

Broschüre

Instandhaltung der Wohnung – Wer macht was?

Welche Aufgaben haben Sie als Mieter? Worum kümmert sich die
ÖWOB?

25/09/2023

Sie haben einen Mietvertrag mit der Öffentlichen Wohnungsbau Ostbelgien GmbH (ÖWOB) geschlossen. Damit haben Sie die Pflicht, die Ihnen zugeteilte Immobilie mit der Sorgfalt eines „guten Familienvaters“ zu bewohnen. Gleichwohl kann es passieren, dass im Laufe der Zeit Schäden in oder an der Wohnung auftreten. Dann stellt sich die Frage, wer dafür aufkommt. Welche Reparaturen müssen von wem durchgeführt werden? Wer ist für die Instandhaltung verantwortlich? Was muss dem Vermieter gemeldet werden?

Diese Broschüre gibt Antworten auf häufig gestellte Fragen, die den Unterhalt Ihrer Wohnung betreffen. Es geht um ganz grundsätzliche Verhaltensweisen, aber auch um eine detaillierte Aufteilung der verschiedenen Reparaturaufgaben zwischen Ihnen als Mieter und der ÖWOB als Vermieterin.

Der Inhalt dieses Informationsheftes ist dabei in sechs Themenbereiche unterteilt:

1. Allgemein: Wer kommt für welchen Schaden auf?
2. Welche Verhaltensregeln müssen Sie als Mieter respektieren?
3. Wer macht was im Außenbereich?
4. Wer macht was am Haus?
5. Wer macht was im Haus?
6. Was ist beim Umzug zu beachten?

1. ALLGEMEIN: WER KOMMT FÜR WELCHEN SCHADEN AUF?

- Als Mieter müssen Sie die ÖWOB über jeden Schaden in oder an der Wohnung informieren. Wird die ÖWOB nicht zeitnah informiert, liegt die Verantwortung für auftretende Folgeschäden bei Ihnen.

- Trifft Sie keine Schuld am entstandenen Schaden, übernimmt die ÖWOB die Kosten für die Reparatur. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn übliche Abnutzung, höhere Gewalt, Überalterung oder versteckte Gebäudeschäden die Ursachen sind. In der Regel betrifft dies Dächer, Fassaden, äußere Schreinerarbeiten, Außenanstrich sowie größere Reparaturen.

- Alle kleineren Reparatur- und Wartungsarbeiten tragen im Gegenzug Sie als Mieter. Dazu gehört der Unterhalt der Innenwandverkleidung, der Innenböden sowie der Vertäfelungen im Innenbereich. Aber auch die Beseitigung von Sachbeschädigungen zählt dazu.

- Wenn Sie Reparaturen, die in Ihren Verantwortungsbereich fallen, nicht ausführen oder nicht ausführen lassen, wird die ÖWOB diese Arbeiten zu Ihren Lasten ausführen.

- Wichtig: Alle Arbeiten, die nicht dem Zweck dienen, die Wohnung oder den Garten zu unterhalten oder zu reparieren, werden als schwere Veränderungen betrachtet. Hierunter fallen zum Beispiel die Verlegung von Leitungen, Eingriffe in den Stromkreis, der Bau einer Terrasse, die Installation eines Pelletofens oder die Montage einer Parabolantenne an der Fassade. Im Fall einer solchen Veränderung, die ohne vorherige schriftliche Genehmigung durchgeführt worden ist, kann die ÖWOB Sie als Mieter dazu verpflichten, die Wohnung in ihren Ursprungszustand zu versetzen und die anfallenden Kosten zu übernehmen.

- Sie dürfen keine Umbaumaßnahmen in der Immobilie vornehmen. Falls Sie etwas verändern möchten, müssen Sie vorab bei der ÖWOB eine Genehmigung anfragen. In jedem Fall ist die ÖWOB zu informieren. Sollte die Gesellschaft feststellen, dass Sie Umbauten vorgenommen

haben und dadurch Schäden entstanden sind, müssen Sie die Kosten für die Reparatur übernehmen. Zudem kann die ÖWOB weitere Instandsetzungsarbeiten verlangen.

