

Hausordnung

Das Zusammenleben im THE FIZZ erfordert besondere Rücksichtnahme aufeinander. Belästigungen und Störungen von Mitbewohnern sind zu vermeiden. Der Mieter verpflichtet sich zur Wahrung des Hausfriedens zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Gegenseitige Rücksichtnahme, die Bereitschaft miteinander Konflikte zu regeln und Toleranz sind unerlässliche Voraussetzungen für das Zusammenleben im THE FIZZ.

1. Wohnen im THE FIZZ

- 1.1 Das Wohnen im Gebäude ist nur auf der Grundlage eines gültigen Mietvertrages zulässig. Selbiges gilt für die Nutzung sämtlicher Gemeinschaftsräume und die Nutzung der Tiefgarage. Freunde und Bekannte können gerne zu Besuch vorbeikommen. Besucher haben auf Aufforderung des House-Managers, seiner Mitarbeiter sowie des Sicherheitspersonals Auskunft zu geben, welcher Mieter des THE FIZZ sie zu einem Besuch eingeladen hat. Kommen Besucher der Aufforderung nicht nach oder sind sie nicht von einem Mieter des THE FIZZ eingeladen („Unberechtigter Besucher“), dürfen der House-Manager, seine Mitarbeiter sowie das Sicherheitspersonal unter Ausübung des Hausrechts einen Unberechtigten Besucher des THE FIZZ verweisen.
- 1.2 Der Vermieter oder sein Beauftragter können die Mieträume nach vorhergehender Anmeldung oder Ankündigung durch Aushang unter Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen des Mieters betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt jederzeit gestattet und zu ermöglichen.

2. Nutzung des angemieteten Wohnraumes

Die dem Mieter zur Benutzung anvertrauten Mieträume sind sorgfältig zu behandeln und vor Schäden zu beschützen, u. a. gilt hierfür folgendes:

