

BEDIENUNGSANLEITUNG

für Ihre Wohnung

Wir wünschen Ihnen alles Gute mit Ihrer neuen Wohnung und dass Sie sich in Ihren vier Wänden wohl und zu Hause fühlen. Um das Gefühl des Wohlbehagens zu wahren, ist ein guter Umgang und eine ordentliche Pflege Ihrer Wohnung unumgänglich. Wir erlauben uns, Ihnen mit dieser "Bedienungsanleitung" einige wichtige Hinweise zu geben, um mit Ihrer neuen Wohnung vertraut zu werden.

Wir bitten Sie, diese Bedienungsanleitung sorgfältig zu lesen, um Schäden durch unsachgemäße Benützung zu vermeiden.

Die angegebenen Inhalte bzw. Ausstattungen gelten nur soweit für Ihre / in Ihrer Wohnung zutreffend / vorhanden.

INHALT

	Seite
1. Lüftung	2
2. Heizung, Warmwasser	3
3. Sanitäre Installationen	5
4. Elektroinstallation	6
5. Fenster, Türen	7
6. Böden	7
7. Müll, Entsorgung	9
8. Zusatzflächen	10
9. Schneeräumung, allg. Reinigung, Grünschnitt, etc.	11
10. Sonstiges	12
11. Hausordnung	12

1. LÜFTUNG

Hohe Luftfeuchtigkeit in der Wohnung bedeutet ein begünstigtes Raumklima für Schimmelbildung. **Ursachen** für eine **hohe Luftfeuchtigkeit** sind hierbei:

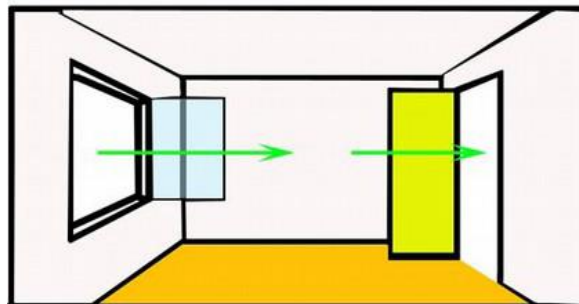
- das Trocknen von Wäsche in der Wohnung
- sehr viele Zimmerpflanzen
- Dunstabzug beim Kochen nicht eingeschaltet oder nicht vorhanden
- Restwasser in der Dusche oder Badewanne wird nicht entfernt
- Temperaturunterschied zwischen den einzelnen Wohnräumen beträgt mehr als 3 Grad
- Große Möbel an Wänden aufgestellt, die ins Freie oder ans Erdreich grenzen
- Außenecken, die ins Freie oder ans Erdreich grenzen, sind verstellt oder mit Vorhängen abgedeckt

Unser Wohlbefinden und unsere Gesundheit hängt in hohem Maß von der Raumluftqualität ab, wir brauchen eine ausreichende Menge an Sauerstoff. Der Luftaustausch ist somit für das Raumklima und uns selbst lebensnotwendig.

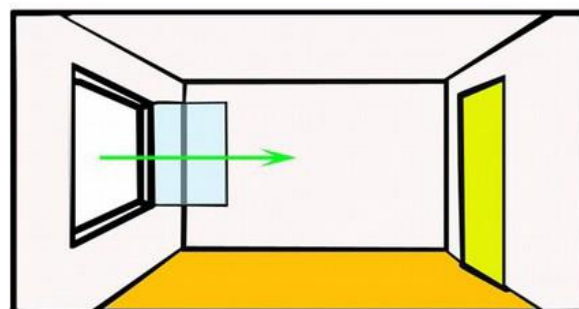
Für das Lüften gibt es daher einige **Grundregeln**, die beachtet werden sollten:

- **Im Winter** sollte die Raumluft in möglichst kurzer Zeit ausgetauscht werden, um eine zusätzliche Belastung der Heizung zu vermeiden. Ideal ist hierbei das **Querlüften**, d.h. gleichzeitiges Öffnen zweier möglichst gegenüberliegender Fenster / Türen.

Kalte Luft ist immer trockener als warme! Es gilt: je kälter und windiger es draußen ist, desto kürzer ist die Lüftungszeit! Im Normalfall reichen jedoch **5 Minuten**.



- Das **Stoßlüften** ist die Alternative zum Querlüften, wenn nur ein Fenster oder eine Tür vorhanden sind. Hier sollte eine Lüftungszeit von **5 – 10 Minuten** ausreichen.



Bei beiden Lüftungsarten sind die Fenster und Türen ganz zu öffnen. **Wenn an den Scheiben kein Kondensat (Beschlag) mehr sichtbar ist, können Fenster und Türen wieder geschlossen werden.** Lüften Sie mehrmals täglich!