- Sie sind als Mieter dazu verpflichtet, eine „Brand-Vollversicherung“ abzuschließen. Diese muss Gefahren abdecken, die aus Brand, Sturm und Hagel, Wasser sowie Glasbruch resultieren.

2. WELCHE VERHALTENSREGELN MÜSSEN SIE ALS MIETER RESPEKTIEREN?

- **Reinigen und sauber halten:** Sie müssen die von Ihnen bewohnte Immobilie regelmäßig putzen. Dazu gehört auch die Reinigung von Keller und Speicher sowie von Treppen und Heizkörpern. Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche (Eingang, Flur und Treppenhaus) in Appartementblöcken sind von den Mietern gemeinsam in Ordnung zu halten. Sie erstellen zu diesem Zweck gemeinsam einen Putzplan. Falls keine Einigung gefunden wird, kann die ÖWOB eine Reinigungsfirma beauftragen. Die anfallenden Kosten werden den Mietern berechnet.

- **Regelmäßig Lüften und Heizen:** Damit kein Schimmel in Ihrer Wohnung entsteht, ist es wichtig, die Wohnung regelmäßig zu lüften und zu heizen. Sie sind als Mieter verantwortlich für Schäden, die durch Feuchtigkeit mangels unzureichender Frischluftzufuhr oder zu schwaches Heizen entstehen. Alle auftretenden Spuren von Schimmel sind von Ihnen zu entfernen. Bei anhaltenden Feuchtigkeitsproblemen sollte die ÖWOB kontaktiert werden.

- **Müll und Abfälle entsorgen:** Es ist verboten, Essensreste oder andere Abfälle in der Toilette, im Garten oder in Abflüssen zu entsorgen. Kosten für die Reinigung des Kanals oder das Entfernen der Abfälle werden Ihnen in Rechnung gestellt. Grundsätzlich müssen die Müllsäcke/Mülltonnen im privaten Keller abgestellt werden. Der Müll muss regelmäßig von Ihnen in den Säcken und Tonnen entsorgt werden, die von der Gemeinde dafür vorgesehen sind.

- **Sicherheitsausstattung respektieren:** Jede unangemessene Benutzung von Sicherheitsgeräten (Feuerlöscher, Alarmknöpfe, Rauchmelder etc.) wird von der ÖWOB geahndet.

3. WER MACHT WAS IM AUßENBEREICH?

Einfamilienhäuser:

- Als Mieter unterhalten Sie die privaten Grünflächen. Dazu zählen im Wesentlichen das Rasenmähen sowie das Zurückschneiden von kleinen Bäumen und Hecken.

- Sie kümmern sich um die Reinigung der Dachrinnen. Sind diese für Sie nicht leicht erreichbar und es besteht Verstopfungsgefahr, kann die ÖWOB kontaktiert werden, die eine Fachkraft mit der Aufgabe betraut. Die Kosten für diese Arbeit tragen Sie als Mieter.

- Sie sorgen auch dafür, dass der Zugang zur Immobilie sowie der Bürgersteig vor Ihrer Haustüre frei und sauber bleibt. Sie sind dafür zuständig, Blätter und Laub zu beseitigen sowie im Winter die Bürgersteige von Schnee und Eis zu befreien.

Wohnungen:

- Der Unterhalt der Grünflächen (Rasenmähen, Bäume pflegen und Hecken schneiden) kann von den Mietern selbst organisiert werden. Können sich die Mietparteien auf keine Absprache einigen, übernimmt die ÖWOB diese Aufgabe und stellt die Unterhaltskosten den Mietern in Rechnung.
- Bei Verstopfung der Dachrinnen informieren die Mieter die ÖWOB, welche die notwendigen Arbeiten veranlasst. Die damit verbundenen Kosten werden unter allen Mietern des Wohnblocks aufgeteilt.
- Die Mieter der Erdgeschosswohnung kümmern sich darum, dass der Zugang zum Gebäude sowie der Bürgersteig vor der Immobilie frei und sauber bleiben. Sie sind dafür zuständig, Laub und Abfälle zu beseitigen sowie im Winter die Zugänge und Bürgersteige von Schnee und Eis zu befreien.

