



MIETERORDNUNG **(Beschluss des Verwaltungsrates vom 22.02.2021, Nr. 16)**

Artikel 1 **Zweck und Anwendungsbereich**

Die Mieterordnung verfolgt folgende Zwecke und Ziele:

- Schaffung und Erhaltung guter und respektvoller nachbarschaftlicher Beziehungen innerhalb der Hausgemeinschaft,
- Schaffung und Erhaltung respektvoller Beziehungen sowie guter Zusammenarbeit zwischen der Hausgemeinschaft und dem Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (in weiterer Folge WOBI),
- Wahrung und Werterhaltung des Gebäudes.

Die Mieterordnung regelt die Rechte und Pflichten der Mitglieder der Hausgemeinschaft und verpflichtet sowohl diese als auch das WOBI zur Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen.

Ist das Mietobjekt Teil eines Gebäudes in Miteigentumsgemeinschaft, so ist die Mieterordnung der Gemeinschaftsordnung, den von der Miteigentümerversammlung getroffenen Entscheidungen und den Weisungen der Kondominiumsverwaltung in jenen Teilen untergeordnet, in denen sie im Widerspruch zu diesen steht.

Für Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich durch die Mieterordnung geregelt sind, gelten die Bestimmungen des Vertrages, sowie alle anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen.

Artikel 2 **Erläuterungen und Begriffsbestimmungen**

Vertrag: Einer der folgenden mit dem WOBI abgeschlossenen Verträge:

- eine Vereinbarung über die Vermietung einer Wohnung,
- ein Mietvertrag für Zubehör,
- ein Mietvertrag für Immobilien, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind.

Mietpartei: Natürliche oder juristische Personen, die mit dem WOBI einen der oben genannten Verträge abgeschlossen haben.

Hausgemeinschaft: Alle Mietparteien eines Gebäudes, die mit diesen dauerhaft oder zeitweilig mitlebenden Personen sowie Angestellte und Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen.

Besucher: Jene Personen, denen ein Mitglied der Hausgemeinschaft Zutritt zum Gebäude gewährt hat. Zu diesen Personen zählen bspw. Gäste zu Besuch, Kundschaft, Lieferanten/Lieferantinnen und Handwerker/Handwerkerinnen.

Mietobjekt: Eine Wohnung, ein Zubehör oder eine Immobilie, die nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, welche vom WOBI der Mietpartei vermietet wurde.

Zubehör: Parkflächen, Keller, Magazine, Dachräume und andere Teile des Gebäudes, welche dem Mietobjekt gewidmet sind oder selbst Mietobjekt sind.

Gebäude: Bauwerk, innerhalb dessen sich das Mietobjekt befindet, inklusive der Gemeinschaftsflächen, der gemeinschaftlichen Anlagen und der Gebäudeteile (Dächer, Fassaden, usw.). Das Gebäude kann ausschließliches Eigentum des WOBI sein und/oder vom WOBI verwaltet werden oder es handelt sich um ein Gebäude in Miteigentumsgemeinschaft mit einer von der Miteigentümerversammlung ernannten Verwaltung.

Gemeinschaftsflächen: Sämtliche Flächen eines Gebäudes, die kein Zubehör des Mietobjektes sind. Dazu zählen Dachterrassen und Terrassen, Stiegen, Treppenabsätze, Treppengeländer, Fenster der Treppenhäuser, Haustüren, Vorhallen, Gänge, Lauben, Hofräume und gemeinschaftliche Plätze, Grünflächen, Blumenbeete und Hecken, Spielplätze, Durchgänge für Fußgänger, interne Straßen, Parkflächen und Wendebereiche sowie Räumlichkeiten, die zur gemein-



schaftlichen Nutzung bestimmt sind wie zum Beispiel Abstellräume, Wasch- und Trockenräume, Dachräume.

Gemeinschaftliche Anlagen: Dazu gehören Aufzüge, Brunnen, Zisternen, Wasser- und Abwasseranlagen sowie zentrale Gasverteilungs-, Elektro-, Heizungs- und Klimaanlage, zentralisierte Anlage für den Radio- und Fernsehempfang und für den Zugang zu sonstigen Arten des Informationsflusses, auch über Satellitenanlagen oder Kabel, und die diesbezüglichen Verbindungen bis zur Abzweigungsstelle oder zum Auslass des Mietobjekts.

