

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter!

Als MieterIn einer Genossenschaftswohnung der „meine Heimat“ ersuchen wir Sie und Ihre gemeinsam in Ihrem Haushalt lebenden Angehörigen sowie Ihre Besucher, unsere den heutigen Gegebenheiten angepasste Hausordnung zu beachten. Die einzelnen Regeln wurden aufgestellt, um eine einheitliche Verwaltung der Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen, die schonende Benützung der Wohnungen und Sicherung des Hausbestandes zu gewährleisten und das Zusammenleben der Mieter im Haus ohne Belastung für die Mitbewohner zu gestalten. Wir danken Ihnen für die Beachtung der Hausordnung.

### **1. SORGFALTPFLICHT**

Jeder Mieter hat als Mitglied der Genossenschaft für **Ordnung, Verträglichkeit, angemessene Ruhe und Reinhaltung** im Haus sowie für eine schonende Behandlung der Wohnung, deren Zubehör und Einrichtungen Sorge zu tragen.

Jeder Mieter hat auch die Pflicht, den Mietgegenstand so zu gebrauchen und zu benützen, dass dem Haus und den anderen Mietern kein Nachteil entsteht. Der Mieter haftet für sich und seine Mitbewohner - auch für seine sich vorübergehend in der Wohnung aufhaltenden Gäste.

### **2. MIETGEGENSTAND**

Der Mieter hat den **Mietgegenstand** und seine Einrichtungen im Inneren des Mietobjektes - wie Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Heizungs- und Sanitäre und Lüftungs-Anlagen - **insbesondere auch Heizthermen und Warmwasserboiler** - soweit es sich um keinen ernststen Schaden des Hauses handelt, so zu warten und instand zu halten, dass Schäden am Mietgegenstand und am Haus vermieden werden. Ist aber ein ernstster Schaden eingetreten, hat der Mieter dies ohne Verzug dem Vermieter mitzuteilen.

Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, die über Instandsetzungsarbeiten hinausgehen, bedürfen jedenfalls der Zustimmung der Vermieterin; die baurechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten und die Arbeiten einem befugten Gewerbetreibenden übertragen werden, dies bezieht sich auch auf Heizthermen und Warmwasserboilern.

Allfällige durch Instandsetzungsarbeiten bzw. genehmigte bauliche Veränderungen verursachte Verschmutzungen und Beschädigungen außerhalb der Wohnung sind sachgemäß auf Kosten des Mieters zu reinigen bzw. zu sanieren.

**Elektrogeräte** dürfen nur im Ausmaß des **Elektroleitungsquerschnitts** in Betrieb genommen werden.

**Gasgeräte** müssen in angemessenen Zeitabständen gewartet werden. Bei Anzeichen für das Ausströmen von Gas ist der Gas-Servicedienst unverzüglich zu verständigen und bis zu dessen Eintreffen alles vorzukehren, um die Gefahr einer Explosion auszuschließen.

**Wasserentnahmestellen** und Spülkästen von WCs müssen so gewartet werden, dass ein Wassermehrverbrauch vermieden wird. Beim Wassergebrauch ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Wasseraustritt und die Gefahr einer Durchnässung von Fußboden und Mauerwerk vermieden wird.

**Fenster** müssen - insbesondere (auch bei kurzer) Abwesenheit so gesichert sein, dass sie nicht zerbrechen und Glasscherben auf die Straße, den Hof oder darunter liegende Balkone fallen können.

Gegenstände auf Fensterbrettern und **Balkonen** müssen gegen ein Herabfallen gesichert werden. Aus Fenstern und Balkonen dürfen keine Gegenstände geworfen oder Flüssigkeiten gegossen werden. Balkone müssen von Schnee gesäubert werden.

Beim Transport von sperrigen Gütern wie Einrichtungsgegenstände etc. muss eine Beschädigung der allgemeinen Teile des Hauses vermieden werden.

### 3. REINHALTUNG DER WOHNUNG

Der „meine Heimat“ steht das Recht zu, die Mieträume fallweise nach schriftlicher Voranmeldung durch einen Beauftragten der Genossenschaft besichtigen zu lassen. Eine Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht der Wohnung vermag einen Kündigungsgrund darzustellen. Bei Auftreten von Ungeziefer in der Wohnung des Mieters ist die Genossenschaft berechtigt, die erforderliche **Desinfektion** der Wohnung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

### 4. UNTERMETER

Die gänzliche oder teilweise Weitergabe der Mietrechte an Dritte ist untersagt und vermag einen Kündigungsstatbestand zu erfüllen.

