

Leoben, im Dezember 2024

## Hausordnung für Wohnhausanlagen der Stadtgemeinde Leoben

Diese Hausordnung soll mithelfen, das Zusammenleben aller Mieter:innen sowie ihrer Mitbewohner:innen so problemlos und angenehm wie möglich zu gestalten. Wie überall, wo Menschen zusammenleben, sind **gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnis** aber auch die **Beachtung der jeweiligen Rechte und Pflichten** die besten Voraussetzungen für ein reibungsloses Miteinander im Wohnhaus. Die Hausordnung ist daher auch ein integrierender Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages und regelt die Rechte und Pflichten der einzelnen Mieter:innen. In einzelnen Bereichen ist es selbstverständlich auch möglich, für die jeweiligen Wohnhäuser abweichende Regelungen zu vereinbaren.

### 1) Benützung der Mietgegenstände, Allgemeinräume, -flächen und Anlagen, Beschädigungen

#### a. Benützung des Mietgegenstandes

Mieter:innen sind verpflichtet den Mietgegenstand instand zu halten und die gemieteten **Räumlichkeiten ausreichend zu lüften, zu beheizen** und zu reinigen. **Terrassen, Loggien** und **Balkone** sind sauber zu halten und im Winter von Schnee frei zu machen. Das Grillen auf Balkonen, Loggien und Vorgärten ist ausnahmslos untersagt. Weiters ist auch das Ausstauben von Teppichen, Wäschestücken udgl. aus Fenstern und Balkonen aus Rücksichtnahme auf die anderen Hausbewohner:innen nicht gestattet. Die zugeordneten **Kellerabteile** sind ebenfalls in einem hygienisch unbedenklichen und geordneten Zustand zu halten und ist in diesen der Betrieb von Lärm, Dampf oder Geruch verursachenden Geräten oder Maschinen ausnahmslos untersagt. Die Anbringung von **Markisen, Windschutzwänden, Verkleidungen, Blumenkisten und Blumenschmuck, Antennen, Klein-PV-Anlagen** udgl. bedarf der vorherigen Genehmigung der Hausverwaltung. Ebenso sind Veränderungen an den **Außenfenstern** sowie das Anbringen von **Schildern, Reklamezeichen, Anzeigen, Schaukästen** udgl. an der Hausfassade und im Innenbereich des Hauses nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung möglich. Das Anbringen von **Vogelhäuschen** udgl. ist unter anderem aus Rücksichtnahme auf die darunter wohnhaften Mietparteien zu unterlassen. Die Aufstellung von **Motoren** und **Maschinen**, auch wenn eine bauliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen.

#### b. Benützung der Allgemeinräume, -flächen und der Anlagen

Im Interesse aller Mieter:innen sind sämtliche Allgemeinbereiche, wie z.B. **Stiegen, Gänge, Lifte, Dachböden, Kellerräume, Höfe, Parkplätze** und **Grünanlagen** sauber zu halten. Die jeweiligen Verursacher:innen (zB. Mitbewohner:innen, Besucher:innen, Tierhalter:innen) haben jede von ihnen verursachte **Verunreinigung** selbst zu beseitigen.

In den Stiegenhäusern sowie in den allgemein zugänglichen Räumen, ausgenommen zweckgebundene Räume, dürfen, insbesondere aus Brandschutzgründen, keinerlei Gegenstände (Möbel, Schuhe, Spielsachen, Fahrräder udgl.) abgestellt bzw. gelagert werden. Das Lüften der Stiegenhäuser und Allgemeinräume, soweit es über ein Stosslüften von max. 10 Minuten hinausgeht, ist untersagt. Die Fenster und Türen im Keller und am Dachboden sind während der kalten Jahreszeit stets geschlossen zu halten (Frostgefahr).

Bei Wohnhausanlagen mit Lift ist die Aufzugsanlage gemäß etwaigen Anleitungen und Vorschriften zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt.