Artikel 3 Verantwortung

Die Mietpartei haftet für Schäden am Gebäude und für Verstöße gegen die Mieterordnung, die von ihr selbst, von dauerhaft oder zeitweilig mitlebenden Personen, von anvertrauten Personen, von Angestellten und Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen oder von Gästen verursacht wurden. Sie haftet weiters für eigene und anvertraute Tiere.

Das WOBI hält sich bei Schadenersatzforderungen, Mahnungen und Strafen ausschließlich an die Mietpartei.

Die Mietpartei ist für Schäden, Verlust oder Abnutzung des Mietobjektes verantwortlich, auch wenn diese eine Folge von Feuer oder Überschwemmung sind.

Die Mietparteien haften solidarisch für Schäden am Gebäude, sofern der Urheber des Schadens nicht ausfindig gemacht werden kann.

Die Gebäudeversicherung deckt keine Schäden im Verantwortungsbereich der Mietparteien (z. B. bei Überschwemmung durch Rinnstellen außerhalb des Mauerwerks oder durch ein Haushaltsgerät, bei Brand innerhalb des Mietobjektes). Hierfür wird der Abschluss einer individuellen Versicherung angeraten.

Artikel 4 Nutzung und Instandhaltung des Mietobjekts

Die Mietpartei ist angehalten, für das Mietobjekt sowie dessen Zubehör angemessen Sorge zu tragen. Dieses darf ausschließlich für die im Vertrag angegebenen Zwecke und mit der nötigen Umsicht und Sorgfalt genutzt werden. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen sowie jene des Vertrages und der Mieterordnung einzuhalten.

Das Zubehör und die Gemeinschaftsflächen dürfen nicht als Zimmer, Küche, Werkstatt, Schlafraum oder für andere unsachgemäße Zwecke genutzt werden.

Eventuelle Defekte oder Schäden, die am Gebäude oder innerhalb des Mietobjekts auftreten, sind dem WOBI unverzüglich zu melden.

Die Mietpartei muss allfällige ordentliche Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten am Mietobjekt und am Zubehör in jedem Fall in Eigenregie und auf eigene Kosten durchführen lassen. Sie verpflichtet sich, auch durch vorbeugende Maßnahmen und gegebenenfalls unter Verwendung entsprechender Geräte, das Mietobjekt in einem angemessenen hygienischen Zustand zu erhalten, um das Auftreten von Feuchtigkeit und Schimmel sowie Schädlingsbefall zu vermeiden. Die Mitglieder der Hausgemeinschaft müssen das Mietobjekt ausreichend lüften und beheizen. Es ist nicht gestattet, zum Treppenhaus hin zu lüften oder während der kalten Jahreszeit durch Kippstellung der Fenster dauerzulüften. Den Vorgaben des WOBI bezüglich des Gebrauchs von Elektro-, Heizungs- und Sanitäreanlagen sowie der Wartung von Böden, Türen und Fenstern ist Folge zu leisten.

Die Kosten für den Erhalt des Gebäudes werden auf Grundlage des Verzeichnisses "Aufteilung der Kondominiumsspesen zwischen Mieter und Eigentümer (WOBI)" aufgeteilt, das als Anlage zum Vertrag ausgehändigt wird und das auf der Webseite www.wobi.bz.it in aktueller Fassung zu finden ist.



4.1. Ausführung von Arbeiten

Jegliche bauliche Änderung am Mietobjekt und an dessen Zubehör sowie am Gebäude und Änderungen an Anlagen sind nur dann erlaubt, wenn diese vorab vom WOBI genehmigt worden sind. Formblätter und Bedingungen für die Ausführung von Arbeiten sind auf der Webseite www.wobi.bz.it verfügbar.

