, insbesondere das Überbrücken durchgebrannter Schmelzsicherungen.
- **Feuarbeiten** dürfen nur nach vorheriger Genehmigung (Heißarbeitsschein) durch die Hausverwaltung oder den Brandschutzbeauftragten durchgeführt werden. Ausgenommen sind die dafür vorgesehenen und entsprechend eingerichteten Werkstätten.

- **Flucht- und sonstige Verkehrswege** sind von Lagerungen aller Art freizuhalten.
- Der **Schließbereich von Brandschutzabschlüssen** ist von Gegenständen aller Art freizuhalten. Die Selbstschließvorrichtungen dürfen nicht blockiert oder außer Funktion gesetzt werden.
- **Löschgeräte** und **Löschmittel** dürfen weder verstellt, der Sicht entzogen (z.B. durch darüber gehängte Kleidungsstücke), noch missbräuchlich von den vorgeschriebenen Aufstellungsplätzen entfernt oder zweckwidrig verwendet werden.
- Angebrachte **Hinweistafeln**, die sich auf das richtige Verhalten nach den vorstehenden Bestimmungen beziehen, sind genau zu beachten, dürfen nicht der Sicht entzogen und nicht beschädigt oder entfernt werden.

## VERHALTEN IM BRANDFALL

- ▶ Ruhe bewahren
- ▶ Immer beachten: **1. ALARMIEREN** der Feuerwehr • **2. RETTEN** • **3. LÖSCHEN**
- ▶ Türen des Brandraumes schließen
- ▶ Bei Brandausbruch sofort das Gebäude verlassen  
Falls dies nicht möglich ist:
  - im Raum bleiben
  - Türen schließen, Fenster öffnen
  - sich den Löschkräften bemerkbar machen

## WÄHREND DES BRANDES:

- Der Feuerwehr die Türen öffnen, die Löschkräfte einweisen, ihren Anordnungen Folge leisten.
- Rettungsversuche nur nach Anweisung der Einsatzkräfte durchführen.
- Bei der Brandbekämpfung ist Folgendes zu beachten:
- Löschrstrahl nicht in Rauch und Flammen, sondern direkt auf die brennenden Gegenstände richten
- Leicht brennbare Gegenstände aus der Nähe des Brandes entfernen oder durch Kühlen mit Wasser vor Entzündung schützen
- Für die Tätigkeit der Einsatzkräfte Platz machen und deren Anordnungen Folge leisten.

## MASSNAHMEN NACH DEM BRAND

- Vom Brand betroffene Räume nicht betreten.
- Alle Wahrnehmungen, die zur Ermittlung der Brandursache dienen können, dem Einsatzleiter der Feuerwehr, dem Vorgesetzten oder dem Brandschutzbeauftragten bekannt geben.
- Benützte Handfeuerlöscher erst nach Wiederfüllung und Instandsetzung an ihren Standorten anbringen.

## Ansprechpartner zur Brandschutzordnung:

Hausverwaltung	02635/20205
Brandschutzbeauftragter	0676/83601307



## HAUSORDNUNG

für die Mieter/innen von Wohnungen, Geschäftslokale, Garagen, Stellplätze und Gärten der Neunkirchner GmbH. & Co KG.

Wohnung, Haus- und Außenanlagen werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner sie so behandelt wie sein persönliches Eigentum. Diese Hausordnung hat den Zweck, den Mietern und Bewohnern eines Wohnhauses der Neunkirchner GmbH. & Co KG. ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen bzw. zu erleichtern. Dies soll durch die Erstellung von Verhaltensrichtlinien gewährleistet werden, die allen Bewohnern des Hauses weitgehende gegenseitige Rücksichtnahme, Solidarität, Vernunft und Einsicht erleichtern sollen.

Die vorliegende Hausordnung ist keinesfalls als ein Katalog von Verboten anzusehen, sondern soll ein ausgewogenes Interessenverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, sowie auch zwischen den Mietern untereinander zum Ziel haben.