Gekippte Fenster sind ausschließlich in den Sommermonaten zu empfehlen. Gekippte Fenster im Winter verstärken die Kondensat Bildung und erhöhen das Risiko von Schimmelbefall!

Wir bitten Sie, diese Regeln **vor allem bei Neubauwohnungen oder Generalsanierungen** zu beachten, da hier zusätzlich besonders im 1. Jahr nach Bezug **Baurestfeuchte** vorhanden ist, die austrocknen muss. Daher ist es erforderlich, dass **keine Einrichtungsgegenstände direkt an der Wand** stehen, es muss Platz für eine gute Hinterlüftung sein!

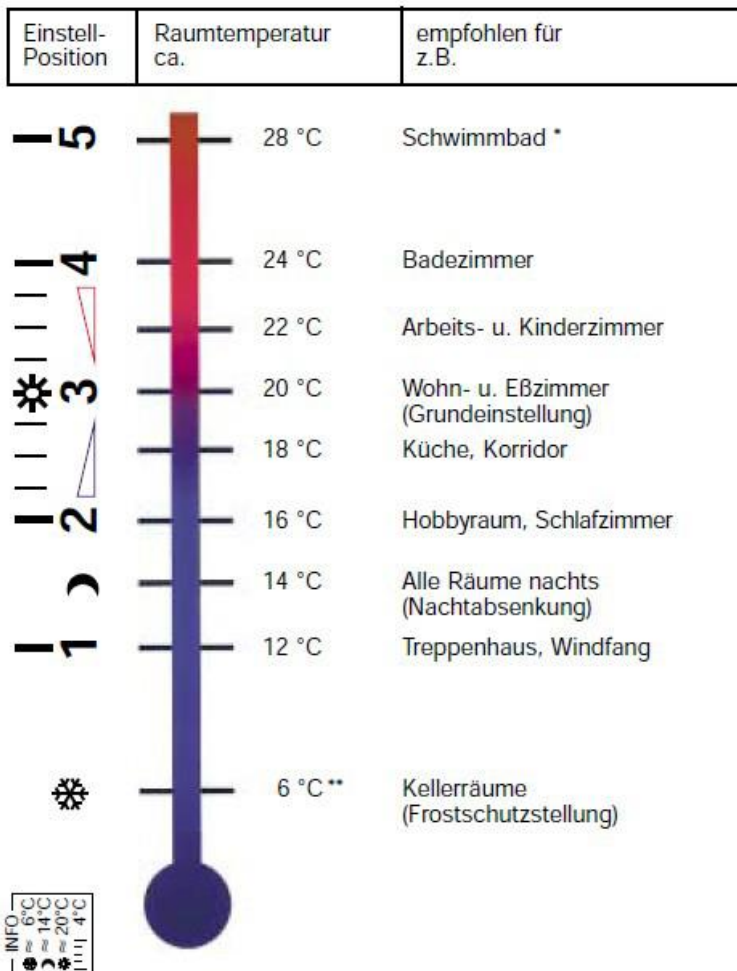
In fensterlosen Räumen sind in der Regel mechanische **Abluftventilatoren** installiert. Diese verfügen meistens über Filter, die in regelmäßigen Abständen vom Mieter zu reinigen bzw. zu erneuern sind!

2. HEIZUNG, WARMWASSER

Das ideale Raumklima beträgt 18 – 22 °C bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50 – 60 %.

Die richtige Einstellung der Heizung empfindet jeder anders. Manche mögen es gerne wärmer, andere schwitzen bei 18 Grad Raumtemperatur. Die **Temperatureinstellung der Thermostate** ist daher **subjektiv**, nachstehend sehen Sie jedoch allgemein empfohlene

Wohn- und
wird hierbei die
bei
(entspricht ca. 20 -
Raumtemperatur)



allgemein
Einstellungen. Für
Aufenthaltsräume
Einstellung 3 bis 3,5
Thermostatköpfen
22 Grad
empfohlen.

Abbildung 1: nach Heimeier Verbraucherinformation Thermostatventile

Bei längerer **Abwesenheit über mehrere Stunden oder über Nacht** sollte die Heizung auf die „**Mond**“-**Stellung** bzw. auf **ca. Stellung 1,5** (Nachtabsenkung) zurückgedreht werden. So können nicht nur Heizkosten gespart werden, sondern man tut auch etwas für die Umwelt. Die Nachtabsenkung reicht zu diesen Zeiten vollkommen aus. **Bei Rückkehr oder morgens** einfach wieder in die **gewünschte Einstellung** drehen. Bei **Abwesenheit über mehrere Tage** ist es ausreichend, die **Einstellung Frostschutz (Schneeflocke)** zu wählen, dies entspricht ca. 6 Grad Celsius. Die empfohlenen Raumtemperaturen gelten selbstverständlich auch für andere Heizungsarten und Regelungen.