Es liegt in der Verantwortung der Mietpartei, eventuelle Genehmigungen im Zuständigkeitsbereich anderer Behörden einzuholen. Die Arbeiten sind fachgerecht und unter Einhaltung der geltenden Vorschriften und unter Berücksichtigung des architektonischen Charakters auszuführen.

Das WOBI behält sich das Recht vor, die Genehmigung zu widerrufen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

Wenn im Rahmen von Arbeiten am Gebäude Anlagen oder andere Elemente, die die Mietpartei mit Genehmigung angebracht hat, entfernt werden müssen, ist dies nach einfacher Aufforderung durch das WOBI umgehend von der Mietpartei selbst und auf eigene Kosten zu veranlassen. Nach Abschluss der Arbeiten kann die Mietpartei die entfernten Anlagen und Elemente wieder anbringen oder erneut errichten.

Der Einbau von Holzöfen, Kaminen usw. darf nur nach vorheriger Genehmigung durch das WOBI erfolgen. Jeder Kamin muss vor der Inbetriebnahme und während des Betriebs den geltenden Rechtsvorschriften entsprechen und von einem spezialisierten Techniker zertifiziert sein. Die Mietpartei ist auch dazu verpflichtet, die vorgeschriebenen periodischen Überprüfungen und Reinigungsarbeiten vornehmen zu lassen, wobei die entsprechende Dokumentation dem WOBI auf Anfrage vorzulegen ist. Ebenso muss eine ausreichende Zuluft gewährleistet sein. Die Einbringung von Verbrennungsgasen in das Küchenabzugsrohr oder in andere nicht ausdrücklich für diesen Zweck bestimmte Rohre ist untersagt.

Sind Anpassungsarbeiten am Kamin oder ist die Schaffung von Belüftungsöffnungen notwendig, so gehen die entsprechenden Kosten zulasten der Mietpartei. In jedem Fall ist vor der Durchführung der Arbeiten die Genehmigung des WOBI und, im Falle von Miteigentumsgemeinschaft, jene der Kondominiumsverwaltung einzuholen.

Artikel 5 Verhaltensregeln

In den Beziehungen untereinander und bei der Nutzung des Mietobjekts sowie der Gemeinschaftsflächen sind die Grundsätze des zivilen Zusammenlebens und des öffentlichen Anstandes zu beachten.

Zudem wird ein angemessenes Verhalten gegenüber den Bediensteten des WOBI und den vom WOBI beauftragten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit erwartet.

5.1. Erscheinungsbild des Gebäudes

Für ein ordentliches und sauberes Erscheinungsbild des Gebäudes haben sich die Hausgemeinschaft und deren Besucher an folgende Regeln zu halten:

- a) Alle Gemeinschaftsflächen sind frei von Gegenständen, sauber und in Ordnung zu halten.
- b) Abfälle, Zigarettenkippen oder Asche sowie andere Gegenstände dürfen nicht auf die Gemeinschaftsflächen oder andere Gebäudeteile geworfen werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um auch unbeabsichtigtes Herunterfallen von Gegenständen zu vermeiden.
- c) Das Gebäude ist sauber zu halten. Wände dürfen nicht mit Schriften oder Zeichnungen usw. beschmiert werden.
- d) Blumen sind mit Sorgfalt zu gießen, ohne das Gebäude, sich darunter befindende Personen und Gegenstände zu beschädigen.