- 2.1 Spätestens mit Ablauf der Mietzeit hat die Entfernung eigener Möbel aus dem Gebäude zu erfolgen. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, erfolgt eine kostenpflichtige Entfernung durch den Eigentümer. Gemäß § 1111 ABGB haftet der Mieter für von ihm und seinen Familienangehörigen, Gästen oder sonst sich im Mietgegenstand mit seiner Zustimmung befindlichen Personen verschuldeten Schäden am Mietgegenstand. Verschuldet der Mieter zB durch Ein- und Ausräumen von Möbeln Schäden am Mietgegenstand, hat er dem Vermieter diese Schäden daher zu ersetzen.
- 2.2 Notwendige Reparaturen, Defekte und Schäden an der Einrichtung der Zimmer sind unverzüglich beim House Manager zu melden.
- 2.3 Die Nutzung der technischen Geräte im Mietraum hat nach den zum Einzug ausgegebenen Bedienungsanleitungen zu erfolgen.
- 2.4 Das Bekleben der Gemeinschaftsräume – hierzu gehört auch die Außenseite der Türe des gemieteten Apartments – mit Postern, Aufklebern o. ä. ist nicht gestattet.
- 2.5 Böden, Fenster, Türen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände dürfen nur mit handelsüblichen und dafür vorgesehenen Mitteln gereinigt werden. Pflegehinweise sind zu beachten.
- 2.6 In das WC oder die sonstigen Abflüsse dürfen keine Gegenstände/Speisereste geworfen werden, die geeignet sind, eine Verstopfung herbeizuführen. Ausgussiphons sind auf Kosten des Mieters in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.
- 2.7 Der Gebrauch von ätzenden Rohrreinigern ist wegen der dadurch drohenden Gefahr für die Abflussrohre untersagt.
- 2.8 Das Waschen oder Trocknen von Wäsche in den Zimmern ist wegen der damit verbundenen Gefahr der Schimmelbildung in den Wohnräumen nicht empfohlen. Der Mieter sollte die ihm zur Verfügung gestellten, speziell ausgerüsteten Wäsche- und Trockenräume benutzen.
- 2.9 Türen und Fenster sind bei Unwetter und Abwesenheit ordnungsgemäß verschlossen zu halten.
- 2.10 Bei Ungezieferbefall in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem House Manager Anzeige zu erstatten. Unterlassung oder schuldhaftes Verzögerung der Anzeige hat den Verlust eventueller Ansprüche gegen den Vermieter zur Folge.
- 2.11 Das Aufstellen und Betreiben von für Wohnungen derartiger Größe unübliche zusätzliche Haushaltsgeräte, wie zusätzliche Kochplatten (bei Vorhandensein von Kochplatten), Waschmaschinen, Wäscheschleudern, elektrischen Wäschetrocknern, Kühlgeräten und elektrischen Wärmequellen (Heizlüfter), für die ein im Verhältnis zum üblichen Strombedarf eines Mieters unangemessen hoher zusätzlicher Strombedarf anfällt oder eine erhöhte Brandgefahr besteht, wodurch die Interessen des Vermieters gröblich beeinträchtigt werden, ist wegen der Gemeinschaftlichkeit der Stromkosten als Teil der Betriebskosten ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Der Mieter ist daher nicht berechtigt, zB Wärmelampen für Gewächse, Vorrichtungen zum „Minen“ von Kryptowährungen und derartige elektrische Geräte anzuschließen und zu betreiben, die nicht üblicherweise zur Haushaltsführung einer Wohnung benötigt werden. Nicht verboten sind selbstverständlich verkehrstübliche Haushaltsgeräte, zB Teekocher, Ladegeräte, Föhn usw. Mit Zustimmung des Vermieters dürfen auch unübliche zusätzliche Haushaltsgeräte im Apartment betrieben werden.
- 2.12 An und vor den Fenstern, außerhalb der gemieteten Flächen, dürfen keine Kleider, Anzüge u. ä. aufgehängt werden. Flüssigkeiten, Unrat und dergleichen dürfen nicht aus den Fenstern und vom Balkon in den Hof, den Garten, auf das Dach oder in die Dachrinnen entleert bzw. geworfen werden.
- 2.13 Die Lagerung von Unrat, Gerümpel u. ä. auf dem Balkon und dessen Benutzung als Abstellplatz ist unzulässig.
- 2.14 Das Grillen auf dem Balkon ist nicht zulässig.
- 2.15 Teppiche, Betten, Decken, Polstermöbel u. ä. Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus, noch aus dem Fenster oder auf Balkonen gereinigt werden.
- 2.16 Bauliche Änderungen - im Zimmer, am Gebäude oder am Inventar, die nicht nur geringfügig sind, sind nicht gestattet.
- 2.17 Persönliches Eigentum und Wertsachen sind unter sicherem Verschluss zu halten.