Beachten Sie bitte, dass hohe Raumtemperaturen in Verbindung mit hoher Luftfeuchtigkeit die Schimmelbildung begünstigen!

Die Heizung Ihrer Wohnung ist so dimensioniert, dass sie auch bei großer Kälte ein ausreichendes Raumklima erzeugt.

Beachten Sie bitte, dass jede Heizkörperverkleidung den Wirkungsgrad herabsetzt, und dass die Art der Vorhangmontage hier ebenso eine Rolle spielt. Vor allem vor den Heizkörpern montierte, bis zum Boden reichende Vorhänge vermindern die Heizleistung!

Fußbodenheizungen sind sogenannte Niedertemperaturheizungen und reagieren aus diesem Grund wesentlich Träger als andere Heizungen. Empfehlenswert ist es, eine Fußbodenheizung so einzustellen, dass kontinuierlich Wärme abgegeben wird – bei einer Temperaturabsenkung dauert es sonst länger, bis die gewünschte Temperatur wieder erreicht wird.

Radiatoren sind, wenn nötig, zu entlüften. **Konvektoren** sind regelmäßig zu reinigen. **Fan Coil-Geräte** sind Gebläse Konvektoren, mit denen geheizt und gekühlt werden kann. Diese Geräte sind mindestens einmal jährlich fachmännisch zu warten. **Infrarotheizplatten** sind regelmäßig von Staub und Schmutz zu befreien.

Ist in Ihrer Wohnung ein **Warmwasserboiler** installiert, so liegt es an Ihnen, diesen einmal jährlich fachmännisch warten zu lassen. Im Falle eines Defekts werden die Kosten für die Reparatur / Austausch im Normalfall nur übernommen, wenn ein letztgültiges Prüfprotokoll vorgewiesen werden kann.

Eventuell vorhandene Notkamine dürfen ohne weitere Genehmigung auf keinen Fall benutzt werden!

3. SANITÄRE INSTALLATIONEN

Die **Wasserleitungen** sind stetig gefüllt und stehen unter Druck. Wir bitten Sie daher bei längerer Abwesenheit, die Wasserzuleitung zu Ihrer Wohnung mittels **Absperrventil** (sofern vorhanden; direkt in Ihrer Wohnung oder im Technikraum) zu unterbrechen. Bitte stellen Sie sicher, dass es sich im Technikraum nicht um die Hauptzuleitung handelt!

Bitte behandeln Sie alle **Auslaufventile** (Wasserhähne, Duschen, Waschmaschinenanschluss, u.ä.) mit Sorgfalt und drehen Sie diese nur soweit zu, wie unbedingt notwendig, um den Wasserdurchfluss zu beenden. **Dichtungen** sind Verschleißteile und unterliegen keiner Gewährleistung. Eventuell an der Auslauföffnung eingebaute Siebe sind von Ihnen regelmäßig zu reinigen, die **Siebe** können meist durch einfaches Drehen zur Reinigung abgenommen werden. **Siphons** sind ebenso Ihrerseits regelmäßig zu reinigen oder reinigen zu lassen, um Verstopfungen zu vermeiden.

In Ihrer Wohnung eingebaute **WC's, Abwasserrohre**, sowie die **Hauskanäle** sind nicht dafür vorgesehen und auch nicht in der Lage, nicht dafür bestimmten Abfall oder Unrat aufzunehmen. Eine Verstopfung ist so vorprogrammiert.

Bitte entsorgen sie Abfall in den dafür vorgesehenen Behältern, damit es nicht zu unerwünschten Verstopfungen kommt.

Die **Fugen zwischen den Rändern von Badewanne, Duschtasse, etc.** und der Wand sind mit dauerelastischem Silikon abgedichtet. Um die Lebensdauer dieser Dichtmaßnahme zu maximieren, sind die Dichtfugen in regelmäßigen Abständen mit einem nicht ätzenden Mittel entsprechend zu reinigen. Werden Dichtfugen durch starke Verschmutzung oder falsche Reinigung undicht, so sind diese von Ihnen zu erneuern.

In der Regel sind **Außenwasserleitungen** auf z.B. Terrassen zu Ihrer Wohnung gehörig und es liegt in Ihrer Verantwortung, diese rechtzeitig vor der kalten Jahreszeit zu entleeren und zu sperren. Anfallende Reparatur-/Wiederherstellungskosten für Schäden, die durch das Auffrieren der Leitungen entstehen, sind von Ihnen zu tragen.

Wer übernimmt im Bereich Sanitärinstallation wann die Kosten für was? Grundsätzlich gibt es dafür eine rechtlich gültige Regelung: liegt der Schaden innerhalb der Wohnung, d.h. ab Innenwandfläche, so hat die Kosten für den Schaden der Mieter zu tragen. Alle Kosten für Schäden außerhalb der Wohnung, d.h. ab Innenwandfläche nach außen hin, trägt der Vermieter/Eigentümer. Ist der Schaden außerhalb der Wohnung eindeutig durch Ihr Verschulden entstanden, so haben Sie auch für diese Kosten aufzukommen.