### c. Beschädigungen

**Beschädigungen** werden nach Möglichkeit nach dem Verursacher:innenprinzip verrechnet und behoben. Die Mieter:innen haften für alle Schäden, die von ihnen zurechenbaren Mitbewohner:innen und Besucher:innen verursacht werden. Für Schäden, deren Urheber nicht festgestellt werden kann, haben alle Mieter:innen des Hauses oder der in Frage kommenden Hausteile aufzukommen.

## 2) Hausreinigung, Rauchfangkehrung, Brandschutz, Gasgeräte, Müll und Abfälle

### a. Hausreinigung

In Häusern, in welchen die Hausreinigungsarbeiten von keiner durch die Hausverwaltung beauftragten Reinigungsfirma durchgeführt werden, sind die Mieter:innen verpflichtet, diese Reinigungsarbeiten nach einer von der Hausverwaltung erstellten Einteilung selbst vorzunehmen. Es bleibt jedoch der Hausverwaltung vorbehalten, diese Arbeiten jederzeit an Dritte (Firmen, Personen) zu übertragen und die hierfür anfallenden Kosten als Betriebskosten zu verrechnen.

### b. Rauchfangkehrung und Feuerbeschau

Mieter:innen haben dem Rauchfangkehrer sowie die Zuständigen behördlicher Feuerbeschau hinsichtlich behördlicher zu den angekündigten Überprüfungs- und Kehrterminen den Zugang zu den in der Wohnung befindlichen Kehrstellen und Feuerungsanlagen zu ermöglichen. Während dieses Zeitraumes ist das Wäschetrocknen am Dachboden zu unterlassen.

Bezüglich jeder beabsichtigten Umgestaltung bzw. Änderung der in den Bestandsräumlichkeiten befindlichen Feuerungsanlagen ist im Vorhinein das Einvernehmen mit der Hausverwaltung und dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen.

### c. Brandschutz

Aus Brandschutzgründen dürfen die unter Punkt 1) b. angeführten Allgemeinbereiche **nicht mit Möbeln, Fahrrädern oder sonstigen Gegenständen verstellt** werden. Weiters dürfen im Interesse des Brandschutzes keine **leicht entzündlichen Gegenstände** (wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen uä.) gelagert werden. Heizöl, Benzin und Propangas und andere Brennstoffe dürfen nur den jeweils geltenden Vorschriften entsprechend gelagert werden. Treibstoffbetriebene Fahrzeuge (Mopeds uä.) dürfen keinesfalls im Hausinneren abgestellt werden. Öfen und Heizungen sind von den Mieter:innen regelmäßig von einem hierzu Befugten warten bzw. überprüfen zu lassen.

Das Hantieren mit offenem Feuer und das Rauchen ist insbesondere aus Gründen des Brandschutzes in allen nicht gemieteten Räumen (Stiegenhaus, Keller, Dachboden uä.) und insbesondere **in den Aufzügen verboten**.

#### d. Gasgeräte

Für allenfalls vorhandene Gasgeräte sind die nachstehend angeführten Bedingungen durch die Mieter:innen unbedingt einzuhalten:

1. Die Gasgeräte sind nach den Vorschriften der Erzeugerfirma zu bedienen und zu warten und mindestens jährlich einmal durch eine Fachfirma nachweislich zu überprüfen.
2. Reparaturarbeiten an diesen Anlagen dürfen nur durch hierfür befugte Personen vorgenommen werden.
3. Allenfalls vorhandene Belüftungsöffnungen ins Freie dürfen keinesfalls verschlossen, verbaut oder verstellt werden und sind daher aus Sicherheitsgründen ständig frei zu halten.
4. Bei Gasgeruch ist sofort der **städtische 24H Erdgasnotruf** (Stadtwerke Leoben e.U., Gasversorgung) unter der Telefonnummer: **+43 3842 / 23024 – 999** zu verständigen.