- e) Wäsche, Kleidung und andere Gegenstände dürfen nicht an Fenstern oder der Außenseite der Balkonbrüstung aufgehängt werden. Gleiches gilt für die Treppengeländer und die anderen Gemeinschaftsflächen. Wäscheständer sind innerhalb der zum Mietobjekt gehörenden Balkone aufzustellen.
- f) Schilder und Reklametafeln dürfen nicht an der Fassade und grundsätzlich am Gebäude angebracht werden, vorbehaltlich der Genehmigung des WOBI oder, im Falle von Gebäuden im Miteigentum, der Kondominiumsverwaltung.
- g) Bevor von außen sichtbare Änderungen vorgenommen werden, ist die Genehmigung des WOBI bzw. – im Falle von Gebäuden im Miteigentum – auch jene der Kondominiumsverwaltung einzuholen. Dies betrifft insbesondere Sonnenmarkisen, Schutzvorrichtungen oder Schränke auf Balkonen, Terrassen oder Loggien, TV- und Sat-Antennen usw.
- h) Schwimmbecken dürfen nicht auf Balkonen, Terrassen und generell auf tragenden Decken aufgestellt werden, um statische Überlastungen und Schäden an den darunter liegenden Einheiten zu vermeiden. Auf den dem Mietobjekt zugehörigen Grünflächen sind kleine Kinderbecken mit einer maximalen Kapazität von 100 Litern erlaubt, sofern sie abgedeckt oder täglich entleert werden, um Mücken und anderen Insekten keine Brutstätte zu bieten. Die Nutzung des Gemeinschaftswassers ist untersagt.
- i) Es ist für die Pflege, die Reinigung und die ordentliche Instandhaltung der ausschließlich dem Mietobjekt zugehörigen Flächen zu sorgen. Bei der Reinigung von Balkonen und Terrassen gilt die Pflicht, die Abflüsse offen und sauber zu halten und die Verschmutzung der darunterliegenden Flächen mit Flüssigkeiten und Unrat zu vermeiden.
- j) Es ist für die Pflege und regelmäßige Wartung der dem Mietobjekt zugehörigen Grünflächen zu sorgen. Sträucher oder andere Pflanzen, die dem Gebäude Schaden zufügen oder die Nachbarn stören könnten, dürfen nicht gepflanzt werden. In jedem Fall ist Artikel 892 des Zivilgesetzbuches bezüglich der Grenzabstände zu beachten und die Pflanzen dürfen eine Höhe von 2,5 Metern nicht überschreiten.
- k) Der eigene Nachname ist auf dem Klingelschild am Hauseingang, an jenem neben der Wohnungstür sowie am Postkasten identisch zu den bereits vorhandenen Schildern und nach den Vorgaben des WOBI anzubringen.

5.2. Nutzung der Gemeinschaftsflächen

Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen ist gestattet, sofern die Zweckbestimmung nicht geändert und allen anderen Mitgliedern der Hausgemeinschaft die gleiche Nutzung zugestanden wird. Insbesondere gilt:

- a) Die Gemeinschaftsflächen sind mit Sorgfalt zu nutzen. Eine ausschließlich persönliche Nutzung oder eine Änderung des ursprünglichen Nutzungszweckes ist untersagt.
- b) Hauseingangstür und andere Zugänge des Gebäudes sind verschlossen zu halten, mit Ausnahme der für die Lüftung der Gemeinschaftsflächen notwendigen Zeit während der Tagesstunden.
- c) In den Gemeinschaftsräumen ist das Rauchen verboten.
- d) Der Konsum von Alkohol oder gesetzlich verbotener Substanzen ist in den gemeinschaftlichen Anteilen verboten.
- e) Auf den Treppenabsätzen und in den Gängen dürfen nur kleine Möbelstücke, Blumen- und Pflanzentöpfe abgestellt werden, die weder den Durchgang behindern noch eine Gefahr darstellen.
- f) Das Abstellen von Gegenständen, wie z. B. Möbeln, verschiedenem Material, Abfällen, Fahrrädern Kleinkrafträdern oder Hausrat jeglicher Art, ist auf den Gemeinschaftsflächen, sofern diese nicht ausdrücklich dafür zweckbestimmt sind, untersagt.
Wenn der Eigentümer von dauerhaft auf den Gemeinschaftsflächen gelagerten Gegenständen nicht ausgeforscht werden kann, gelten diese als aufgelassene Güter und werden entsorgt; die Kosten dafür werden allen Mietparteien angelastet.