Innenwand

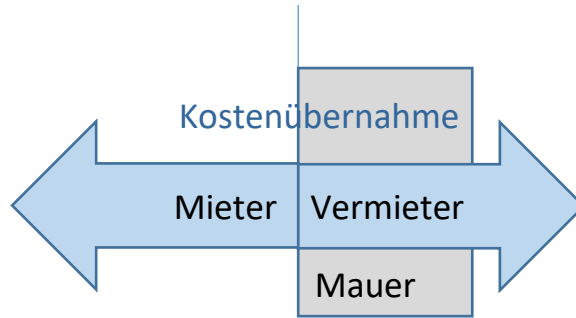


Abbildung 2: Darstellung Kostenübernahme Sanitärinstallation

4. ELEKTROINSTALLATION

Die **Absicherung der Stromkreise**, d.h. der **Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter)**, sowie die einzelnen Sicherungsautomaten befinden sich im Zählerkasten Ihrer Wohnung. Bei älteren Bauwerken können auch noch Stecksicherungen im Einsatz sein.

Neuere Zählerkästen haben kein absperresbares Schloß mehr, sondern lediglich eine Dreh Sperre, die durch einfaches Herausklappen und Drehen geöffnet werden kann. Sollte Ihr Zählerkasten einen Schlüssel benötigen (so genannter 61-er Schlüssel) und keiner greifbar sein, erhalten Sie diesen in jedem Schlossereibetrieb oder Baumarkt.

Der **FI-Schalter** trennt blitzschnell Ihre gesamte Wohnung bzw. den Stromkreis vom Stromnetz. Das geschieht automatisch, wenn z.B. irgendwo ein Kurzschluss entsteht. Der FI-Schalter muss mindestens einmal jährlich auf seine Funktionsfähigkeit geprüft werden. Hierzu gibt es direkt am FI-Schalter einen **Prüfknopf** – **wenn man diesen drückt muss der FI-Schalter augenblicklich die Stromzufuhr trennen**. Geschieht das nicht, muss der FI-Schalter getauscht werden.

Sowohl beim FI-Schalter als auch bei anderen Sicherungsautomaten gilt: **Kippschalter oben = EIN, Kippschalter unten = AUS**.

Ist Ihre Wohnung bzw. das Wohngebäude schon älter, so kann es durchaus sein, dass die Elektroinstallation noch anders, z.B. ohne Erdungsleitung, ausgeführt ist. Die Installation ist deswegen aber nicht veraltet, da sie zum Zeitpunkt der Installation nach damals gültigen Vorschriften vorgenommen wurde. Eine Modernisierung auf heutige Standards ist entsprechend Elektrotechnikgesetz nur bei einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Anlage verpflichtend. Jedenfalls muss aber ein FI-Schalter mit max. 30 mA (Milliampere) vorgeschaltet sein.



Abbildung 3: Beispiele verschiedener FI-Schalter, im roten Kreis der Prüfknopf

Für die **Leuchtmittel** in Ihrer Wohnung sind Sie selbst verantwortlich, d.h. defekte Leuchtmittel sind Ihrerseits zu tauschen. Im Gegensatz dazu liegt eine etwaige **Sprechanlage** in der Verantwortung der Vermieters/Eigentümers.

Ebenso sind Sie für die an das Stromnetz in Ihrer Wohnung **angeschlossenen Elektrogeräte** selbst verantwortlich.

Wir bitten Sie, **Steckdosen und elektrische Geräte entsprechend zu sichern**, wenn **Kleinkinder** in der Wohnung leben!

Steckdosen und Schalter sind regelmäßig von Staub und Verschmutzung zu befreien. Weiters ist darauf zu achten, dass keine Kabelverteiler in Serie an eine Steckdose angeschlossen werden, maximal ein Kabelverteiler pro Steckdose.

5. FENSTER, TÜREN

Fenster und Türen sind **in regelmäßigen Abständen zu pflegen und zu reinigen**. Bei Fenstern sind die Beschlagsteile, die Oberfläche, die Verglasung und die Dichtungen regelmäßig zu prüfen.

Bei **Dreh-Kipp-Fenstern und -Türen** ist darauf zu achten, dass die Fensterflügel beim Schließen aus der Kippstellung in der dem Betätigungsgriff gegenüberliegenden oberen Ecke voll am Fensterstock anliegt, damit die Verschlussstange richtig einrastet. Greift die Verschlussstange nicht richtig ein, so besteht beim geringsten Winddruck die Gefahr des Verziehens, was in stärkerer Zugluft auch bei geschlossenem Zustand und irreparablen Schäden führen kann. Auch kann die Verglasung aufgrund starker Verwindung springen.

