

Wohnen am Fritzenhof



• Günther Raffeiner
Gröbentalweg 4/2
6070 Ampass

• +43 664 540 66 72
• info@fritzenhof.tirol
• <https://fritzenhof.tirol>
ATU 67459699

HAUSORDNUNG

Zur Aufrechterhaltung der Ordnung und Sicherheit der Wohnanlage **Ampass, Gröbentalweg 4**, werden folgende rechtsverbindliche Bestimmungen der Hausordnung festgesetzt, zu deren Einhaltung jede Partei verpflichtet ist, ohne dass eine weitere schriftliche Vereinbarung getroffen werden muss:

Anlagen, Hof- und Grünflächen

Die Parteien sind verpflichtet, bei Benützung gemeinsamer Anlagen wie Hof- und Grünanlagen etc. durch ihre Angehörigen und Gäste usw. dafür zu sorgen, dass diese in Ordnung und in Sauberkeit gehalten und nicht beschädigt werden.

Das Spielen von Kindern im Flur zu den Wohnungen Top W6 bis Top W8 und im Keller ist verboten. Das Ballspielen im Hof ist untersagt. Alle Schäden und Verschmutzungen an Hausmauern, KFZ und anderen Gegenständen werden auf Kosten des Verursachers beseitigt.

Die im Westen gelegene Grünfläche darf von den Mietern der Wohnungen Top W4 und Top W6 bis Top W9 mitbenützt werden, jedoch nur im Bereich des jeweiligen Terrassenabschnitts.

Die Grünflächen sind sauber zu halten. Aufgestellte Liegen, Sonnenschirme, Liegedecken udgl. müssen nach Gebrauch wieder entfernt werden. **Der Rasen ist sehr empfindlich. Es dürfen daher keine flächendeckende Gegenstände wie Teppiche, Decken, Matten etc. für längere Zeit auf der Rasenfläche ausgebreitet werden, da der Rasen sonst Schaden nimmt (braun wird, verbrennt).**

Briefkästen

Die Briefkästen müssen regelmäßig ausgehoben werden und in einem sauberen Zustand gehalten werden. Die Beschriftung der Briefkästen obliegt dem Vermieter.

Datenschutz

Mieter können von der Vermieterseite verlangen, dass Briefkästenschilder, Türklingelschilder und Parkplatzschilder nur mit der Top-Nummer des Mietobjekts zur Sicherstellung des Datenschutzes versehen werden.

Elektro/Heizung

Manipulationen an Elektroinstallationen und Heizungsanlagen, insbesondere das Überbrücken von Sicherungen ist strengstens untersagt. Blinkt das Batteriesymbol am Display der Heizungssteuerung, sind die Batterien auszuwechseln.

Fahrräder, Roller, Mopeds, Kinderwägen etc.

Das Anlehnen von Fahrrädern an die Hauswand ist ausdrücklich untersagt. Beschädigungen, die durch das Anlehnen von Fahrrädern, Rollern udgl. verursacht werden, müssen vom jeweiligen Eigentümer bzw. Schädiger ersetzt werden.

Das Abstellen von Fahrrädern, Mopeds, Kinderwägen im Flur zu den Wohnungen Top W6 bis Top W8, in den Kellergängen, unter dem Balkon/Stiegenaufgang und auf den Terrassen ist ausnahmslos untersagt.

Nicht mehr funktionsfähige und nicht in Gebrauch stehende Fahrräder, Roller, Mopeds, Kinderwägen etc. müssen einer Entsorgung zugeführt werden. Die Ersatzvornahme durch den Vermieter ist zulässig, wenn nach Fristsetzung keine Entsorgung erfolgt ist.

Feuerlöscher

Feuerlöscher befinden sich in der Wohnanlage an folgenden Stellen:

- Säule unter Stiegenaufgang zu den Wohnungen Top 2, Top 3 und Top 10
- Müllbereich
- Gang zu den Wohnungen Top 6 bis Top 8
- Gang im Keller
- Lagerhalle

Haftung für Schäden

Jeder Wohnungsmieter haftet für jegliche Schäden, die durch die Nichteinhaltung der Hausordnung entstehen, wobei diese Haftung auch für die Einhaltung derselben durch seine Angehörigen, Mitbewohner, Besucher, Lieferanten usw. ausgedehnt ist. Beschwerden, Beanstandungen, wie auch

Mitteilungen über Schäden sind dem Vermieter schriftlich zu melden, und zwar auch dann, wenn bereits eine mündliche Benachrichtigung erfolgt ist.