#### e. Müll und Abfälle

Hausmüll und sonstige Abfälle gehören gemäß den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften in die jeweils dafür vorgesehenen Behälter (Mülltrennung). Informationen dazu erhalten sie beim Abfallwirtschaftsverband unter der Telefonnummer: +43 3842 / 4062-425. Das **Ablagern von Sperrmüll neben den Müllbehältern ist nicht gestattet**. Bezüglich der **Sperrmüllabfuhr** ist rechtzeitig mit der Stadtgemeinde Leoben, Referat Abfallmanagement, Telefonnummer: +43 3842 / 4062 – 368 und ein Termin zu vereinbaren.

### 3) Ruhezeiten, Tierhaltung, Füttern von Tieren, Richtiges Lüftungs- und Heizungsverhalten, Verwendung von sanitären Anlagen

#### a. Ruhezeiten

Mieter:innen möchten vor allem in Ruhe leben und wohnen. Jedes die übrigen Bewohner:innen der Wohnhausanlage störende oder für diese unzumutbare Verhalten ist zu unterlassen. Insbesondere darf kein ungebührlicher Lärm erzeugt werden (Getrampel, Geschrei, Gesang, etc.). Radio- und Stereoanlagen, Fernsehgeräte, vergleichbare technische Geräte der Unterhaltungselektronik sind auf Zimmerlautstärke einzustellen bzw. zu benutzen. Jegliche Musikinstrumente sind in Zimmerlautstärke zu benutzen. **Von 22:00 Uhr (abends) bis 06:00 Uhr (früh) ist unbedingt die Nachtruhe einzuhalten**. An Sonn- und Feiertagen ist ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner:innen Rücksicht zu nehmen.

Ebenso elementar wie dieses Ruhebedürfnis erwachsener Hausbewohner:innen ist aber auch das Bedürfnis unserer Kinder nach Spiel und Bewegung. Spielplätze, Freiflächen und dergleichen, auf denen sie diese Bedürfnisse ausleben können, sind ein wichtiger Bestandteil ihrer Entwicklung. Die auf **Spielplätzen** und anderen Freiflächen durch Kinder ausgehenden Geräusche sind daher nicht als unnötiger Lärm anzusehen.

#### b. Tierhaltung

Sofern mit der Tierhaltung keine Belästigung anderer Hausbewohner:innen verbunden ist, ist die Haltung von in Wohnungen **allgemein üblicher Haustiere** prinzipiell und vorbehaltlich jederzeitigen Widerrufs durch den Vermieter gestattet. Die Haltung gefährlicher Tiere (Schlangen, Spinnen etc.) ist hingegen verboten. **Hunde sind im Bereich der Wohnhausanlage an der Leine zu führen oder mit einem Beißkorb zu versehen**. Durch Tiere verursachte Verunreinigungen sind von den Tierhalter:innen auf eigene Kosten zu beseitigen. Ergeben sich aus der Haltung eines Tieres **Beschwerden**, sind die Ursachen von den Tierhalter:innen abzustellen.

Geschieht das nicht, wird die Tierhaltung von der Hausverwaltung untersagt und das Tier ist von den jeweiligen Tierhalter:innen aus der Wohnung zu entfernen.

Für die Bewohner:innen der Seniorenwohnhäuser gelten ausnahmslos die diesbezüglichen Vereinbarungen in den jeweiligen Mietverträgen.

#### **c. Füttern von Tieren**

Das **Füttern von Tieren (Auslegen von Küchenabfällen und Speiseresten uä.)** im Bereich der Wohnhausanlagen bzw. auf den Balkonen und Terrassen, insbesondere das Füttern von Tauben, ist aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes **verboten**.

#### **d. Verwendung von sanitären Anlagen**

Toiletten und anderen Abflussleitungen sind keinesfalls zur Entsorgung von Speiseresten, Katzenstreu oder anderen festen Gegenständen geeignet. Bei etwaigen hierdurch verursachter Verstopfungen und Folgeschäden behält sich der Vermieter vor, gegenüber den Verursacher:innen Schadenersatzforderungen geltend zu machen.