- g) Es ist nicht erlaubt, gemeinschaftliche Abstellräume für einen Zeitraum von mehr als 15 Tagen dauerhaft zu belegen, wenn dies die Nutzung durch andere Mitglieder der Hausgemeinschaft ausschließt oder einschränkt. Lediglich im Ausnahmefall und bei vorheriger Genehmigung seitens des WOBI oder der Kondominiumsverwaltung wird die Besetzung mit Materialien und Geräten bzw. anderen Gegenständen für die Dauer notwendiger Instandsetzungsarbeiten toleriert.
- h) Es ist verboten, offensichtlich nicht mehr benutzte Fahrräder auf den Gemeinschaftsflächen abzustellen.
- i) Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen darf weder unsachgemäß noch im Widerspruch zu allfälligen Beschilderungen erfolgen.
- j) Das Waschen von Fahrzeugen auf den Gemeinschaftsflächen ist nicht erlaubt.
- k) Das Füttern von Tauben und anderen Tieren ist auf den Gemeinschaftsflächen untersagt.
- l) Das Aufstellen von Spielgeräten (Schaukeln, Trampoline, Rutschen, Schwimmbecken usw.) auf den Gemeinschaftsflächen ist untersagt.
- m) Die gemeinschaftlichen Grünflächen sind sorgsam zu nutzen, Blumenbeete dürfen nicht betreten werden. Es ist untersagt, sich die gemeinschaftlichen Grünflächen zum Anbau eigener Pflanzen und Blumen anzueignen.

5.3. Nebenkosten zu Lasten der Mietpartei

Folgende Kosten gehen zu Lasten der Mietpartei: Die Nebenkosten für die ordentliche Instandhaltung und Reparaturen, für die Hausmeisterdienste, für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, für die Wartung der Grünanlagen und der technischen Anlagen sowie die Kosten für Heizung, Aufzug, Strom, Wasser, die Abwasser- und Müllabfuhrgebühren, die Kosten für die Haftpflichtversicherung sowie für allfällige weitere Dienste, die von örtlichen Bräuchen und Gepflogenheiten herrühren. Die genannten Nebenkosten werden entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und den Gebräuchen aufgeteilt und den Mietparteien angelastet.

Die Mietparteien können in völliger Selbstverwaltung für die Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsräume sorgen, ebenso wie für das Schneiden und die Pflege der Rasenflächen, Hecken und Beete sowie, im Einklang mit der Gemeindeverordnung, für die Schneeräumung. Die Entscheidung, diese Dienstleistungen in Selbstverwaltung zu übernehmen, sowie die damit verbundenen operativen Modalitäten, wird einstimmig von den Mietparteien getroffen. Bei fehlender Einstimmigkeit wird das WOBI ein spezialisiertes Unternehmen mit der Durchführung dieser Dienstleistungen beauftragen.

Stellt das WOBI eine mangelhafte Erhaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen fest, wird – bei erfolgloser Mahnung – ein spezialisiertes Unternehmen mit den Arbeiten beauftragt und die anfallenden Kosten werden den Mietparteien angelastet.

Alle Arten von Abfall müssen gesammelt und gemäß den einschlägigen Bestimmungen getrennt und in den entsprechenden Behältern entsorgt werden. Das Austreten von Flüssigkeiten und Verschmutzungen der Gemeinschaftsflächen sind zu vermeiden und jedenfalls umgehend zu entfernen. Die Müllcontainer des Gebäudes und der Raum für deren Aufbewahrung sind mit dem notwendigen Respekt gegenüber der Hausgemeinschaft zu nutzen. Es ist verboten, Müll auf den Treppenabsätzen oder sonst wo außerhalb der Container abzulegen und giftige oder schädliche Abfälle wie Farben, Spraydosen, Batterien usw. einzuwerfen.

Artikel 6 Ruhezeiten

Die Ruhezeiten von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr in der Nacht und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sind zwingend einzuhalten. Grundsätzlich ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Die Mehrheit der Mietparteien kann andere Ruhezeiten vorschlagen. Diese sind aber in jedem Fall vom WOBI zu genehmigen.