- 2.18 Der Ersatz von Glühbirnen oder Leuchtröhren geht zu Lasten des Mieters. Zum Zeitpunkt der Rückstellung des Apartments nicht mehr funktionsfähige Leuchtmittel, zB Glühbirnen und Leuchtröhren, hat der Mieter durch funktionsfähige Leuchtmittel auszutauschen, sodass diese die bei Einzug gleiche Leuchtstärke aufweisen.
- 2.19 Mit Wasser, Strom, Warmwasser und Wärmeenergie ist sparsam umzugehen. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter die Heizungszufuhr zu reduzieren und die Fenster geschlossen zu halten.
- 2.20 Der Mieter hat für ausreichende Lüftung zu sorgen. Während der Heizperiode eignet sich hierzu mehrmalige tägliche Stoßlüftung zum Luftaustausch. Ständige Kippstellung des Fensterflügels verursacht erhebliche Energieverluste, die zu vermeiden sind.
- 2.21 Der Mieter ist nicht berechtigt, das Apartment entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zu überlassen, sofern dadurch wichtige Interessen des Vermieters beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist der Mieter insbesondere nicht berechtigt, das Apartment über Reise- und Internetportale oder auf sonstige Art (Airbnb, Wimdu, etc.) anzubieten und unterzuvermieten oder weiterzugeben, als eine derartige Nutzung wesentlichen Interessen des Vermieters widerspricht und auch zu einem Sicherheitsrisiko für die anderen Bewohner führt. Für den Fall des Verstoßes gegen dieses vertragliche Verbot hat der Mieter dem Vermieter den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.
- 2.22 Verfügt der Mietgegenstand über Balkon- oder Terrassenflächen, sind diese von Unkraut freizuhalten und etwaige Wasserabläufe sind frei von Laub und Schmutz zu halten. Sollte ein Außenwasseranschluss vorhanden sein, hat der Mieter bei sonstiger Haftung für eventuell daraus entstehende Schäden dafür zu sorgen, dass dieser bei Beginn der kalten Jahreszeit abgedreht und entleert wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auch den Balkon oder die Terrasse in ordnungsgemäßen Zustand und geräumt von sämtlichen Fahrnissen zurückzustellen.
- 3. Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen im THE FIZZ**
- Bei der Benutzung gemeinschaftlich zugänglicher Hauseinrichtungen sind diese ebenfalls pfleglich zu behandeln und Beschädigungen zu unterlassen. Dies verpflichtet die Mieter zu folgendem:
Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass nicht unnötig Wasser und Strom in den gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen verbraucht wird. Auch hat er die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen zu verhindern.
- 3.1 Die Reinigung der Gemeinschaftsräume geschieht umgehend nach deren Nutzung. Dies gilt auch für überlassene technische Geräte in den Gemeinschaftseinrichtungen.
Die Kühlschränke sind regelmäßig zu reinigen und mindestens einmal in vier Wochen zu enteisen. Herde (einschließlich Backröhren), Waschmaschinen und Trockner im zentralen Waschmaschinenraum sind sofort nach Gebrauch zu säubern (verschüttete Waschmittel entfernen!).
- 3.2 Kehricht und Abfälle dürfen nur in, nicht neben die hierzu bestimmten Tonnen geleert werden. Dabei sind etwaige behördliche Vorschriften über Abfalltrennung (Biomüll, Restmüll, Papiertonne u. ä.) zu beachten. Sperrige oder leicht brennbare Abfälle sind vorschriftsgemäß außerhalb des Hauses anderweitig zu entsorgen.