#### **e. Richtiges Lüftungs- und Heizungsverhalten**

Um Schimmelbildungen in Wohnungen zu vermeiden sind folgende Grundsätze des Lüftens und Heizens einzuhalten:

- Gleichmäßige Beheizung aller Räume (auch die, die nicht ständig benutzt werden) bei zumindest 20 °C
- Regelmäßige Messung der Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer (Luftfeuchtigkeit liegt idealerweise zwischen 40 und 60 Prozent)
- Mehrmals tägliches Lüften der Wohnung mittels fünfminütiger Stoßlüftung (Fenster komplett öffnen, nicht kippen, keine Dauerlüftung) zur Senkung der Luftfeuchtigkeit in den Räumen
- Entfernung von Kondenswasser im Bereich der Wohnungsfenster mit einem saugfähigen Tuch
- Luftaustausch nach dem Aufstehen in Schlafräumen
- Abführung größerer Wasserdampfmengen (zB. Duschen, Kochen) durch gezieltes Lüften
- Aufstellung von Möbelstücken mit mindestens 5 cm Abstand zu den Außenwänden zur besseren Luftzirkulation

### **4) Wartungen, Reparaturen, Schadenmeldungen**

#### **a. Sanitäre Anlagen**

Um etwaige Folgeschäden zu vermeiden haben die Mieter:innen so rasch wie möglich auf eigene Kosten defekte und undichte Armaturen, Siphone, WC-Anlagen udgl. fachmännisch beheben zu lassen.

Da - im Sinne der von allen Mieter:innen aliquot zu tragenden Betriebskosten - jede Wasserverschwendung zu vermeiden ist, sind die Mieter:innen verpflichtet, undichte Stellen an den Wasserauslässen (Armaturen, WC-Spülungen uä.), falls erforderlich, ehestens auf eigene Kosten reparieren zu lassen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Besonderen durchrinnende WC-Spülkästen empfindliche Betriebskostennachzahlungen für alle Mieter:innen des betroffenen Hauses bzw. Hausteiles nach sich ziehen.

## **b. Silikonfugen und Fliesenfugen**

Silikon- und Fliesenfugen - speziell im Bereich der Badewannen und Duschtassen – sind von Mieter:innen dahingehend zu warten, dass sie in regelmäßigen Abständen auf Beschädigungen und Dichtheit (Sichtprüfung) zu prüfen sind und ist deren Beschädigung sofort der Hausverwaltung zu melden, um etwaige Folgeschäden zu vermeiden.

## **c. Kunststofffenster, Türen, Rollläden, Jalousien, Markisen**

Die Hausverwaltung empfiehlt den Mieter:innen Kunststofffenster, Türen, Rollläden, Jalousien uä alle zwei bis drei Jahre einer entsprechenden Wartung (Einstellen, Schmieren udgl.) durch eine Fachfirma unterziehen zu lassen. Bei allfälligen Schäden an diesen Teilen des Mietgegenstandes werden Reparaturkosten von der Vermieterin nur getragen, wenn die regelmäßige Wartung mittels Rechnungen nachgewiesen wird.

Die Balkon-Seitenrolläden, Jalousien und Markisen dienen den Mieter:innen als Sicht- bzw. Sonnenschutz. Bei starkem Wind und Unwetter sowie bei jedem Verlassen der Wohnung sind diese von den Mieter:innen hochzuziehen bzw. einzufahren, da im Schadensfall diesbezügliche Reparaturen vom Mieter auf eigene Kosten zu tragen sind.

Bei längerer Abwesenheit von Mieter:innen ist speziell in der kalten Jahreszeit unbedingt darauf zu achten, dass sich die Wohnungsfenster und auch die Kellerabteifenster in geschlossenem Zustand befinden.