Bei **Beschlägen** sind folgende Wartungsarbeiten erforderlich:

- Beschlagsteile sind in regelmäßigen Abständen auf Verschleiß zu kontrollieren
- Alle beweglichen Teile und Verschlüsse sind mindestens einmal jährlich mit geeigneten Mitteln zu schmieren
- Verwendete Mittel für Schmieren und Reinigen dürfen den Korrosionsschutz der Teile nicht beeinträchtigen

Die Reinigung von Fenstern und Türen nehmen Sie bitte mit einem **milden Haushaltsreiniger**, die Glasflächen mit **Glasreiniger** oder ähnlichem vor. Bitte verwenden Sie keine Scheuermittel oder Putzvliese.

Speziell in den Wintermonaten kann es vorkommen, dass Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren beschlagen und sich **Kondenswasser** bildet (vergleiche Pkt. 1. Lüftung). Kondenswasser entfernen Sie bitte zum Schutz des Materials so schnell wie möglich mit einem weichen Tuch, Küchenrolle, oder ähnlichem.

6. BÖDEN

Ein großer Teil der Verschmutzung kann vermieden werden, wenn vor den Eingängen bzw. im Eingangsbereich Ihrer Wohnung **Schmutzfangmatten** aufgelegt werden.

Wir bitten Sie, **keinerlei Bohrungen, Nägel oder Schrauben in die Böden** einzubringen! Dies gilt vor allem bei Wohnungen, die über eine Fußbodenheizung verfügen!

6.1. Fliesen / Steinbeläge

Keramische Beläge und Fugen müssen regelmäßig gereinigt werden. Glasierte und unglasierte Fliesen können mit Wasser und einem Reinigungsmittel problemlos sauber gewischt werden. **Natursteine** sind hingegen empfindlicher, diese dürfen nur mit speziellen Reinigungsmitteln geputzt werden.

6.2. Linoleum / PVC / Vinyl

Bitte **auf keinen Fall Schmierseife oder Phosphatreiniger** für die Reinigung benutzen!

6.3. Laminat

Schmutz der nicht am Boden haftet, kann durch **einfaches Kehren, mit statischen Tüchern oder mit einem entsprechenden Staubsauger** entfernt werden. Starken oder anhaftenden Schmutz nur mit gut **ausgewrungenen Tüchern nebelfeucht wischen – stehendes Wasser ist auf jeden Fall zu vermeiden!**

Auf keinen Fall schleifende oder scheuernde Reinigungsmittel, Poliermittel mit/ohne Wachs, Bleichmittel oder Lösungsmittel verwenden! Hartnäckige Verunreinigungen am besten mit geeigneten, rückstandsfreien Laminatreinigern oder Aceton entfernen.

Bitte verwenden Sie für Stühle mit Laufrollen stets weiche Rollen und versehen Sie bewegliche Möbel an der Unterseite mit Filzaufklebern. Teppichunterlagen müssen für Laminatboden geeignet sein. Blumentöpfe nie direkt auf den Boden stellen. Sand, Steinchen und Wasser möglichst rasch vom Boden entfernen.

6.4. Parkett

Versiegelte Parkettböden sind natürlich, pflegeleicht und hygienisch – wenn dieser richtig gepflegt wird.

Holz lebt und atmet – so auch der Parkettboden. Parkettboden reagiert auf das Raumklima, ist es trocken, schwindet das Holz, ist es feucht, kann es aufquellen. Es kommt daher zu mehr oder weniger breiten Fugen. Beachten Sie bitte die Empfehlungen für Lüften und Heizen!

Reinigen Sie den Parkettboden regelmäßig am besten mit **Wisch-Mob, Haarbesen oder Staubsauger**. Feinen Schmutz am besten mit einem nebelfeuchten Tuch entfernen. Festen, haftenden Schmutz mit einer **Feuchtreinigung** entfernen, stehendes Wasser bitte jedoch vermeiden bzw. sofort entfernen!

Bitte verwenden Sie nur Reiniger aus dem Fachhandel, welche speziell für Parkettböden geeignet sind.

Schützen Sie den Parkettboden unter Beachtung der gleichen Punkte wie unter 6.3 genannt.

6.5. Teppich

Teppichböden **saugen** Sie bitte **ein- bis zweimal pro Woche** ab. Von Zeit zu Zeit sollten Teppichböden shampooiert werden, damit diese Farbe und Frische behalten.

Im Falle von Verunreinigungen bitten wir um **Rücksprache mit einem Fachbetrieb**, wie die jeweilige Verschmutzung am besten zu behandeln ist. **Auf keinen Fall ätzende, säurehaltige Reiniger wie z.B. Oxalsäure oder Sauerkleesalz verwenden.**

Dampfreiniger nur mit Vorsicht anwenden! Es besteht die Gefahr, dass sich der Klebstoff bei verklebten Böden löst!