Diese Regeln gelten für alle:

- Das Schneiden der **Hecken**, die den Garten eingrenzen, muss auf allen drei Seiten erfolgen. Als Richtwert gilt eine maximale Heckenhöhe von 1,80 Metern und eine Breite von 50 Zentimetern. Die Vorschriften können jedoch, je nach Gemeinde, leicht abweichen. Bitte informieren Sie sich bei der zuständigen Gemeindeverwaltung. Wichtig ist in allen Fällen, dass die Hecke nicht auf den Bürgersteig ragt und Fußgänger behindert. Abgestorbene Heckenpflanzen können von der ÖWOB durch neue ersetzt werden, wenn nicht eine Nachlässigkeit des Mieters der Grund für das Absterben ist.
- Verbotene Pflanzungen sind bei Beendigung des Mietvertrags von Ihnen zu entfernen.
- **Zäune** aus Draht oder Gitter, die einen Außenbereich umfassen, müssen von Ihnen als Mieter instandgehalten werden. Wenn nötig, tauscht die ÖWOB Zaunpfähle, Gitter oder Spannungsdrähte aus.
- Treten Schäden an einer **Mauer** auf, die einen Garten umschließt, müssen Sie die ÖWOB informieren. Die Gesellschaft ist für die Reparatur von beschädigten Stellen des Mauerwerks zuständig.
- Für das Reinigen von **privaten Bürgersteigen** (einschließlich der Abflüsse) sind Sie als Mieter verantwortlich. Schäden an den Gehsteigen sind der ÖWOB zu melden, die unbegehbare Abschnitte repariert.
- Das Zurückschneiden von großen Bäumen fällt in die Zuständigkeit der ÖWOB.

4. WER MACHT WAS AM HAUS?

- Das Anbringen von **Parabolantennen** unterliegt der Zustimmung der ÖWOB. In jedem Fall darf lediglich eine Parabolantenne pro Wohneinheit montiert werden. Es ist verboten, Fensterrahmen für Kabelleitungen zu durchbohren. Sie müssen nach dem Entfernen der Antenne die Mauern, das Dach oder andere betroffene Trägerstrukturen in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzen. Für alle Schäden, die durch das Installieren oder das Entfernen der Antenne entstehen, haften Sie als Mieter. Sie tragen auch die Kosten für den Unterhalt der Antenne.
- Sie müssen Ihren **Briefkasten** regelmäßig leeren und unterhalten. Dazu gehört auch das Reparieren von Scharnieren und Schloss. Wird der Schlüssel des Briefkastens verloren, kommen Sie dafür auf. Ist der Briefkasten aufgrund von Abnutzung oder

höherer Gewalt nicht mehr zu benutzen, tauscht die ÖWOB ihn aus.