Die Hausordnung ist für alle Mieter, deren Angehörige und Mitbewohner, sowie Besucher und Hauspersonal, verbindlich.

Schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung, sowie auch fortgesetzte Verstöße leichter Art bei Nichtbeachtung einer Abmahnung, wird die Neunkirchner GmbH. & Co KG. als vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung ansehen. Insbesondere wird auf die Bestimmung des § 30 Abs. 2, MRG verwiesen.

### **01 MIETVERTRAG / UNTERVERMIETUNG**

Für die Benützung von Räumlichkeiten und Bestandsgegenstände der in Verwaltung und Eigentum der Neunkirchner GmbH. & Co KG. stehenden Häusern sind in erster Linie die Bestim-

mungen des mit dem Mietern abgeschlossenen Mietvertrages maßgebend.  
Die Mietobjekte dürfen nur zu dem, im Mietvertrag, vereinbarten Zweck benutzt werden.  
Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Hauseigentümers das Mietobjekt weder entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden.  
Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung auch nicht im Wege eines allfälligen Geschäftsverhältnisses, Pachtvertrages udgl., dritten Personen überlassen werden. Untervermietung oder Verpachtung durch den Mieter stellt einen wichtigen Kündigungsgrund gemäß Mietrechtsgesetz dar.

## **02 GELTUNG, ABÄNDERUNGEN, FOLGEN DER NICHTEINHALTUNG DER HAUSORDNUNG**

**Die Bestimmungen der Hausordnung gelten für sämtliche Mieter des Hauses, einschließlich den mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, sowie für Besucher, Beauftragte und Personal.**

Diese Hausordnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann von der Neunkirchner GmbH. & Co KG. im Bedarfsfall jederzeit durch Anfügung weiterer Bestimmungen ergänzt, sowie durch Weglassen und Änderungen bestehender Bestimmungen geändert werden.

Diese Hausordnung in der jeweiligen Fassung gilt als Bestandteil des Mietvertrages.

Die beharrliche Nichteinhaltung einzelner Bestimmungen der Hausordnung trotz Verwarnung stellt einen wichtigen Kündigungsgrund, gemäß § 30 Abs. 2, Z 1-16 MRG, dar.

## **03 BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN**

**Alle behördlichen Vorschriften** (insbesondere der gemeinderechtlichen, der Bau-, Feuer- oder Fremdenpolizei, der Sanitätsbehörden usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und in der Hausordnung keine Bestimmungen getroffen wurden.

#### 04 BENÜTZUNG DER MIETGEGENSTÄNDE

Alle Mietobjekte samt Inventar sind von den Mietern in gutem Zustand zu erhalten und dürfen nicht mehr abgenutzt werden, als es die ordentliche Benützung mit sich bringt.

Beim Einziehen sind vorgefundene Mängel in der Gegenwart der Bediensteten der Neunkirchner GmbH. & Co KG. oder dem Hausbetreuer/Hausbesorger festzustellen, oder innerhalb von 3 Tagen schriftlich der Hausverwaltung bekannt zu geben. Bei Unterlassung gilt das Mietobjekt als in einwandfreiem Zustand übernommen. Jeder Mieter verpflichtet sich, einen innerhalb der Wohnung entstandenen Schaden, durch den der Bauzustand des Hauses schaden leiden könnte, insbesondere durch Verstopfungen der Wasserabläufe, bzw. durch Gebrechen an Wasser-, Gas- und elektrischen Leitungen unverzüglich der Neunkirchner GmbH. & Co KG. und bei Vorhandensein eines Hausbesorgers, auch diesem, zu melden, gleichgültig, ob er zur Schadensbehebung verpflichtet ist oder nicht. Weiters sind die sanitären Einrichtungen wie z.B. Bad und WC, sowie Warmwasserboiler vom Mieter in Ordnung und funktionsfähig zu halten und bei Bedarf zu reparieren oder zu erneuern.