## **d. Gasgeräte**

Insofern die Wohnung mit einem Gaseinzelofen, einer Gasetagenheizung oder reinem mit Gas betriebenen Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung ausgestattet ist, sind diese Geräte einmal jährlich von einem befugten Fachunternehmen überprüfen und servicieren zu lassen. Durch diese Maßnahmen verlängern Sie die Lebensdauer der Geräte und senken auch den Gasverbrauch und somit die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung.

## **5) Beendigung Mietverhältnis - Schlüssel, Mietgegenstand-Zutritt**

### **a. Beendigung Mietverhältnis - Schlüssel**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind bei Rückgabe des Mietgegenstandes sämtliche Schlüssel für den Mietgegenstand, Haustor bzw. -tür und Kellerabteil abzugeben. Wird dem nicht entsprochen, müssen Schloss und Schlüssel auf Kosten der wegziehenden Mieter:innen geändert bzw. erweitert werden.

### **b. Zutritt zum Mietgegenstand**

Mieter:innen sind verpflichtet Vertretern des Vermieters den Zutritt zum Mietgegenstand gegen rechtzeitige Vorankündigung und zu angemessener Tageszeit zu ermöglichen. Bei Gefahr in Verzug können Vertreter des Vermieters den Mietgegenstand ohne Vorankündigung bei jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

## **6) Haustorsperre, Fahrzeuge,**

### **a. Haustorsperre**

In Wohnhäusern, in welchen keine elektrische Gegensprechanlage vorhanden ist, ist das Haustor im Winter um 21:00 Uhr und im Sommer um 22:00 Uhr bis jeweils 5:00 Uhr zu versperren.

Um einen unbegrenzten Zugang zu den Häusern zu unterbinden, ist der Schließmechanismus (Klappe) bei jenen Hauseingangstüren, welche mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet sind, **aus Gründen der Sicherheit** und somit im Interesse aller Mieter:innen stets in geschlossenem Zustand zu halten.

#### **b. Fahrzeuge**

Kraftfahrzeuge dürfen **nur auf den vermieteten bzw. zugeordneten Abstellplätzen** oder auf anderen **ausdrücklich dafür vorgesehenen Abstellplätzen** abgestellt werden. Aus Gründen des Umweltschutzes ist im Besonderen darauf zu achten, dass aus den abgestellten Kraftfahrzeugen auch keinerlei Flüssigkeiten (Benzin, Motoröl usw.) austreten. Um die ungehinderte Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, Rettung, Müllabfuhr usw.) zu gewährleisten, dürfen die Zufahrtsstraßen und Innenhöfe der Wohnhäuser weder mit Kraftfahrzeugen noch mit sonstigen Fahrzeugen befahren bzw. verstellt werden. Das Reinigen und Reparieren von Kraftfahrzeugen sowie das Laufenlassen von Motoren im Bereich der Wohnhäuser ist nicht gestattet.

### **7) Beschwerden, Geltung der Hausordnung**

#### **a. Beschwerden**

Beschwerden von Mieter:innen sind an die Hausverwaltung (Stadtgemeinde Leoben, Referat Immobilienmanagement; E-Mail: [immobilienmanagement@leoben.at](mailto:immobilienmanagement@leoben.at)) zu richten. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wird hierfür jedoch die schriftliche Form empfohlen.

#### **b. Geltung der Hausordnung**

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Hausbewohner:innen. Die Hauptmieter:innen sind auch **für Übertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar**, die von Mitbewohner:innen oder in ihrem Mietgegenstand verkehrenden Personen begangen werden.

Diese Hausordnung kann jederzeit nach den jeweiligen Erfordernissen und Bedürfnissen durch entsprechende Ergänzungen oder Änderungen erweitert bzw. abgeändert werden.

Diese Hausordnung tritt mit **01.01.2025** in Kraft. Die Gültigkeit früherer Hausordnungen erlischt daher mit diesem Tage.