- Verursachen Sie Schäden an der **Fassade**, kommt Sie dafür auf. Den allgemeinen Unterhalt der Fassade übernimmt die ÖWOB.
- Geht ein **Fenster** zu Bruch, tragen Sie als Mieter die Kosten, die für den Austausch der Scheibe anfallen. Zudem stellen Sie eine regelmäßige Reinigung der Fenster sicher. Für Flecken, Löcher, Risse sowie Kratzer auf den Fensterbrettern sind Sie verantwortlich. Poröse **Fensterdichtungen** werden von der ÖWOB ersetzt.
- Für den üblichen Unterhalt der **Dachrinnen** kommen Sie als Mieter auf. Undichte Stellen sind der ÖWOB mitzuteilen. Sie ist für Reparaturarbeiten und das Ersetzen von überalterten Rinnen und Rohren verantwortlich.
- Schäden am **Dach**, die durch offengelassene **Dachfenster** entstanden sind, müssen von Ihnen getragen werden. Allgemeine Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten am Dach übernimmt die ÖWOB. Für den Unterhalt der Dachfenster (putzen und Moos entfernen) sind Sie als Mieter verantwortlich.
- Beschädigen Sie **Terrassen** oder **Flachdächer**, wodurch diese undicht werden, müssen Sie dafür aufkommen. Treten altersbedingt undichte Stellen auf, werden diese von der ÖWOB behoben.
- **Schutzdächer, Balustraden** und **Geländer** sind von Ihnen zu reinigen und instand zu halten. Befestigungsmängel sind der ÖWOB mitzuteilen. Die Gesellschaft übernimmt Reparaturen an der Bausubstanz sowie die Erneuerung des Geländeranstrichs.
- Als Mieter haben Sie Ihren **Balkon** zu unterhalten. Dazu zählen auch Siphon und Abläufe. Vorsicht ist bei Blumentöpfen und -kästen geboten, die dauerhafte Flecken hinterlassen können. Reparaturen am Rohbau übernimmt die ÖWOB.
- Die ÖWOB lässt den **Schornstein** jährlich von einem Fachmann fegen. Die Kosten werden Ihnen über die Mietnebenkosten weiterberechnet. Alle Probleme, die in Zusammenhang mit der Funktion des Schornsteins auftreten, sind der ÖWOB zu melden. Die ÖWOB ist für die Reparatur der Leitungen zuständig.

5. WER MACHT WAS IM HAUS?

A. Fenster und Türen

- Der Unterhalt von **Fenster und Türen** fällt in Ihren Zuständigkeitsbereich als Mieter. Sie haben in regelmäßigen Abständen alle erreichbaren und zu öffnenden Innen- und Außenseiten zu reinigen. Das gilt ebenfalls für Entwässerungsrinnen und Druckkammern.
- **Schlösser, Beschläge und Scharniere** sind so oft wie nötig von Ihnen zu ölen und zu pflegen. Wenn diese sich lösen, sind Sie als Mieter angehalten, sie festzuschrauben. Die ÖWOB tauscht verschlissene Teile aus, wenn der Schaden nicht auf mangelnden Unterhalt oder Gewalteinwirkung zurückzuführen ist.
- Werden Schäden durch schlechte Belüftung hervorgerufen, sind diese von Ihnen zu reparieren. Deshalb ist es wichtig, dass die Belüftung von Fensterstöcken nicht blockiert wird.
- Entstehen durch das Anbringen von Fixierungen für Rollos oder Vorhänge **Löcher**, sind diese zu verschließen.

- **Fenster- oder Türrahmen** sowie die Türen selber dürfen nicht durchbohrt werden. Verboten ist auch das Eindrehen von Schrauben und das Anbringen von Aufklebern. Als Mieter sind Sie haftbar für jede Beschädigung.
- Sogenannte **Feuerschutztüren** dürfen nicht beschädigt werden (beispielsweise, indem Gucklöcher hineingebohrt werden).
- Sie haben den Mechanismus von **Rollläden** zu warten und mobile Teile zu schmieren. Verschlissene Rollladenbänder ersetzt die ÖWOB. Irreparable Rollläden werden von der ÖWOB ausgetauscht.
- Ihnen werden von der ÖWOB zwei **Schlüssel** pro Außentürschloss und Sicherheitsschloss sowie jeweils ein Schlüssel für Badezimmer und WC ausgehändigt. Gehen Schlüssel verloren oder werden gestohlen, müssen Sie die Schlösser austauschen. Bei Ende des Mietvertrags müssen fehlende Schlüssel bezahlt werden.
- Sie säubern **Gegensprechanlage, Klingel und Türöffner**. Sind Teile defekt, wechselt die ÖWOB sie aus.
- Fehlende oder beschädigte **Fernbedienungen und Magnetkarten** müssen Sie bei Vertragsende bezahlen oder ersetzen.