**Die ordnungsgemäße Benützung des Mietgegenstandes und dessen Instandhaltung sind grundsätzlich im Mietvertrag geregelt.**

Darüber hinaus erklären sich die Mieter mit folgenden Regelungen einverstanden:

- a. **Das Anbringen von SAT-Antennen** auf Balkonen, Terrassen, Loggien, und in Mietergarten, sowie das Anbringen von Markisen, Windschutzwänden und Verkleidungen aller Art, an diesen Teilen der Bestandsobjekte, ist nur nach vorhergehendem schriftlichen Mieteransuchen, sowie darauf folgender schriftlicher Bewilligung der Hausverwaltung erlaubt, wobei letztere die näheren Bedingungen des Anbringens festlegt.
- b. Zwecks Verschönerung des optischen Gesamteindrucks der Wohnhausanlage ist die **Anbringung von Blumenkisten** an den Fenstern, auf Balkonen, Terrassen und Loggien prinzipiell bis auf Widerruf erlaubt, wobei für eine fachgerechte und sichere Montage zu sorgen ist. Für Schäden, die durch mangelhafte Montage entstehen, haftet ausschließlich der betreffende Mieter. Beim Gießen ist darauf

zu achten, dass das Wasser nicht an der Hausmauer herab läuft und nicht auf die Fenster und Balkone / Terrassen / Loggien anderer Mieter gelangt. Letzteres gilt auch für das Reinigen von Balkonen, Terrassen und Loggien.

- c. Das **Grillen** mit Elektro-, Gas- und Holzkohlegrillern, ist aufgrund der sich aus dem Funkenflug ergebenden Gefahrenmomente, sowie auch wegen etwaiger Geruchsbelästigungen auf Balkone / Terrassen / Loggien sowie in der gesamten Wohnhausanlage **nicht gestattet**.
- d. **Das Wäschetrocknen in den Mietgegenständen** ist insbesondere wegen der Gefahr von **Schimmelbildung** tunlichst zu vermeiden. Es ist jedenfalls für eine ordentliche Durchlüftung des Raumes, in dem Wäsche getrocknet wird, zu sorgen. Das Trocknen der Wäsche an Fenstern ist nicht gestattet. In Gebäuden, in denen für das Wäschetrocknen eigene Räumlichkeiten (z.B. Trockenraum, Trockenboden) oder eigene Vorrichtungen (z.B. Wäschetrockner) zur Verfügung stehen, hat das Wäschetrocknen in diesen Räumen bzw. mit Hilfe dieser Vorrichtungen zu erfolgen. Das Wäschetrocknen auf Balkonen / Terrassen / Loggien ist erlaubt, wobei jedoch darauf zu achten ist, dass dies von außen nicht wahrnehmbar ist.
- e. Die **Verlegung von Stromleitungen in das eigene Kellerabteil** und deren Anschluss an den Wohnungszähler bedarf der Zustimmung der Hausverwaltung. Der Anschluss an die Hausstromleitung ist nicht gestattet.
- f. Die Mieter sind verpflichtet, dafür Vorsorge zu treffen, dass die Kehrung der Kamine, Schornsteine und gemauerten Herde an den vorgeschriebenen **Kehrtagen** sowie das **Ablezen der Heizkostenverteiler** an den, durch Anschlag bekanntgegebenen Terminen ungehindert vorgenommen werden kann. Messgeräte die an den Heizkörpern angebracht sind, dürfen nicht entfernt werden, Beschädigungen sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.

- g. **Das Aufstellen eines Ofens** für feste Brennstoffe, sowie der Anschluss eines Ofens an einen Kamin oder Notkamin, ist nur nach vorhergehendem schriftlichen Mieteransuchen, **sowie darauf folgender schriftlicher Bewilligung** der Hausverwaltung erlaubt.