### 5. EINHALTUNG DER RUHEZEITEN

Die von den jeweiligen Gemeinden, in deren Gebiet sich die Wohnung befindet, allenfalls erlassenen Lärmschutzverordnungen sind strikt einzuhalten und jede ruhestörende Handlung zu unterlassen. Darüberhinausgehend sind innerhalb der Wohnhausanlage mit Lärm verbundene Arbeiten nach 19.00 Uhr nicht mehr gestattet. In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr darf die Nachtruhe in keiner Weise gestört werden.

Es dürfen beispielsweise Radio, Fernseher, Tonband-, Disc-Geräte, Plattenspieler und andere lärmerezeugende Geräte nur auf **Zimmerlautstärke** gestellt werden.

Auch an Wochenenden und Feiertagen muss auf das Ruhebedürfnis anderer Hausbewohner entsprechende Rücksicht genommen werden.

### 6. TIERHALTUNG

Die Haltung ungefährlicher Kleintiere (z.B. Hamster, Meerschweinchen, Sittiche, Zierfische, etc.), die Haltung **eines** Hundes, und zwar bis zur Größe eines deutschen Schäferhundes sowie die Haltung max. zweier Katzen ist gestattet, sofern sich daraus keine Belästigung bzw.

Beeinträchtigung anderer Mieter des Hauses ergibt. Jede darüber hinaus gehende Tierhaltung sowie die Haltung von Hunden solcher Rassen, die zu den Kampfhunden zählen (z.B. Bullterrier, Mastino etc.) ist jedoch ausnahmslos untersagt. Sollte mit der Tierhaltung durch den Mieter eine Beeinträchtigung anderer Mieter des Hauses verbunden sein, so hat der Mieter die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, insbesondere hat er der Vermieterin entgangene Mietzinse zu ersetzen.

**Hunde** müssen im Haus außerhalb der Wohnung einen Beißkorb tragen und an der Leine geführt werden. Sie müssen so verwahrt und beaufsichtigt werden, dass sie durch Bellen oder Heulen nicht andere Hausbewohner stören. Auch durch andere Tiere dürfen die Hausbewohner nicht gestört werden. Durch die Tierhaltung außerhalb der Mietwohnung verursachte Verschmutzungen oder Beschädigungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu beheben. Das Füttern von **Tauben** ist untersagt.

### 7. ABFÄLLE

jeglicher Art dürfen außerhalb der Wohnung nur in den zu ihrer Aufnahme bestimmten Gefäßen gelagert werden, **Speisereste** dürfen nur in den dafür vorgesehenen Containern entsorgt werden.

### 8. VERMEIDUNG FEUERGEFAHR

Der Anschluss einer neuen Feuerstelle darf nur auf Grund eines Kaminbefundes und nach schriftlicher Genehmigung des Vermieters erfolgen. Vorhandene Feuerstellen sind so zu warten, dass die Gefahr eines Brandes vermieden wird. Dem Rauchfangkehrer ist der Zutritt zu den Feuerstellen und Putztürchen zu gestatten.

Im Keller und auf dem Dachboden ist die Verwendung von offenem Licht und Feuer verboten.

Lagerungen von Gegenständen aller Art auf dem Dachboden und im Keller sowie allen Allgemeinflächen außerhalb des Mietgegenstandes sind untersagt.

### 9. BENÜTZUNG DER WASCHKÜCHE

Die Benützung der Wasch- und Trockenräume bzw. die Inbetriebnahme von Waschmaschinen und Wäschetrockenautomaten, seien diese innerhalb oder außerhalb der Wohnung in den Wasch- und Trockenräumen vorhanden, ist ausschließlich in der Zeit von 7 bis 22 Uhr gestattet. Das Aufhängen von Wäsche zum Zwecke des Trocknens der Wäsche darf keinesfalls in der Wohnung, sondern ausschließlich an den hiezu bestimmten Plätzen (Trockenplatz oder Trockenraum) erfolgen. Dies gilt nicht für die Benützung offener Balkone zum Zwecke der Wäschetrocknung.