B. Sanitäranlagen

- Als Mieter haben Sie die Einrichtung des Sanitärbereichs sorgfältig zu reinigen. Dazu zählen im Wesentlichen **Badewanne, Dusche, Waschbecken und -armatur, Siphon, Toilettenschüssel** sowie **Spülkasten**. Bei der Pflege ist auf säurehaltige Produkte zu verzichten.
- Ablagerungen, Flecken und Spuren aller Art sind von Ihnen mit geeigneten Mitteln zu entfernen. Beschädigungen, Risse und Kratzer sind von Ihnen zu beheben. Bei Beschädigung ist die elastische Umfassungsdichtung zu ersetzen.
- Sind Filter sowie Düsen und Dichtungen der Ventile, Wasserhähne und Wasserspülung nicht mehr funktionstüchtig, müssen sie von Ihnen ausgetauscht werden. Um Probleme zu vermeiden, ist es wichtig, dass sie regelmäßig benutzt und gespült werden.
- Sie werden dazu angehalten, die **WC-Spülung** zu unterhalten. Sie ersetzen die Dichtung des WC-Abflusses, den Schwimmer sowie im Falle eines Wasserverlustes die Dichtungen des Spülkastens. Auch das Ersetzen des WC-Deckels und der Klobrille samt Scharnieren fallen in Ihre Verantwortung.
- Was macht die ÖWOB? Sie übernimmt den Austausch und die Reparatur von defekten Geräten im Allgemeinen. Dazu zählt auch der Ersatz der Toilette oder eines kaputten Waschbeckens.

C. Wasser und Abwasser

- Um Schäden an **Kanalisationen** und **Rohren** zu vermeiden, sollen Sie als Mieter Ventile und Sperrventile regelmäßig bedienen. Schäden infolge der Nutzung ungeeigneter Produkte oder aufgrund eines verstopften Abflussrohrs sind zu Ihren Lasten.
- Sie müssen den Abfluss überprüfen und Ablagerungen in Kanalisation und Siphon entfernen.
- Bei einer längeren Abwesenheit ist es sinnvoll, die Wasserzufuhr abzudrehen.
- Die Leitungen sind generell von Ihnen vor Frost zu schützen.

- Die ÖWOB ersetzt defekte Ventile und Anschlüsse. Sie führt zudem größere Reparaturarbeiten aus. Dazu zählen auch Lecks aufgrund von Überalterung der Installation sowie bei unzugänglichen Rohren. Generell sind alle Schäden an Rohren und Leitungen der Wohnungsbaugesellschaft zu melden.
- Der **Abwasserkanal** (Ablauf, Abflussrinne und Geruchsverschluss) muss von Ihnen gereinigt und geputzt werden. Tritt unangenehmer Geruch auf, ist Wasser nachzuschütten. Bei Überalterung des Kanalgitters tauscht die ÖWOB ihn aus.
- Der **Kontrollschacht (Abwasserleitung)** ist von Ihnen zu reinigen und freizumachen. In Gebäuden mit mehreren Wohnungen werden bei Verstopfungsproblemen die Reinigungsarbeiten von der ÖWOB übernommen. Die Kosten werden den Mietern weiterberechnet. Alle Schäden (kaputte Rohre, Lecks) sind der ÖWOB zu melden, die Reparaturen vornimmt.
- Für den ordnungsgemäßen Betrieb der angeschlossenen **Senk- und Klärgrube** sorgen Sie als Mieter. Das Entleeren des Tanks ist zu Ihren Lasten. Die ÖWOB tauscht den Filter und das Substrat aus.
- Der **Wasserzähler** muss von Ihnen vor Frost geschützt werden. Sie regeln die An- und Abmeldeformalitäten bei Ein- bzw. Auszug mit den Vertragsgesellschaften. Sie sind auch für die jährliche Ablesung des Wasserverbrauchs verantwortlich.
- Der **Regenwasserspeicher (Zisterne)** muss von Ihnen im Falle von Fahrlässigkeit gereinigt werden.
- Tritt ein **Wasserschaden** auf, müssen Sie umgehend handeln. Sie melden das Problem so schnell wie möglich der ÖWOB.