## 05 BENÜTZUNG UND REINHALTUNG DER ALLGEMEINEN TEILE / SONSTIGEN RÄUMLICHKEITEN DES HAUSES

- a. Die der gemeinsamen Benützung dienenden Teile der Liegenschaft, wie z.B. Gänge, Stiegen, Dachböden, Kellergänge, Höfe und Garten- /Rasenanlagen sind möglichst schonend zu benützen. **Jeder Mieter ist verpflichtet**, bei der Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft keinen für die Interessen der übrigen Hausbewohner nachteiligen Gebrauch zu machen und auch seine Mitbewohner und Besucher hierzu entsprechend anzuleiten. Bezüglich der Benützung der allgemeinen Teile des Hauses, sowie auch sämtlicher Gemeinschaftsanlagen sei nachhaltig an die Aufsichtspflicht der Eltern gegenüber ihren Kindern erinnert.
- b. Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen (z.B. Blumen, Kinderwägen, Möbeln, Fahrräder, Schuhe, etc.) außerhalb des Mietgegenstandes ist insbesondere aufgrund feuerpolizeilicher Bestimmungen nicht erlaubt, sodass Gänge, Stiegen, Dachböden, Kellergänge, Höfe und Garten-/Rasenanlagen stets freizuhalten sind. Durch Unterschrift des Mietvertrages erklärt sich der Mieter damit einverstanden, dass ohne schriftliche Genehmigung der Hausverwaltung in den genannten allgemeinen Teilen der Liegenschaft abgestellte Gegenstände von der Hausverwaltung auf Kosten des Mieters entfernt werden, sofern der Mieter eine nachweisbar zugestellte, schriftliche Mahnung der Hausverwaltung 14 Tage unbeachtet lässt. Das Aufstellen/Aufhängen von Blumentöpfen im Gangbereich und in den Höfen ist grundsätzlich nicht erlaubt. **Das Wäschetrocknen auf den Gängen ist nicht gestattet.**

- c. **Feste Brennstoffe** dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Plätzen zerkleinert werden. Bei Heizöllagerungen sind unbedingt die einschlägigen Vorschriften (z.B. Ölauffangwanne) zu beachten. Die Lagerung leicht entzündbarer und / oder gesundheitsgefährdender Stoffe (z.B. Treibstoffe) ist aus Sicherheitsgründen sowohl innerhalb als auch außerhalb (z.B. auf Dachböden, in Kellern, in Garagen und auf Abstellplätzen) der Mietgegenstände untersagt. Ebenfalls ist es untersagt, auf Dachböden, in den Keller- oder ähnlichen Räumen, sowie in Aufzugskabinen zu rauchen und mit offener Flamme zu hantieren.
- d. Im Fall von Leitungsführungen (z.B. Wasser-, Strom- u./od. Gasleitungen) in den einzelnen Kellerabteilen, sind diese Leitungen unbedingt frei zu halten.
- e. **Die allgemeinen Teile der Liegenschaft dürfen weder verunreinigt noch beschädigt werden.** Der Mieter hat für die Beseitigung von Verunreinigungen und Schäden durch von ihm veranlasste Reparatur-, Sanierungs- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen, Transporte usw. aus eigenem zu sorgen. Sollten beim Transport von Gegenständen über die Stiegen Schäden im Stiegenhausbereich entstehen, hat der Mieter diese Schäden unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Das Ausstauben von Staubtüchern und Fußabstreifern, sowie die Schuhreinigung ist weder im Stiegenhaus noch aus den Fenstern gestattet. Weiters sind Gefährdungen oder Belästigungen von Hausbewohnern durch Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übel riechenden oder gesundheitsgefährdender Substanzen usw. zu unterlassen. Intensive Küchendünste sind möglichst zu vermeiden.
- f. **Das Ein- und Abstellen von Kraftfahrzeugen auf der Liegenschaft ist nur im Bereich der dafür vorgesehenen Plätze erlaubt.** Das Halten und Parken auf Gehwegen und Zufahrtsstraßen, insbesondere Feuerwehrzufahrten, ist verboten. Das Ein-/Abstellen von nicht betriebsbereiten und polizeilich abgemeldeten Kraftfahrzeugen ist nicht erlaubt. Aus Umweltschutzgründen ist es auf der gesamten