Haustiere

Das Halten von Haustieren ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Keller

Im Keller dürfen keine leicht brennbaren Gegenstände gelagert werden. Die Lagerung dieser Gegenstände darf nur im Rahmen der feuerpolizeilichen Bestimmungen erfolgen. Offene Lebensmittel dürfen ebenfalls nicht gelagert werden (Ungeziefer, Mäuse, etc.). Die Kellerabteile sind sauber und geordnet zu halten.

Löffelsteinmauer, Zäune

Die westseitig gelegene Löffelsteinmauer, andere Absturzvorrichtungen (Carportdach, Fläche über Müllbereich, Mauer zwischen Turm und Lagerhalle) und alle Zäune dürfen nicht bestiegen oder überklettert werden.

Lüftung

Speziell in den Wintermonaten ist es unersetzlich, die Wohnung regelmäßig zu lüften. Bei den früher üblichen undichten Fenstern und Fassaden, war das Lüften überhaupt kein Thema. Heute stellt sich die Situation durch gut gedämmte und dichte Wohnungen grundlegend anders dar! Um Schimmelbildung hintanzuhalten, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnungen angemessen belüftet (Stoßlüften) und entfeuchtet (Spaltlüften) werden.

Müllentsorgung

Restmüll, Gelber Sack

Die Sammlung und Lagerung von Restmüll (schwarzer Sack) und Verpackungsmaterial (Gelber Sack) hat **ausschließlich** im Müllbereich, in den dafür vorgesehenen Metallständern zu erfolgen, die den einzelnen Mietern zugeordnet wurden. Heiße Asche oder heiße Kohlen dürfen nicht in Müllsäcke gegeben werden. Volle Restmüll- und Gelbe Säcke können bis zur Abfuhr an gekennzeichnete Stelle im Müllbereich zwischengelagert werden.

Restmüllsäcke und Gelbe Säcke sind ausnahmslos regelmäßig an den von der Gemeinde bekanntgegebenen Terminen von jedem Mieter selbst auf die Straße bzw. an einen für das Müllauto erreichbaren Abholplatz zu stellen, auch jene vollen Restmüllsäcke und Gelben Säcke, die zwischengelagert wurden.

Bioabfall

Der Bioabfall (Maisstärkesäcke) kann bis zur Abfuhr **in einem geschlossenen Behältnis** (Air-Box) im Müllbereich gesammelt und gelagert werden. Dabei ist unbedingt Sorge zu tragen, dass die Biosäcke nicht von Tieren beschädigt und aufgerissen werden können.

Der Bioabfall ist die einzige Müllfraktion, die ausnahmsweise auch an anderer Stelle gesammelt und gelagert werden darf:

Top 2, Top 3 und Top 10: Balkon/Stiegenaufgang Ost

Top 4: Terrasse West

Top 5: unter Balkon Ost

Top 6 bis Top 9: Terrasse West

Biosäcke müssen ausnahmslos **wöchentlich** der Müllentsorgung zugeführt werden und sind an den von der Gemeinde bekanntgegebenen Terminen von jedem Mieter selbst auf die Straße bzw. an einen für das Müllauto erreichbaren Abholplatz zu stellen.

Papier und Kleinkartonagen

Altpapier und Kleinkartonagen sind in die aufgestellten Sammelcontainer über dem Müllbereich zu entsorgen. Kleinkartonagen müssen vor Einbringung in den Container zerlegt werden, Großkartonagen sind über den Recyclinghof in der Rossau zu entsorgen. Sind die Behälter voll, wird um Kontaktaufnahme mit dem Vermieter gebeten. Altpapier und Kartonagen dürfen nicht neben die Container gestellt werden!

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass durch die Mülllagerung keine Geruchsbelästigung entsteht. Jede Verunreinigung des Müllbereichs ist zu vermeiden bzw. vom Verursacher zu entfernen.

Entsorgung Recyclinghof

Es ist aus hygienischen Gründen ausdrücklich verboten, jede Art von Müll irgendwo anders zu sammeln und zu lagern, als in dieser Hausordnung beschrieben. Es wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle weiteren Müllfraktionen **sofort** zu entsorgen sind, und nicht im Müllbereich, unter dem Carport, am Autoabstellplatz oder auf Terrassen gesammelt und gelagert werden dürfen:

- **Papier/Karton, Metall, Weiß- und Buntglas, Altkleider:** Entsorgungsstation hinter dem Raiffeisengebäude (Römerstraße) oder Recyclinghof Rossau (Innsbruck)
- **Alle anderen Müllfraktionen wie z.B. Sperrmüll, Christbäume etc.:** Recyclinghof Rossau (Innsbruck) gegen Vorlage der Berechtigungskarte, ausgestellt von der Gemeinde Ampass

Der Vermieter ist berechtigt, nicht an seinem Platz befindliche Müllablagerungen auf Kosten des Verursachers zu entsorgen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Art von Müllsäcken frühestens am Vorabend des Entsorgungstermins auf die Straße bzw. an einen für das Müllauto erreichbaren Abholplatz bereitgestellt werden dürfen.