D. Heizung und Heizelemente

- Als Mieter tragen Sie dafür Sorge, dass die Installationen der **Heizung** geschützt werden und Lüftungssysteme nicht verstopfen. Sie überwachen die Armaturen, Ventile und den Wasserdruck. Für die jährliche Wartung der Heizung ist prinzipiell der Mieter verantwortlich. Die ÖWOB organisiert jedoch für Ihre Mieter den Heizungsunterhalt und berechnet ihnen die Kosten. Sollten Sie als Mieter selber für den Unterhalt der Heizungsanlage sorgen, so müssen Sie der Gesellschaft regelmäßig den entsprechenden Wartungsbeleg einreichen.
- Kaputte **Heizkessel und Brenner** werden von der ÖWOB ersetzt. Sie führt auch größere Reparaturen aus.
- Sie überwachen den Betrieb von **Boiler, Durchlauferhitzer und Ausgleichsbehälter**. Sie schützen die Geräte vor Frost und sorgen, wenn nötig, für eine Entkalkung. Bei Defekten oder Fehlfunktionen übernimmt die ÖWOB die Reparatur.
- Verfügt die Wohnung über eine Ölheizung, müssen Sie als Mieter für einen ausreichenden Ölstand im **Öltank** sorgen, damit der Tank nicht verschmutzt. Läuft Öl aus, müssen Sie die betroffenen Räume reinigen. Rostbefall des Tanks ist der ÖWOB mitzuteilen. Die Gesellschaft wechselt kaputte Tanks aus.
- Sie sollen die **Heizkörper** regelmäßig entlüften, damit diese einwandfrei funktionieren. Heizkörperventile sind ebenfalls regelmäßig zu betätigen, um ein Blockieren zu vermeiden. Reparatur- und Ersatzkosten sind zu Ihren Lasten.

E. Elektroinstallation und Kommunikationsanschlüsse

- Es ist Ihnen strikt untersagt, Änderungen an der **Elektroinstallation** vorzunehmen. Sollten Sie einen Defekt feststellen, melden Sie diesen der ÖWOB. So kann schnellstmöglich eine Behebung des Problems in die Wege geleitet werden. Informieren Sie die ÖWOB nicht umgehend, kann die Gesellschaft nicht verantwortlich gemacht werden, wenn es zu einem Unfall kommt.
- Gefährliche oder nicht-konforme Elektroinstallationen werden von der ÖWOB repariert oder ausgetauscht.
- Sie müssen defekte **Glühbirnen und Lampenfassungen** austauschen.
- Die Installation von Anschlüssen für **Telefon, Internet und Kabelfernsehen** ist in allen ÖWOB-Immobilien gegeben. Der Anschluss ist zu Lasten des Mieters. Sie überwachen auch bei eventuellen Öffnungen des Bürgersteigs die ordnungsgemäße Reparatur und Instandsetzung.