Liegenschaft nicht gestattet, Kraftfahrzeuge zu waschen, zu reparieren, Ölwechsel durchzuführen und Motoren laufen zu lassen. **Dies betrifft auch vermietete Garagen, Carports und Abstellplätze.** Bei diesen ist darauf zu achten, dass auch der Winterdienst vom jeweiligen Mieter zu verrichten ist (Entfernung von Schnee und Eis usw.). Auf Beachtung der Einhaltung des **Einfahrtverbotes** für anlagenfremde Personen, insbesondere in den Nachtstunden, wird verstärkt hingewiesen. Bei außergewöhnlichen Witterungsbedingungen (besonders bei starkem Schneefall und Glatteisbildung) sind Stellplatz- und Garagenmieter zur Säuberung der Stellplätze gem. § 93 STVO verpflichtet. Garagen, Garagenabstellplätze, sowie auch Stellplätze im Freien dürfen nicht zur Lagerung von Gegenständen verwendet werden. Einspurige Kraftfahrzeuge dürfen aus feuerpolizeilichen Gründen nur in Garagen, nicht jedoch z.B. in Kellerabteilen, Stiegenhäusern und Abstellräumen eingestellt werden.

- g. Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder usw. dürfen nur zweckbestimmt zum Abstellen der von der Hausverwaltung zugelassenen Gegenstände benützt werden. **Die Mieter erklären sich damit einverstanden, dass die Hausverwaltung Gegenstände, die zweckentfremdet in solchen Räumlichkeiten abgestellt werden, auf Kosten der Mieter entfernen lassen kann.** In Abstellräumen, die nicht bestimmten Sachen zugeordnet sind, sind größere Gegenstände von deren Eigentümern durch Anbringen von Namensschildern o.ä. zu kennzeichnen und dürfen dort nur vorübergehend gelagert werden. Bezüglich sämtlicher Abstellräume sei an die Ordnungsliebe aller Hausbewohner appelliert.
- h. **Außerhalb der Wohnung** dürfen Gegenstände, die Veränderungen des optischen Gesamteindrucks der Wohnhausanlage nach sich ziehen, insbesondere Schilder, Schaukästen, Bilder, Poster, Reklamen, Automaten, Antennen, Portale und Ankündigungen auf Hausanschlagtafeln nur mit Bewilligung der Hausverwaltung und unter den von ihr gestellten Bedingungen hinsichtlich Ort und Form angebracht werden. Weitere Veränderungen im gemeinsamen Wohnanlagenbereich, wie beispielsweise Bepflanzungen, Aufstellen von Bänken, Spielgeräten und Sandkisten bedürfen

ebenfalls der Genehmigung der Hausverwaltung, wobei sich diese in allseitigem Interesse bemühen wird, den Verschönerungswünschen der Mieter so weit wie möglich nachzukommen. Wurden die beschriebenen Veränderungen jedoch ohne Zustimmung der Hausverwaltung vorgenommen, kann diese die sofortige Entfernung der angebrachten Gegenstände bzw. die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten des Mieters, der die Veränderung herbeigeführt hat, verlangen.

- i. Die **Garten- und Rasenflächen** sind in jeder Weise zu schonen. Das Betreten dieser Flächen ist nur insoweit gestattet, als dem Rasen, den Bäumen und sonstigen Pflanzen keine Schäden entstehen. Das Aufstellen von Schuppen, Verschlägen, Planschbecken usw. sowie das Lagern von Holz und anderen Materialien in der Außenanlage ist nicht erlaubt. **Jede Verunreinigung der Garten- und Rasenflächen ist zu vermeiden** und es ist auf diesen Flächen auch vom **Fahren mit Fahrrädern, Rollern, Rollschuhen, Inline-Skates, Skateboards usw. Abstand zu nehmen**.
- j. Das Spielen auf den Gängen, Stiegen, im Aufzug, in den Kellern, vor den Wohnhäusern und auf haus-eigenen Parkplätzen ist nicht erlaubt.
- k. Balkone, Terrassen und Loggien sind von wildem Pflanzenwuchs, der z.B. durch Samenflug entstanden ist, freizuhalten, sodass an den Abdichtungen und anderen Gebäudeteilen keine Schäden, insbesondere durch Verwurzelung, entstehen können. Dort vorhandene Ablaufsyphone sind regelmäßig auszuräumen und rein zu halten. Weiters sind Balkone, Terrassen und Loggien im Winter von Schnee und Eis freizuhalten.
- l. Vorhandene Regensinkkästen (insbesondere in Mietergärten) sind gleichfalls regelmäßig auszuräumen und reinzuhalten.