Artikel 7 **Nachbarschaftliche Beziehungen**

Sämtliche Tätigkeiten oder Eingriffe, die von ihrem Wesen her oder auf Grund der dafür verwendeten Gerätschaften Rauch, Hitze, Ausdünstungen, Lärm, Erschütterungen u. ä. über das normal erträgliche Maß hinaus verursachen, sind verboten. Aus diesem Grund ist Folgendes zu beachten:

- a) Es müssen alle geeigneten Maßnahmen getroffen werden, um Störungen der Nachbarn, insbesondere während der Ruhezeiten, zu vermeiden.
- b) Bei der Wiedergabe von Musik, Videos und anderer Unterhaltungsmedien durch technische Geräte (Radio, Fernseher, Spielkonsolen, Computer usw.) darf die Zimmerlautstärke nicht überschritten werden.
- c) Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen, Geschirrspüler, Staubsauger, Poliermaschinen usw. dürfen während der festgelegten nächtlichen Ruhezeit nicht verwendet werden.
- d) Es dürfen keine Zigarettenkippen, andere Abfälle oder sonstige Gegenstände auf Flächen geworden werden, die zu anderen Mietobjekten gehören. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um auch unbeabsichtigten Vorfällen vorzubeugen.
- e) Es dürfen keine Holzkohlegrills verwendet oder offene Feuer angezündet werden.
- f) Dauerhaftes und gewohnheitsmäßiges Kochen auf den Zubehörflächen des Mietobjekts ist untersagt.
- g) Im Gebäude und auf den Balkonen darf kein Holz zerkleinert werden.
- h) Es ist nicht erlaubt, Teppiche an den Fenstern, auf den Balkonen und auf den Podesten im Treppenhaus auszuschütteln oder zu klopfen.
- i) Motoren von Personenkraftwagen, Motorrädern und anderen Fahrzeugen dürfen nicht über die unbedingt erforderliche Zeit hinaus laufengelassen werden.
- j) Es ist grundsätzlich verboten, zu schreien und sich lautstark zu unterhalten.
- k) Wasser- und Gashähne sind nach Gebrauch sorgfältig zu schließen.
- l) Es dürfen keine Gegenstände oder Materialien in die Abflüsse und in die Toilette geworfen werden, die diese verstopfen oder beschädigen können.
- m) Von Mitgliedern der Hausgemeinschaft installierte Anlagen zur Videoüberwachung dürfen keine Gemeinschaftsflächen aufnehmen.

7.1. Beaufsichtigung Minderjähriger

Zur eigenen Familiengemeinschaft gehörende oder – auch nur für kurze Zeiträume – anvertraute Minderjährige müssen zur Vermeidung von Verletzungen, Beschädigungen oder störendem Lärm angemessen beaufsichtigt werden.

Sind Spielplätze vorhanden, sollen die Kinder dazu angeregt werden, diese für ihre Freizeit- und Erholungstätigkeiten zu nutzen. Die Ruhezeiten sind einzuhalten.

Das Spielen auf Parkplätzen, Manövrierrflächen und Stiegen sowie in Aufzügen und Laubengängen und grundsätzlich an gefährlichen Orten oder zum Schaden der Hausgemeinschaft ist verboten.

7.2. Haltung von Tieren

Es dürfen jene Haustiere gehalten werden, deren Haltung gesetzlich erlaubt ist und keine Gefahr für die öffentliche Gesundheit und Sicherheit darstellt.

Die hygienisch-sanitären Bedingungen sowie die Lebensqualität in der Wohnung und im gesamten Gebäude sind unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der Anzahl der Familienmitglieder und der Anzahl der Haustiere zu gewährleisten.

Den Mietparteien obliegt neben der Aufsicht über eigene und anvertraute Tiere auch die Pflicht, sämtliche geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, dass es zu keinen Störungen oder Schäden an Personen und Sachen kommt.



Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass der Aufenthalt von Tieren auf Balkonen, Terrassen und in Gärten zu keinen Verschmutzungen, Lärm oder zu Gerüchen führt, die über die normale Zumutbarkeit hinausgehen.

Es ist verboten, im Gebäude Tiere zu züchten, zu schlachten und geschlachtete Tiere zu zerlegen.