Im Falle einer bestehenden Waschkücheneinteilung ist diese unbedingt einzuhalten.

Der Wasch- bzw. Trockenraum ist in sauberem Zustand zu hinterlassen.

#### **10. GRILLEN**

Das Grillen auf Balkonen, Terrassen, Loggien und unmittelbar an die Wohnhausanlage angrenzenden Flächen, ist aufgrund des Funkenfluges (Brandschutz!) und etwaiger Geruchsbelästigung nicht gestattet.

#### **11. KLOPFEN VON MATRATZEN UND TEPPICHEN**

Das Klopfen und Entstauben von Matratzen, Teppichen, Bettvorlegern, Wäsche und dgl. ist in den Stiegenhäusern, Gängen, an Balkonen und Fenstern ausdrücklich untersagt. Diese Arbeiten dürfen nur an den vorhandenen Klopfstangen im Hof an Werktagen von 7 bis 12 und von 15 bis 19 Uhr vorgenommen werden.

#### **12. REINIGUNGSEINTEILUNG**

Die Reinigung der allgemeinen Teile des Hauses erfolgt nach einer von der Genossenschaft erstellten Reinigungseinteilung, in der die den Mietern obliegenden Arbeiten festgehalten werden. Die Mieter sind zur Einhaltung dieser ihnen bekannt gegebenen Reinigungseinteilung verpflichtet.

Verunreinigungen, wie sie bei der Anlieferung von Brennmaterial und Aufarbeitung desselben oder bei Übersiedlungen entstehen, sind von den Verursachern sofort zu beheben.

Vorübergehend abwesende Mieter müssen für jenen Zeitraum, zu welchem diese eine Reinigungspflicht treffen würde, unbedingt für die ordnungsgemäße und termingerechte Ausführung des ihnen obliegenden Reinigungsdienstes Vorsorge treffen. Bei Nichtfunktionieren der von der Genossenschaft erstellten Reinigungseinteilung bleibt es dieser unbenommen, auf Kosten der Mieter mit der Reinigung einen dazu befugten Gewerbsmann (Gebäudereinigungsfirma) zu beauftragen.

Die Haustüren und die Türen, die zu den vorhandenen Kellerräumlichkeiten führen, sowie die Türen zu den Dachböden sind unter Bedachtnahme auf die vorhandenen Schließeinrichtungen bzw. Sperrvorrichtungen verschlossen zu halten.

Verstöße gegen Punkt 11. verpflichten die Mieter zu Schadenersatz. Sollte die Vermieterin, von wem auch immer, aus der Nichteinhaltung dieses Punktes in Anspruch genommen werden, verpflichten sich die gegen diesen Punkt verstoßenden Mieter zur Schad- und Klagloshaltung der Vermieterin.

#### **13. PARKPLATZORDNUNG**

Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den vermieteten Abstellplätzen oder auf dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden. Es dürfen nur betriebstaugliche, für den Straßenverkehr zugelassene Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Das Reinigen und Reparieren von Kraftfahrzeugen, innerhalb der Wohnhausanlage, ist nicht gestattet.

Die Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie keinen Anspruch auf die ausschließliche Nutzung eines Parkplatzes im Bereich der Liegenschaft, auf der sich die Wohnanlage befindet, haben.

#### **14. ÄNDERUNG DER HAUSORDNUNG**

Allfällige Änderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung können von der Genossenschaft jederzeit vorgenommen werden und verpflichten die Mieter in gleicher Weise mit dem Tag der Bekanntgabe.

Der Erhalt dieser Hausordnung gilt ab der Wohnungsübernahme (Wohnungsübernahmeprotokoll), dem Zeitpunkt des Aushanges bzw. mit dem Zeitpunkt der Zusendung als verpflichtend zur Kenntnis genommen durch den Mieter.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass schwerwiegende Verstöße gegen diese Hausordnung den somit vereinbarten Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Zif.13 MRG darzustellen geeignet sind.

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
"meine Heimat"  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Zeno-Goess-Straße 13a – 9503 Villach

Tel: +43(0)4242-54042  
Fax: +43(0)4242-54042-37  
Internet: [www.heimat-villach.at](http://www.heimat-villach.at)  
e-mail: [mitgliederservice@heimat-villach.at](mailto:mitgliederservice@heimat-villach.at)