- m. **Regelungen über die Benützung von Gemeinschaftsräumen** und -anlagen, wie Kinderspielplätze, Kinderspielräume, Hobbyräume, Waschküchen, Saunas, Schwimmbäder und dergleichen werden von der Hausverwaltung erlassen. Mieter/Innen sowie deren Mitbewohner, die trotz wiederholter Ermahnung die Gemeinschaftsräume und -anlagen nicht ordnungsgemäß benützen und das Gemeinschaftsleben stören, können von der Hausverwaltung im Interesse der Hausgemeinschaft von der Benützung der betreffenden Räume und Anlagen ausgeschlossen werden.

## 06 ABFALLBESEITIGUNG

Grundsätzlich erfolgt die Abfallbeseitigung im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr.

Abfälle und Müll jeder Art (Speisereste, Öle, Fette, Plastik, Watte, Textilien usw.) dürfen nicht über die WC- und Wasserleitungsanlagen, sondern nur über die dafür vorgesehenen Müllbehälter oder Sammelstellen entsorgt werden, wobei **größtes Augenmerk auf eine ordnungsgemäße Mülltrennung zu legen** ist.

Das Einwerfen in die Müllbehälter hat möglichst lärm- und störungsfrei zu erfolgen und es sind auch die Deckel der Müllbehälter nach jedem Gebrauch der Behälter wieder zu schließen.

Auf die Reinhaltung des Müllplatzes/-raumes ist Bedacht zu nehmen.

Sofern die Möglichkeit besteht, an Sondermüllaktionen teilzunehmen (Altpapier, Altglas, Altbatterien usw.) werden die Mieter ersucht, solche zu nützen.

Sperrmüll soll im Rahmen von Sperrmüllaktionen entsorgt werden. Bauschutt, Gerümpel und Sperrmüll dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.

**Jedenfalls sind die einschlägigen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung im Interesse aller Mieter und zwecks Niedrighalten der Betriebskosten genau einzuhalten.**

## 07 WASCHKÜCHE, TROCKENRAUM

Bei Vorhandensein einer Waschküche und eines Trockenraumes erfolgt die Einteilung zu deren Benützung durch den etwaig angestellten Hausbesorger/Hausbetreuer, bzw. bei Einstimmigkeit, durch die Mieter.

Kann keine einvernehmliche Einteilung getroffen werden, ist die Hausverwaltung berechtigt, eine Einteilung zu treffen. Waschküche und Trockenraum sind nach jeder Benützung vollkommen gereinigt zu übergeben.

Jede zweckwidrige Verwendung der Maschinen und Geräte (z.B. Waschen für hausfremde Personen, Waschen ungeeigneter Gegenstände, z.B. Hundedecken) ist untersagt.

## 08 WASSERVERBRAUCH, WASSERLEITUNGEN

**Jede Wasserverschwendung ist zu vermeiden**, da jeder Mehrverbrauch die Mieter bei den Betriebskosten belastet!

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Becken, Muscheln, Wannen usw. nicht überlaufen und die Ausläufe und WC -Spülungen ordnungsgemäß gedichtet sind. Teppichwaschen in der Wohnhausanlage ist nur nach Rücksprache mit dem Hausbesorger/Hausbetreuer oder der Neunkirchner GmbH. & Co KG. erlaubt.

Wasserleitungen jeder Art sind in geeigneter Weise vor Frost zu schützen.

Für Schäden, die durch überlaufendes Wasser oder durch eingefrorene Leitungen entstehen, haftet der betreffende Mieter.