Jeder Bewohner ist zur ordentlichen und gewissenhaften Mülltrennung verpflichtet!

Das Ausstauben von Gegenständen aus den Fenstern oder vom Stiegenaufgang ist wie das Hinauswerfen von Gegenständen jeder Art untersagt. **Zigarettenstummel gehören in einen Aschenbecher und dürfen nicht über die Hofentwässerungsschächte oder durch einfaches Wegwerfen entsorgt werden.**

Parken, Halten

Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen aller Art vor den Hauseingängen und der unmittelbar davor liegenden Flächen (Hof) und auf der Zufahrtsstraße zum Haus Gröbentalweg 4 (Servitutsweg) ist grundsätzlich untersagt. Vorhandene Besucherparkplätze sind ausnahmslos für Besucher freizuhalten und dürfen von den Bewohnern nur für kurzfristige Be- und Entladetätigkeiten benützt werden.

Überhaupt dürfen Gästeparkplätze erst verwendet werden, wenn alle dem entsprechenden TOP zugewiesenen Parkplätze (jedes TOP hat 2 Parkplätze!) besetzt sind. Auf den Autoabstellplätzen bzw. unter den überdachten Autoabstellplätzen dürfen nur Gegenstände, die zum Fahrzeug gehören oder zu dessen Pflege oder Instandhaltung bestimmt sind, aufbewahrt werden. Ein Satz Reifen oder sperriges Autozubehör kann auf Anfrage in der Lagerhalle kostenlos aufbewahrt werden.

Es ist nicht erlaubt Firmenfahrzeuge, insbesondere Kleintransporter, kleine Lastkraftwagen etc. und Fahrzeuge, die über die Parkplatzmarkierung hinausragen, auf den Parkplätzen abzustellen. Ausnahmen sind mit der Vermieterseite rechtzeitig abzuklären.

Das Reinigen von Fahrzeugen im Hofbereich ist nicht erlaubt. Nicht überdachte und zugewiesene Autoabstellplätze müssen selbst vom Schnee befreit und sauber gehalten werden.

Reinigung

Die Reinigungsarbeiten sind nach einem vom Hausbesitzer festgelegten Zeitplan zu besorgen. Die wöchentliche Reinigung (Kehren und Waschen) des Hausflures zu den Wohnungen Top W6 bis Top W8, haben die Bewohner abwechselnd zu besorgen. Zur Reinigung des Flures gehört auch das bedarfsweise Säubern der Hauseingangstüre, der Wände und der Beleuchtungskörper. Die Reinigung hat von den Bewohnern der Wohnungen Top W6 bis Top W8 zu erfolgen. Es ist darauf Bedacht zu legen, dass die Hauseingangstüre zu den Wohnungen Top W6 bis Top W8 zu jeder Zeit geschlossen zu halten ist.

Sämtliche zum gemeinsamen Gebrauch bestimmte Räumlichkeiten wie Keller, Kellergänge, Stiegenaufgänge, Fahrradabstellplatz und Müllbereich etc., sind sauber zu halten. Jede außergewöhnliche Verunreinigung ist vom Verursacher sofort zu entfernen.

Das Abstellen von Kisten, Unrat etc. im Flur zu den Wohnungen Top W6 bis Top W8, in den Kellergängen, unter dem Balkon/Stiegenaufgang, auf den Terrassen, auf den Autoabstellplätzen und im Müllbereich ist ausnahmslos untersagt.

Fenster, Fensterbalken, Terrassentüren, Haustüren sowie Rollläden sind regelmäßig vom Mieter zu reinigen. Die Terrassen und die Wohnungseingänge sind in einem ordentlichen Zustand zu halten, damit das Gesamtbild der Wohnanlage nicht darunter leidet.

Rollläden, Markisen

Beschädigungen, die durch den unsachgemäßen Gebrauch der Rollläden verursacht werden (z.B. durch das schnelle Herunterfallenlassen der nicht elektrischen Rollläden), müssen vom jeweiligen Mieter bzw. Schädiger ersetzt werden.

Markisen müssen bei Sturm eingeholt werden, um Schäden an diesen und am Mauerwerk vorzubeugen.

Ruhezeiten

Die Hausbewohner haben in ihrem gesamten Verhalten Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.