Auf keinen Fall sollten Sie bei einer Reinigung den Teppichboden zu stark reiben, dadurch kann der Flor beschädigt werden und Druckstellen können entstehen.

Flecken bitte immer von außen nach innen bearbeiten, damit diese durch die Bewegung nicht vergrößert werden. Flecken soweit möglich immer unmittelbar nach ihrem Entstehen entfernen.

Lassen Sie Teppichböden niemals zu feucht werden oder gar über längere Zeit nach einer Shampoo-Reinigung bei geschlossenen Fenstern!

7. MÜLL, ENTSORGUNG

Bitte entsorgen Sie Müll und Unrat stets unter Beachtung der vorgesehenen Mülltrennung in den entsprechenden Müllbehältern!

Im dafür vorgesehenen Bereich Ihres Wohnhauses stehen **entsprechende Müllbehälter** zur Verfügung, die je nach Abfuhrplan regelmäßig entleert werden. Folgende Müllbehälter können vorgesehen sein (je nach Gemeinde / Wohnobjekt, in unterschiedlicher Größe):



-- P A P I E R --

JA: Verpackungen aus Papier, Karton, Zeitungen, Illustrierte, Prospekte, Kataloge, Bücher, Hefte, Kuverts, Schachteln – Kartons und Schachteln bitte Falten.

NEIN: Kunststoffbeschichtetes Papier, verschmutztes Papier, Getränkekartons, Fotos, Tapeten, Kunststoffverpackungen mit Papieranteil



-- G L A S --

JA: Gegenstände & Verpackungen aus Glas, getrennt nach Weiß- und Buntglas, z.B. Flaschen und Gläser

NEIN: Glühbirnen, Leuchtstoffröhren, Energiesparlampen, Spiegel, Fensterglas, Glasgeschirr, Steingut, Porzellan, Windschutzscheiben, Cerankochfelder, Vasen



-- P L A S T I K --

JA: Verpackungen aus Kunst- & Verbundstoff, textilem Material, Keramik, Styropor, Holz- & Materialien auf biologischer Basis, z.B. Flaschen, Becher, Säcke, Getränkekartons, Einweggeschirr, Vakuum-, Tiefkühl-, Blisterverpackungen

NEIN: Spielzeug, Bodenbeläge, Rohre, Blumentöpfe, Haushaltsartikel



-- METALL --

JA: Verpackungen aus Metall, z.B. Getränke-, Konserven-, Tierfutter-, Lack-, Farbdosen, Metalltuben, Metalldeckel, Deckelfolien, Schraubverschlüsse

NEIN: Werkzeug, Drähte, Nägel, Fahrzeug-, Fahrradteile, Haushaltsartikel aus Metall, Wäscheständer, Schmuck



-- BIOABFALL --

JA: Gemüse-, Obstabfälle, trockene Lebensmittel, feste Speisereste, Eierschalen, Schnittblumen, Topfpflanzen, Kaffee-, Teesud mit Papierfilter, Grasschnitt, Laub, Äste

NEIN: Kunststoff, Knochen, Staubsaugerbeutel, Windeln, Asche, Katzenstreu, Kleintiermist, flüssige Speisereste wie Suppen, Saucen, Marinaden, Öle



-- RESTMÜLL --

JA: kalte Asche, Blumentöpfe, Bürsten, CD's, Damenbinden, Eimer aus Kunststoff & Metall, Spiegel, Geschirr, Fensterglas, Glühbirnen, Kehricht, Kleintiermist, Katzenstreu, Kleinmetalle, Werkzeug, Knochen, Leder, verschmutztes Papier, Spielzeug, Staubsaugerbeutel, Windeln

NEIN: Bioabfall, Bauschutt, Batterien, Elektrogeräte, Energiesparlampen, Leuchtstoffröhren, Problemstoffe, Einweggeschirr, Verpackungen

Problemstoffe sind gefährliche Abfälle, die üblicherweise in privaten Haushalten anfallen: Motoröl, Schmieröl, Farben, Klebstoffe, Lösungsmittel, Gasflaschen, Feuerlöscher, Medikamente, Insektengifte, Haushaltschemikalien. Diese müssen bei **Problemstoffsammelstellen** (diese erfragen Sie bitte in Ihrer Gemeinde) entsorgt werden.

Altspesiefette und -öle sind keine Problemstoffe, müssen aber getrennt abgegeben werden!

Ebenso an **speziellen Abgabestellen** sind **Elektroaltgeräte** wie Waschmaschinen, Trockner, E-Herd, Geschirrspüler, Küchengeräte, Kühlgeräte, Klimageräte, Handys, Bildschirmgeräte, Energiesparlampen, Leuchtstoffröhren, Batterien zu entsorgen.