F. In den Räumlichkeiten

- An den **Decken** in der Wohnung dürfen ohne vorherige schriftliche Genehmigung der ÖWOB keine Veränderungen vorgenommen werden. Sie können gestrichen werden, jedoch ausschließlich in weißer Farbe. Aufkleber dürfen nicht angebracht werden.
- Wenn Decken infolge von Schlägen und Bohrlöchern oder durch die Abnahme von Halterungen Beschädigungen aufweisen, müssen Sie als Mieter diese reparieren.
- Sie dürfen **Tapete** an den Wänden anbringen. Dies geht zu Ihren Lasten. Beim Auszug ist die Tapete wieder zu entfernen.
- Kleine Risse oder Löcher in den **Wänden** müssen Sie reparieren. Größere Risse oder kaputte Gipsdecken, die durch Schäden an der Gebäudestruktur entstanden sind, behebt die ÖWOB.
- In leichten **Trennwänden** müssen Sie Bohrlöcher, Kratzer und Befestigungslöcher ausbessern.
- Für Schäden an **verputzten Wänden** kommen grundsätzlich Sie als Mieter auf. Aus technischen Gründen wird jedoch dazu geraten, eine Rückmeldung bei der ÖWOB einzuholen, bevor Reparaturarbeiten gestartet werden. Ist der Schaden infolge des Eindringens von Wasser entstanden, übernimmt die ÖWOB die Instandsetzung (vorausgesetzt, Sie haben eine Schadensmeldung eingereicht).
- Sie müssen die **Treppen** in Ihrer Wohnung mit angemessenen Produkten unterhalten. Sie sind ebenfalls verantwortlich für das Befestigen der Handläufe und Geländer. Es ist Ihnen untersagt, die Treppe in einer anderen Farbe zu streichen. Zudem ist Ihnen nicht gestattet, Teppich oder andere Bodenbeläge auf den Stufen zu befestigen. Bei Zuwiderhandlung müssen Sie die Treppe in den ursprünglichen Zustand zurückversetzen. Strukturelle Schäden an der Treppe repariert die ÖWOB.
- Die ÖWOB gewährleistet **Bodenbeläge** im Bad und in der Toilette. In allen anderen Zimmern legen Sie zu Ihren Lasten Bodenbeläge, die jedoch nicht geklebt werden dürfen. Sie unterhalten diese mit geeigneten Mitteln und vermeiden Flecken und Kratzer. Beim Auszug müssen Sie die Bodenbeläge wieder entfernen.
- **Fliesen** und **Kacheln** dürfen von Ihnen nicht ohne vorherige schriftliche Genehmigung der ÖWOB verlegt werden. Sie müssen Fliesen mit geeigneten Mitteln reinigen und sie bei verursachten Schäden austauschen. Es gilt ein Bohrverbot. Die ÖWOB ersetzt Fliesen, wenn

diese nicht mehr begehbar sind, sie schlecht verlegt wurden oder ein Sicherheitsrisiko darstellen.

- Sie sind als Mieter dazu verpflichtet, die Batterie des Feuermelders in Ihrer Immobilie zu wechseln. Sollte sich ein **Feuermelder** in einer leerstehenden, benachbarten Wohnung auslösen, so werden Sie gebeten, die ÖWOB zu informieren. In gemeinschaftlich genutzten Räumen übernimmt die ÖWOB den Unterhalt der Sicherheitsausrüstung. Der hierfür nötige Aufwand wird einmal jährlich über die Nebenkosten abgerechnet. Sind Rauchmelder nicht mehr funktionstüchtig, müssen diese der ÖWOB zurückgebracht werden, die für Ersatz sorgt.

- **Innenausstattung aus Marmor, Holz, PVC und Aluminium** ist von Ihnen als Mieter zu reinigen und zu pflegen. Sie darf nicht beschädigt werden. Es gilt ein Bohr- und Sägeverbot.

- Montierte **Spiegel** sind instand zu halten. Risse sind von Ihnen zu reparieren, bei Bruch ist der Spiegel zu ersetzen.

- Mit **Farben und Lacken** gestrichene Flächen sind von Ihnen regelmäßig zu entstauben und Verschmutzungen zu entfernen. Sie beteiligen sich an anfallenden Sanierungsarbeiten, wenn Sie Malerarbeiten ohne Zustimmung der ÖWOB durchgeführt haben.

- Wurden **Nägeln, Klammern oder Haken** zu Befestigungszwecken angebracht, müssen diese im Anschluss wieder entfernt und Löcher zugemauert werden.

- In allen Immobilien der ÖWOB sind ausschließlich elektrische **Küchenherde** erlaubt. Das Aufstellen von Gasflaschen und Gasgeräten ist strikt untersagt.

- In den Mietobjekten der ÖWOB sind Holzöfen oder Holz betriebene Kaminkassetten verboten. Erlaubt sind ausschließlich **Pelletöfen**. Für die Installation eines Pelletofens ist jedoch vorab eine schriftliche Genehmigung der ÖWOB nötig. Es wird von der ÖWOB eine jährliche Reinigung verlangt, die Bescheinigung muss der ÖWOB vorgelegt werden. Bei Beendigung des Mietvertrags muss von Ihnen das Anschlussloch für den Ofen zugemauert werden, um Luftzug zu vermeiden.