- 3.3 Das Anbringen von Plakaten, Bildern und Aufklebern, Transparenten, Beschriftungen etc., an den Wänden/Decken in allen Gemeinschaftsbereichen ist untersagt.
- 3.4 Gemäß § 1111 ABGB haftet der Mieter für von ihm und seinen Familienangehörigen, Gästen oder sonst sich im Mietgegenstand mit seiner Zustimmung befindlichen Personen verschuldeten Schäden am Mietgegenstand.
Verschuldet der Mieter zB durch Ein- und Ausräumen von Möbeln Schäden am Mietgegenstand, hat er dem Vermieter diese Schäden daher zu ersetzen.
- 3.5 Die Hausbriefkastenanlage wird vom House Manager mit entsprechenden Zimmernummern versehen. Das Anbringen von Namens-Schildern ist zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes von THE FIZZ nicht gestattet.
- 3.6 Das Anbringen von Außenantennen und Satellitenanlagen ist nicht erlaubt. Das Bohren von Löchern in die Wände, Decken und Balkone ist streng verboten, da die Versorgungsleitungen teilweise fest in den Beton eingelassen sind und ihre Führung dem Mieter unbekannt ist. Sie könnten leicht beschädigt werden. Kosten, die dem Eigentümer durch das verbotswidrige Bohren von Löchern, insbesondere an der Hausinstallation, entstehen, sind vom Mieter zu ersetzen.
- 3.7 Bauliche Veränderungen sowie Eingriffe in Sicherheits- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Schließsysteme, Gas-, Wasser- und Sanitärbereiche, Elektonetz) sind nicht zulässig. Alle vom Mieter genutzten elektrischen Geräte müssen das CE-Konformitätskennzeichen der EU tragen.
- 3.8 Die Gemeinschaftsflächen und Studyräume dürfen für Parties und Feiern nur nach vorheriger Rücksprache mit den House Managern genutzt werden. Für eine Party in diesen Räumlichkeiten gilt eine Personenobergrenze von maximal 15 Personen. Bei einer Partie ab 5 externen Gästen ist eine Gästeliste spätestens am Tag vor der Partie beim Vermieter abzugeben.
- 3.9 Etagengänge und Fluchtwege dürfen nicht für Partys und Feiern genutzt werden.
- 3.10 Das Halten von wohnungsüblichen Kleintieren, welche artgerecht in geeigneten Behältnissen gehalten werden, ist zulässig. Das Halten nicht-wohnungsüblicher Tiere ist nur nach Zustimmung des House Managers erlaubt. Das Halten von Hunden, Katzen oder freilaufende, gefährliche sowie exotische Tiere ist nicht zulässig. Wenn durch die Tierhaltung Mitbewohner belästigt oder Allergie-bedingt beeinträchtigt werden, und/oder ein erheblich nachteiliger Gebrauch der Wohnung (unsaubere Tierhaltung) verursacht wird, kann dies zur Untersagung der Tierhaltung führen.
- 4. Rücksichtnahme & Nachtruhe**
- 4.1 In unserem THE FIZZ Studenten-Wohnhaus soll der Bewohner die Möglichkeit haben, ungestört zu studieren bzw. wissenschaftlich zu arbeiten. Das Zusammenleben im THE FIZZ erfordert besondere Rücksichtnahme. Die Störung von Mitbewohnern ist zu unterlassen. Lärm, wie z.B. laute Musik, Türen schlagen usw. ist zu vermeiden. Rundfunk- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Stark Trittschall entwickelndes Schuhwerk wie z.B. Clogs, sind mit großer Rücksichtnahme zu verwenden.
- 4.2 In der Zeit von 22:00 bis 07:00 Uhr ist die Nachtruhe im Wohnbereich und in den Gemeinschaftsräumen einzuhalten.