Sperrmüll ist alles, was aufgrund der Größe nicht im Restmüllbehälter entsorgt werden kann, wie z.B. Möbel, Fahrräder, Matratzen, Waschbecken, Wäscheständer, etc.. Eine Sperrmüllabfuhr wird gesondert von Gemeinde / Entsorger ausgeschrieben.

Grünschnitt, welcher nicht in die Biotonne passt, ist ebenso bei einer entsprechen Abgabestelle zu entsorgen.

8. ZUSATZFLÄCHEN

Als Zusatzflächen gelten **Terrassen, Gärten, Balkone und Loggias**, sowie eventuell mitvermietete **Park- und Abstellflächen, Keller- und Kellerersatzräume**.

Auf **Terrassen, Balkonen und Loggias** ist dafür Sorge zu tragen, dass alle **Bodeneinläufe** (Ableitung von Regenwasser), **Rigole** und **Dachrinnen**, sofern sich diese auf den genannten Flächen befinden, regelmäßig gereinigt und freigehalten werden. **Grünbewuchs** zwischen Plattenbelägen ist zu entfernen.

Weiters sind etwaige **Blumenkästen / -töpfe** so anzubringen, dass keine Gefahr für Sachen und Personen besteht, d.h. die Anbringung hat sachgemäß und sicher zu erfolgen. Für Schäden, die durch unsachgemäße Anbringung verursacht werden, haftet der betreffende Wohnungsinhaber. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass sich kein stehendes Wasser bildet, und kein Wasser an den Wänden hinunterrinnt oder auf darunterliegende Fenster, Terrassen, Balkone, Loggias tropft.

Gärten sind, soweit zur Wohnung gehörig, vom Mieter selbst zu pflegen und in Ordnung zu halten. Dazu zählt das regelmäßige Rasenmähen und der Grünschnitt etwaiger Sträucher, Büsche und Bäume ebenso, wie das Reinigen und Pflegen der Rasenfläche. Grünschnitt ist entsprechend zu entsorgen. Das Aufstellen von Gartenhäuschen, Spielgeräten, etc. erfordert die Zustimmung des Vermieters und sind so aufzustellen, dass diese ohne bleibende Auswirkung wieder entfernt werden können!

Park- & Abstellflächen sind nur gemäß Zweckwidmung zu verwenden, d.h. zum Abstellen von KFZ-Fahrzeugen, bzw. je nach Fläche für Fahrräder, Kinderwagen. Parkflächen sind entweder Ihrer Wohnung zugeteilt oder können angemietet werden (sofern vorhanden). Es ist nicht erlaubt, Fahrzeuge auf einer nicht zugeteilten Parkfläche abzustellen, sofern es sich nicht um eine allgemeine Parkfläche handelt.

Keller- bzw. Kellerersatzräume dienen ausschließlich der Lagerung von ungefährlichen Gegenständen und Materialien. Stoffe, die mit einem Gefahrenkennzeichen versehen sind, dürfen nur in dafür geeigneten Behältern gelagert werden, und nur dann, wenn diese keiner regelmäßigen Wartung bedürfen. Weiters darf kein Papier (leere Schachteln, alte Zeitungen u.ä., Dokumente, etc.) in übermäßigem Ausmaß eingelagert werden. Es ist außerdem nicht erlaubt, Mopeds und Motorräder in diesen Räumen abzustellen.

Grundsätzlich gelten für die Pflege, Instand- & Erhaltung, usw. der genannten Flächen die gleichen Regelungen wie für den Nutzungsgegenstand selbst (siehe Nutzungsvertrag).

9. SCHNEERÄUMUNG

Es schneit – damit treten ebenso die Regelungen des **§ 93 StVO** in Kraft, der **Schnee und** eventuell gebildetes Eis muss demnach entfernt werden. (Anm.: gilt ebenso für Schmutz und Verunreinigungen)

Ihre Pflichten als Mieter sind grundsätzlich im **Mietvertrag** geregelt. **Die Pflicht zur Schneeräumung und Entfernung des Eises kann hierbei auf den Mieter übergehen** (ebenso wie Schmutz und Verunreinigungen). Je nach Regelung des Wohnhauses hat somit jeder Mieter regelmäßig über einen gewissen Zeitraum die entsprechenden Pflichten:

1. Die Pflichten sind **täglich von 6 bis 22 Uhr** zu erfüllen.
2. Es darf **keine Gefahr für Leib und Leben anderer Personen** bestehen.
3. **Entlang der gesamten Liegenschaft** sind die in einer Entfernung von nicht mehr als **3 m** dem **öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege**, einschließlich vorhandener **Stiegenanlagen** schnee- und eisfrei (säubern & streuen) zu halten.