Nachtruhe besteht in der Zeit von 22.00-07.00 Uhr

Mittagsruhe besteht in der Zeit von 12.00-14.00 Uhr

In diesen vorgenannten Zeiträumen ist das Musizieren etc. untersagt und generell Zimmerlautstärke einzuhalten. Auch außerhalb der Ruhezeiten ist jeder Lärm, der das für Wohnungen übliche Maß erheblich überschreitet, untersagt (§ 1 Abs. 1 Landespolizeigesetz).

Schaukasten

Die Anschläge und Kundmachungen im Schaukasten des Müllbereichs sind zu beachten. Den Anweisungen ist Folge zu leisten.

Schneeräumung

Die Bewohner sind verpflichtet, bei Schneefall den Weg/die Stiege zum Wohnungseingang, zum Fahrradabstellplatz, zum Müllbereich und zum Keller freizumachen. Bei Gefahr von Dachlawinen ist das gefährdete Gebiet abzusichern und für die Entfernung des Schnees Sorge zu tragen.

Die Zufahrtsstraße zum Haus Gröbentalweg 4 ist eine Privatstraße und wird daher nicht zwingend vom Schnee geräumt.

Silikonfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen, die regelmäßig auf ihre Dichtheit kontrolliert werden müssen. Überall wo Wasser im Spiel ist, führen undichte Silikonfugen fast immer zu Beschädigungen an der Einrichtung oder am Gebäude.

In der Küche gerne im Bereich der Spüle/Arbeitsplatte/Küchenrückwand, im Bad oft im Bereich der Dusche, der Badewanne und des Waschtisches. Oft werden Silikonfugen auch durch Setzungen im Gebäude brüchig und somit undicht.

Die Silikonfugen sind daher regelmäßig einer Kontrolle zu unterziehen und Undichtheiten zu melden, damit die Fugen erneuert werden können und so Schäden so gut wie möglich vermieden werden können.

Strom

Die Stromversorgungsanlagen in den Wohnungen sind Instand zu halten, damit jegliche Gefahr für das gesamte Objekt verhindert wird.

Sturm

Die Sturmereignisse nehmen zu. Es ist darauf zu achten, dass Gartenmöbel, Griller, Schirme etc. bei Sturm gesichert werden müssen, um Schäden an Mensch, Haus und Anlagen vorzubeugen. Bei stärkeren Sturmereignissen können sich Dachziegel lösen und herunterfallen. In solchen Situationen ist Vorsicht geboten!

Urlaub, Abwesenheit

Beim Verlassen der Wohnungen auf längere Zeit sind die Wasserhähne fest zu schließen und sämtliche Sicherungen auszuschalten. Um jedoch eventuellen Frostschäden in den Wintermonaten vorzubeugen, ist die Heizung der Wohnung auf Frostschutzstufe zu halten. Sämtliche durch Nichtbeachtung dieser Empfehlungen entstandene Schäden gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungsmieters. Die Wohnungsschlüssel sind zu hinterlegen bzw. ist ein bevollmächtigter Vertreter, der im Besitz des Wohnungsschlüssels ist, dem Vermieter namhaft zu machen.

Wasser/Kanal

Es ist verboten, harte, sperrige Gegenstände, Asche, Küchenabfälle, Windeln, Hygieneartikel und sonstige Gegenstände, die Verstopfungen der Leitungen verursachen könnten, wie ätzende Flüssigkeiten und Speiseöle und -fette in die Waschbecken und Klosettschalen zu schütten bzw. zu werfen. Kanalverstopfungen sind umgehend von einer Fachfirma auf eigene Kosten zu beheben (Haushaltsversicherung).

Die Wasserauslässe und die dazugehörigen Armaturen in den einzelnen Wohnungen sind in Ordnung zu halten. Undichtheiten sind sofort zu beheben bzw. beheben zu lassen.

Wohnräume, Einrichtung

Sämtliche Geräte, Maschinen und Räumlichkeiten sind im sauberen Zustand zu halten. Die einzelnen Räumlichkeiten sind widmungsgemäß zu verwenden. Etwaige Beschädigungen müssen umgehend dem Vermieter zur Kenntnis gebracht werden.

Die angeführten Punkte entsprechen einerseits den bestehenden sanitäts-, bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften und dienen andererseits zum Zwecke eines ruhigen, friedlichen und geordneten Wohnens im Hause, sowie einer ungestörten Benützung der gemeinsamen Anlagen. Sie bilden somit die Grundlage eines angenehmen und harmonischen Zusammenlebens.

Diese Hausordnung kann jederzeit nach Erfordernis durch Anfügung oder Weglassen weiterer Bestimmungen durch den Vermieter ergänzt bzw. abgeändert werden.

zuletzt geändert: 28.01.2022

vorherige Änderungen: 16.10.2021, 17.01.2019, 08.12.2018, 15.05.2017, 06.07.2015, 14.10.2013