



registrierte Genossenschaft m.b.H.

A - 1220 Wien, Eßling, Adam-Betz-Gasse 25a

Telefon: (01) 77 44 304
e-mail: office@gartenheim.at

HAUSORDNUNG

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen den Nutzerinnen und Nutzern untereinander, wie auch zwischen Nutzerinnen und Nutzern und der Vermieterin, setzt voraus, dass von allen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern weitestgehend Rücksicht geübt und das im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum der Vermieterin sachgemäß behandelt wird.

Darüber hinaus sind Nutzerinnen und Nutzer sowie die Vermieterin Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet:

- I. Die Rücksicht der Hausbewohnerinnen und Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem:
 - Vermeidung störender Geräusche, z.B. durch die Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenschiessen und Treppenlaufen, durch Musizieren, einschließlich Rundfunkempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr.
 - Unterlassung des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.
 - Beseitigung scharf oder übelriechender, leicht entzündlicher oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.
 - Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.
 - Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer.
 - ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenresten, Verpackungen) zerkleinert **in** (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße. Sperrmüll ist zu den hierfür vorgesehenen Sammelstellen zu bringen.

- II. Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden. Die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbeberechtigten zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstücks- und Gebäudeteilen oder zur Belästigung anderer Hausbewohnerinnen und Hausbewohner führen.

III. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet die Nutzerinnen und Nutzer unter anderem zu folgendem:

- Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und Behältern.
- Vermeidung von Beschädigungen der Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfung der Entwässerungsanlagen.
- sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.
- ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, bei Nacht und bei Abwesenheit.
- Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen, sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.
- Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt der Nutzerin bzw. des Nutzers gehörende Personen .
- ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden, die Befreiung der Balkone von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen.
- das Reinigen von Kellerlichtschächten und Fenstern , sowie solche innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Fall das ordnungsgemäße Lüften der Keller in dem Umfange , wie dies für den gesamten Hauskeller erforderlich ist, ebenso das Schließen der Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte.
- die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der die Vermieterin ihre schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen.
- die genaue Beachtung der der Nutzerin bzw. dem Nutzer abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Feuerungsstellen usw. sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile, das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Nutzräume, wie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre auch während etwaiger längerer Abwesenheit der Nutzerin bzw. des Nutzers.

IV. Im Interesse der allgemeinen, öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen unter anderem folgende Verpflichtungen:

- Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Nutzerinnen und Nutzern auch dann zu beachten, wenn bisher nichts ausdrücklich gesagt ist.
- Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände in den Kellerräumen nicht vorhanden sein. Die Garage darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.
- Das Nutzungsverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Haus gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn eine Vertragspartnerin bzw. ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil oder gegen die anderen Hausbewohnerinnen und Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.