## 09 VERMEIDUNG VON RUHESTÖRUNGEN

Aus dem ständig wachsenden Bedürfnis nach Ruhe im Zusammenhang mit dem Ermöglichen einer ungestörten Wohnqualität ergibt sich die Notwendigkeit, störende Geräusche jeder Art und ungebührlichen Lärm zu vermeiden und solche Tätigkeiten zu unterlassen, die die häusliche Ruhe nachhaltig beeinträchtigen. **Es darf daher auf den Stiegen, Gängen, in den Höfen usw. nicht gelärmt werden.** Auch innerhalb der Mieträume haben die Mieter

darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner nicht durch Geräusche gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Hifi-Anlagen, CD-Player, Kassettenrekorder, Tonbandgeräte usw. sind auf **Zimmerlautstärke** einzustellen. Ebenso sind Singübungen und das Spielen von Musikinstrumenten mit möglichst geringer Lautstärke durchzuführen. Das Betreiben von Waschmaschinen, Wäschetrocknern, Geschirrspülern usw. ist innerhalb der Mietgegenstände nur insoweit gestattet, als diese Geräte entsprechend vibrationsfrei und geräuschkämmend aufgestellt werden. Außerdem ist das Betreiben solcher Geräte nur bis 22 Uhr gestattet. Um die **Mittagszeit** (12 - 14 Uhr) ist tunlichst Ruhe einzuhalten. Ausgenommen davon sind Arbeiten von Professionisten, welche in wichtigem Interesse vom Vermieter bzw. vom Mieter beauftragt werden. In den **Nachtstunden** (22 - 6 Uhr) sind die öffentlichen Vorschriften über die Nachtruhe einzuhalten und es ist alles zu unterlassen, was die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner stören könnte. Nach 20 Uhr sind Singübungen und Musizieren nicht gestattet.

Hinsichtlich der notwendigen Ruhe im Haus ist auf Schichtarbeiter und kranke Hausbewohner besonders Rücksicht zu nehmen.

Es ist nicht gestattet, im Haus Maschinen aufzustellen, die ungebührlichen Lärm verursachen.

**Besonders an Sonn- und Feiertagen soll vermehrt auf das Ruhebedürfnis aller Hausbewohner Rücksicht genommen werden.** Es ist daher Sonn- und Feiertags nicht erlaubt, in den Mietgegenständen durch Heimwerken und Reparaturen hervorgerufene, lärmende Tätigkeiten, wie z.B. bohren, schleifen und motorisch sägen, durchzuführen.

Eltern und Erziehungsberechtigte sind verpflichtet, Kleinkinder, Kinder und Jugendliche auch außerhalb der Wohnung zu beaufsichtigen und zur Ruhe und ordnungsgemäßem Benehmen anzuleiten. 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 als 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.**

## 10 TIERHALTUNG

**Eine Tierhaltung (Hunde und Katzen) ist grundsätzlich nicht gestattet** (ausgenommen Hunde die zum Führen von Blinden oder Sehbehinderten Personen verwendet werden, oder Hunde die zum Schutz und zur Hilfe Tauber oder völlig hilfloser Personen unentbehrlich sind). In Ausnahmefällen kann bei der Hausverwaltung um eine Genehmigung angesucht werden.

Das Halten von gefährlichen Tieren wie Schlangen, Spinnen, Kampfhunden, etc. ist ausnahmslos nicht gestattet. Das Füttern von Tieren in der Wohnhausanlage, insbesondere Tauben und Katzen, ist verboten.

**Werden Haustiere gehalten oder stellen diese eine Gefahr für die Bewohner des Wohnhauses dar, oder beeinträchtigen sie die anderen Mieter durch Lärm, Schmutz, Gerüche, usw., stellt dies einen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 MRG dar.**

## 11 HAUSTORSPERRE

Sofern örtliche Vorschriften nichts anderes vorsehen, ist das Haustor aus Sicherheitsgründen jedenfalls in der Zeit von 21 - 6 Uhr versperrt zu halten. Bei Vorhandensein einer Gegensprechanlage ist das Haustor generell geschlossen (nicht versperrt) zu halten. Die Torentriegelung darf nur in Notfällen geöffnet werden.