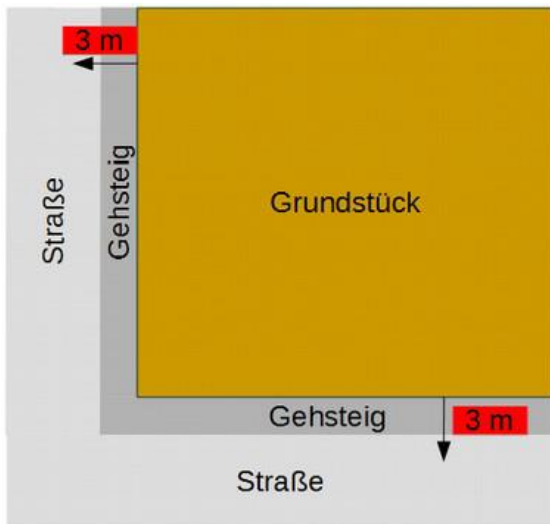


Abbildung 4: zu Pkt. 3

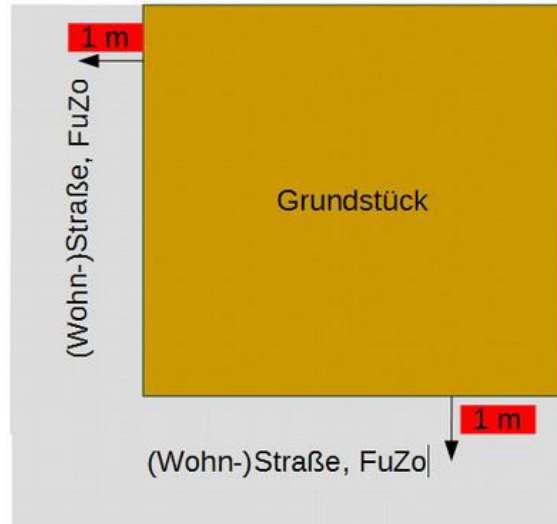


Abbildung 5: zu Pkt. 4

4. Sind **keine Gehsteige** oder -wege **vorhanden**, so ist der Straßenrand in der **Breite von 1 m** zu säubern und zu streuen. Gleiches gilt für Fußgängerzonen und Wohnstraßen ohne Gehsteige.
5. Ebenso sind **Schneewächten und Eisbildungen an Dächern**, die an öffentliches Gut grenzen und/oder als gefährdend einzustufen sind, zu entfernen.
6. Die vorgenommenen Arbeiten dürfen andere Personen nicht gefährden oder behindern. Wenn nötig sind die **gefährdenden Stellen abzuschränken oder zu kennzeichnen**.
7. Für das Ablagern von Schnee aus dem Grundstück, etc. auf einer öffentlichen Straße ist eine Genehmigung der zuständigen Behörde notwendig.

Ist im Mietvertrag die Verrichtung der Arbeiten durch ein externes Unternehmen vereinbart, so werden die entstehenden Kosten über die monatlich vorgeschriebenen Betriebskosten eingehoben.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die **betroffenen Bereiche so schnell wie möglich von Gefahren** wie Eis und Schnee **befreit** und entsprechende **Vorsichtsmaßnahmen** (salzen, sandeln) **ergriffen werden**.

10. SONSTIGES

Bitte machen Sie sich bei Bezug Ihrer Wohnung mit den **Gegebenheiten des Hauses** und eventuell unter den Mietern getroffenen **Abmachungen / Übereinkünften** vertraut. Es ist im Sinne einer guten Hausgemeinschaft und eines guten Miteinanders, wenn die anderen Bewohner des Hauses Sie von Anfang an kennenlernen.

Nicht immer ist man sich gegenseitig sympathisch oder einer Meinung – grundsätzlich sollte aber bei **Meinungsverschiedenheiten** stets das Gespräch miteinander gesucht werden. **Der Vermieter bzw. die Hausverwaltung sind für zwischenmenschliche Beziehungen und Auseinandersetzungen nicht verantwortlich!** Gerne wird jedoch bei Bedarf ein Gespräch vermittelt.

Bitte beachten Sie stets die **Hausordnung**, insbesondere die **Ruhezeiten**, und nehmen Sie **Rücksicht** auf Ihre Mitbewohner. Eine gute Hausgemeinschaft und gegenseitiges Verständnis sind essentielle Bestandteile des "sich zuhause Fühlens"!

Achten Sie stets auf entsprechende Hygiene, insbesondere, wenn Sie Haustiere halten (Haustiere sind zu melden und erst nach entsprechender Zustimmung erlaubt!).

11. HAUSORDNUNG

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 Exkremete 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 wiederherzustellen, 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 Benzinfahrzeugen (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 abzusperrn. 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.