- 4.3 In der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 07:00 Uhr sind die Gemeinschaftsflächen (1.-7. Stock), sowie die Außenbereiche (Innenhof und Dachterrasse) gesperrt. Für Ausnahmen bitte mit dem House Manager in Kontakt treten.
- 5. Brandschutz**
- 5.1 Der Brandschutz im Gebäude ist ein wichtiges Erfordernis. Der Mieter ist verpflichtet sich nach seinem Einzug über die Brandschutzvorkehrungen, Fluchtwege und Alarmierungsmöglichkeiten zu informieren und sich so zu verhalten, dass Bränden vorgebeugt wird.
- 5.2 Brandschutzanlagen dürfen nicht beschädigt oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden.
- 5.3 Die missbräuchliche Benutzung von Feuerlöschern ist untersagt.
- 5.4 Das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Rollern, Bierkästen und anderen Gegenständen in den Fluren, den Treppenhäusern, Balkonen, Wohnflächen, dem Hof oder auf den Vorplätzen der Wohnung ist nicht gestattet. Zum Abstellen der Fahrräder ist der hierfür vorgesehene Raum/Stellplatz zu verwenden.
- 6. Lagerung**
- 6.1 Gemeinschaftlich genutzte Grundstücks- und Gebäudeflächen sind von privaten Lagergegenständen freizuhalten. Das gilt für Flure, Treppenhäuser, Sanitärräume, Küchen, Fernsehräume, Balkone; gleichfalls auch für die Freiflächen des Wohnheims.
- 6.2 Leicht entzündliche, schädliche, gefährliche oder übelriechende Stoffe / Substanzen dürfen weder auf dem Grundstück noch im Gebäude aufbewahrt werden.
- 7. Fahrzeuge / KFZ / Motorräder / Stellplätze**
- 7.1 Ausschließlich ein abgeschlossener Mietvertrag berechtigt den Mieter zur Nutzung des ihm zugewiesenen Stellplatzes. Zur Erstellung des Mietvertrages und aus sicherheitstechnischen Gründen ist der Mieter verpflichtet dem Vermieter das amtliche Zulassungs-Kennzeichen zu nennen.
- 7.2 Motorräder, Motorroller, Mopeds und PKWs sind nur auf gemieteten Einstellplätzen oder in der Garage abzustellen.
- 7.3 Parkplatz und Feuerwehruzufahrten sind aus Gründen der Verkehrs- und Brandsicherheit freizuhalten.
- 7.4 Auf dem gesamten Wohnheimgelände gilt die StVO. Beschilderungen sind zu beachten. Jeder Verkehrsteilnehmer hat sich auf dem Gelände so zu verhalten, dass eine Gefährdung oder Behinderung anderer ausgeschlossen ist.
- 7.5 Soweit zur Feststellung der Parkbefugnis Berechtigungsscheine oder Plaketten ausgegeben werden, sind diese am Fahrzeug zu befestigen.
- 7.6 Die Einstellplätze dürfen nur für betriebsbereite und polizeilich angemeldete Kraftfahrzeuge in Anspruch genommen werden.
- 7.7 Das Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der markierten Einstellplätze und unberechtigtes Parken auf den Abstellplätzen sind nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Halters entfernt.
- 7.8 Für die Fahrzeugsicherheit übernimmt der Vermieter keine Garantie.
- 8. Rundfunk & Fernsehen**
- 8.1 Für die Benutzung der Rundfunk- und Fernsehsteckdosen sind entsprechend genormte Anschlusskabel zu verwenden. Manipulationen an der Anschlusssteckdose sind zu unterlassen.
- 8.2 Die Anmeldung von Fernseh- und Radiogeräten muss vom Mieter selbst vorgenommen werden.
- 9. Aushänge / Information / FIZZY FIZZ Facebook**
- 9.1 Informationen für die Mieter von THE FIZZ befinden sich an den hierfür vorgesehenen FIZZ-Boards . Zudem werden alle Informationen und Neuigkeiten von THE FIZZ in der geschlossenen Facebook-Gruppe „FizzyFizz“ an die Gemeinschaft kommuniziert.
- 9.2 Zugang zur geschlossenen Facebook-Community bekommt der Mieter durch den House Manager.
- 10. Sicherheit**
- 10.1 Aus Sicherheitsgründen ist die Haustür bzw. Etagentür / Wohnungseingangstür und sämtliche Zugangsmöglichkeiten zum Gesamtobjekt stets verschlossen zu halten.
- 10.2 Türschlüssel sind sorgfältig aufzubewahren. Bei Verlust ist der House Manager sofort zu benachrichtigen. Die Kosten der Wiederbeschaffung trägt der Mieter.
- 10.3 Der Vermieter kann bei Verlust des Schlüssels auf Kosten des Mieters das Schloss auswechseln lassen.
- 10.4 Das vom Vermieter eingebaute Schloss und Schließsystem darf aus Sicherheitsgründen nicht beliebig ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes durch ein anderes ersetzt und verändert werden. Der Vermieter hat ein Interesse an der unveränderten Beibehaltung eines einheitlichen Schließsystems, sodass ihm durch Austausch des Schließsystems eines Apartments ein erheblicher wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Für den Fall eines Schlosswechsels durch den Mieter hat dieser dem Vermieter alle dem Vermieter dadurch entstehenden Nachteile zu ersetzen. Der Vermieter weist darauf hin, dass das verbaute, besondere Schließsystem nicht ohne Beschädigung durch ein gewöhnliches Schloss ausgetauscht werden kann. Zudem hat der Mieter bei Rückstellung des Apartments die Funktion des verbauten Schließsystems wiederherzustellen.
- 10.5 Außentüren sind immer geschlossen zu halten
- 11. Rauchverbot im gesamten Gebäude, d.h. dem Apartment und den Gemeinschaftsflächen besteht ein strenges Rauchverbot. Davon betroffen sind: Zigaretten, E-Zigaretten, sowie Steamer.**
- 12. Ein- und Auszüge**
- 12.1 Ein- und Auszüge sind ausschließlich werktags zwischen Montag und Freitag während den Öffnungszeiten möglich.