## 12 SCHLÜSSEL

Wohnungs-, Haustor-, Aufzugs-, Garagentorschlüssel sowie Handsender usw. dürfen nur über die Hausverwaltung angeschafft werden. Alle im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel dieser Art sind bei Auflösung des Mietverhältnisses kostenfrei an die Hausverwaltung abzugeben, widrigenfalls der Hausverwaltung das Recht zusteht, Schloss und Schlüssel auf Kosten des ausziehenden Mieters ändern zu lassen.

### 13 BEI WOHNHAUSANLAGEN MIT AUFZUG

**Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen.** Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen und Traglasten zu verwenden. Kinder unter 12 Jahren dürfen den Aufzug nur unter Aufsicht eines Erwachsenen benutzen. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist nicht gestattet. Die Anlage darf nicht beschädigt und verunreinigt werden. Die Aufzugstüren sind nach Benützung geschlossen zu halten. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

### 14 HAFTUNG FÜR SCHÄDEN

**Jeder Mieter haftet für alle Schäden, die er und seine Mitbewohner insbesondere durch Nichtbeachtung der Hausordnung der Vermieterin, den übrigen Hausbewohnern oder sonstigen Dritten zufügt.** Allfällige Schäden, die an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch das Verschulden eines Mieters oder seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie von den Personen, die seine Wohnung mit seinem Wissen oder seiner Duldung benutzen, eintreten, sind von diesem Mieter unverzüglich auf eigene Kosten beheben zu lassen. Insoweit der betreffende Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist die Hausverwaltung berechtigt, die unverzügliche Behebung der Schäden zu Lasten dieses Mieters durchführen zu lassen. Für Beschädigungen außerhalb der Wohnung, z.B. von Fensterscheiben im Stiegenhaus, Keller und Dachboden, haften die Verursacher. Können diese nicht ermittelt werden, werden die Kosten der Schadenbehebung über die Instandhaltungskosten des Hauses verrechnet.

### 15 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

**Zwecks Verringerung der Betriebs- und Instandhaltungskosten wird empfohlen:**

Vermeiden Sie bitte jegliche Wasserverschwendung; achten Sie diesbezüglich auf tropfende Wasserhähne

und WC -Spülungen. Zwecks Verminderung der ohnehin ständig steigenden Müllkosten zerlegen Sie bitte sperrigen Abfall und größere Schachteln, bevor Sie diese Sachen in die Müllgefäße werfen. So können u.a. einzelne Müllgefäße eingespart werden. Es darf auch kein Sperrmüll wie z.B. Fernsehgeräte, Computer, Autoreifen, Möbel, usw. beim Müllplatz oder anderwärtig auf der Liegenschaft abgelagert werden, dieser muss bei einer Sperrmüllabfuhr oder am Bauhof abgegeben werden. Werden Verursacher von Sperrmüllablagerungen ausgeforscht, so werden diesen die Kosten für die Abfuhr, Entsorgung und Reinigung verrechnet. Achten Sie bitte beim Verlassen des Kellers, des Dachbodens sowie der Gemeinschaftsräume (z.B. Fahrradraum, Kinderwagenraum etc.) darauf, dass das Licht abgedreht ist.

## 16 BESCHWERDEN

Beschwerden über Verletzungen der Hausordnung sind bei der Hausverwaltung schriftlich einzubringen.

**Neunkirchner GmbH. & Co KG.**

Postgasse 5

2620 Neunkirchen

office@nkkkg.at

## 17 RECHTSWIRKSAMKEIT

**Beschlossen in der Sitzung des Beirats der Neunkirchner GmbH. & Co KG. am 26. April 2010.**

Diese Hausordnung tritt mit Wirksamkeit vom 1. Mai 2010 in Kraft.

Neunkirchner GmbH. & Co KG.

Der Geschäftsführer

Neunkirchner GmbH. & Co KG.  
Postgasse 5  
2620 Neunkirchen  
office@nkkg.at