- Verfügt die gemietete Immobilie über einen **Aufzug (Lift)**, so werden Sie als Mieter gebeten, jede Betriebsstörung umgehend der ÖWOB zu melden. Die ÖWOB ist für den Unterhalt des Aufzugs verantwortlich.

- Sie sind verantwortlich für den Unterhalt des Kellers. Bei Beendigung des Mietvertrags müssen Sie den **Keller** vollständig leeren und putzen.

- **Notausgänge** dürfen nicht durch abgestellte Gegenstände blockiert werden. Der Eingangsbereich und die Notausgänge sind stets freizuhalten.

G. Hygiene

- Wird in der Wohnung geraucht und es entstehen **Nikotinablagerungen**, müssen Sie Wände und Decken abwaschen und streichen. Vorhänge, Textilien, Tapeten sowie Steckdosen, Schalter und Heizkörper sind von Ihnen zu reinigen.

- Hat sich **Hausschwamm** in der Wohnung gebildet, so müssen Sie als Mieter für die Beseitigung und einhergehende Reparaturen aufkommen, wenn Sie Ihrer Meldepflicht nicht nachgekommen sind oder die ÖWOB beweisen kann, dass Sie für den Schaden verantwortlich sind.

- Treten **Schaben, Wanzen oder Nagetiere** in der Wohnung auf, müssen Sie die befallenen Räumlichkeiten von einer Spezialfirma desinfizieren lassen. Sind mehrere Wohnungen befallen, beauftragt die ÖWOB eine Spezialfirma. Die Kosten für die Reinigung werden auf die betroffenen Mieter umgelegt.

6. WAS IST BEIM UMZUG ZU BEACHTEN?

- Schäden, die beim Umzug (Einzug und Auszug) in der Wohnung und in den Gemeinschaftsräumen entstehen, müssen von Ihnen als Mieter behoben werden.

- Beim Einzug nehmen die ÖWOB und Sie gemeinsam einen Ortsbefund der Immobilie vor, der so vollständig wie möglich ist. Diese Bestandsaufnahme ist ausschlaggebend, wenn bei Ihrem Auszug der Zustand der Wohnung beurteilt wird.

- Bei Ihrem Auszug wird erneut eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob die Wohnung von Ihnen wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt wurde. Dazu gehört, dass nicht-konforme Arbeiten in Ordnung gebracht wurden sowie jegliche Tapeten und Bodenbeläge entfernt wurden. Falls Sie Ihren Unterhaltungspflichten nicht nachgekommen sind, kann Ihnen die ÖWOB festgestellte Mängel in Rechnung stellen.

- Sie müssen, wenn nötig, die Entsorgungskosten für Müll und Sperrmüll übernehmen.

- Grundsätzlich gilt: Beim Auszug muss die Wohnung besenrein übergeben werden. Der Keller ist bei Mietvertragsende von Ihnen zu reinigen und leerräumen.

- Diese Informationsbroschüre ist auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden rechtlichen Bestimmungen verfasst worden.
- Bei den Hinweisen zum Unterhalt einer ÖWOB-Immobilie handelt es sich um allgemeine Informationen. Diese können nicht als juristische Grundlage im Falle eines Rechtsstreits dienen.
- **Für weitere Auskünfte und Schadensmeldungen wenden Sie sich bitte an den Technischen Dienst der ÖWOB. Sie erreichen unsere Mitarbeiter telefonisch unter der Rufnummer 087/63.97.60 oder per E-Mail an technik@owob.be.**
- **Bei Notfällen an Wochenenden und Feiertagen kontaktieren Sie uns bitte unter folgender Nummer: 087/63.97.60 (DG-Norden) und 080/22.93.91 (DG-Süden).**