Tiere dürfen nicht in den Gemeinschaftsflächen frei und ohne Vorsichtsmaßnahmen herumlaufen:

- a) Hunde sind immer an einer Leine mit einer Länge von höchstens 1,5 Metern zu führen.
- b) Bei möglicher Gefährdung von Menschen und anderen Tieren ist dem Hund ein Maulkorb anzulegen.
- c) Hunde sind lediglich Personen anzuvertrauen, die sie sachgemäß führen können.
- d) Hundekot ist aufzusammeln.
- e) Es muss verhindert werden, dass das Tier in die Grünanlagen oder in die Spielflächen für Kinder gelangt.

Artikel 8 Sicherheit

Bei Gefahr sind die Mitglieder der Hausgemeinschaft verpflichtet, unverzüglich die Rettungskräfte, in erster Linie die Feuerwehr, zu alarmieren und das WOBI zu verständigen. Die Hinweise an den Anschlagtafeln im Gebäude sind zu beachten.

Fluchtwege dürfen unter keinen Umständen versperrt oder abgeschlossen werden.

Haushaltsgeräte müssen fachmännisch installiert und regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Elektro- und Haushaltsgeräte, die nicht den geltenden Sicherheitsbestimmungen entsprechen, dürfen nicht verwendet werden. Mit Gas betriebene Kochfelder müssen mit einem System zur Flammenüberwachung (Thermoelement) ausgestattet sein.

Bei autonomen Heizanlagen sind die regelmäßigen Wartungseinsätze durchzuführen, die im „Wartungsbuch der Anlage“ verzeichnet werden müssen. Dieses ist den Bediensteten des WOBI auf Anfrage vorzulegen und bei der Rückgabe des Mietobjekts auszuhändigen.

Sämtliche Gegenstände auf Balkonen, Terrassen oder in privaten Gärten, wie Blumentöpfe, Schränke, Bänke, Tische, Trampoline usw., müssen gut befestigt und gegebenenfalls verankert werden, so dass sie Windstößen standhalten und Dritten kein Schaden zugefügt wird.

Es dürfen im Mietobjekt, in dessen Zubehör und in Gemeinschaftsflächen keine brennbaren Materialien oder gefährliche Substanzen aufbewahrt werden. Sofern Brennstoffe verwendet werden, die nicht über ein Leitungsnetz verteilt werden (z. B. Holz), darf nicht mehr als die gesetzlich erlaubte Vorratsmenge im Mietobjekt oder in dessen Zubehör gelagert werden; in jedem Fall hat die Lagerung zum eigenen Schutz und zum Schutz Dritter unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsnormen zu erfolgen.

Die Mitglieder der Hausgemeinschaft müssen darauf achten, die statischen Gebäudestrukturen nicht zu überlasten und die Stabilität des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

Nicht befugten Personen ist der Zugang zum Dach untersagt.

Artikel 9 Parkplätze

9.1. Gemeinschaftsparkplätze

Das Parken ist nur in den dafür vorgesehenen Bereichen gestattet.

Bezüglich der Nutzung gemeinschaftlicher Parkplätze behält sich das WOBI das Recht vor, diese mittels spezifisch erarbeiteter Vorgaben unter Berücksichtigung der Art und Anzahl verfügbarer Parkflächen und der Bedürfnisse der Hausgemeinschaft zu verwalten.



Das Parken ist nur mit Fahrzeugen zum ausschließlichen Personentransport im Sinne der Straßenverkehrsordnung gestattet. Es ist **verboten**:

- Lieferwagen, Lastwagen, Traktoren, Wohnwagen, Zeltwagen und Anhänger jeglicher Art und Größe zu parken;
- nicht mehr fahrtaugliche oder ungenutzte Fahrzeuge sowie Fahrzeuge ohne Versicherungsdeckung oder in amtlicher Verwahrung abzustellen oder zu parken.

9.2. Vermietung von Parkplätzen

Kostenpflichtig vermietbare Garagen, überdachte und nicht überdachte Parkplätze dürfen nur nach Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit den bei Vertragsabschluss angegebenen Fahrzeugen besetzt werden.

9.3. Nutzung der Parkplätze

Bei Garagen und Parkplätzen mit Absperrvorrichtungen verwaltet das WOBI die Zutrittssysteme. Hierfür werden spezifische Kriterien erarbeitet, welche die Art und Anzahl verfügbarer Parkflächen und die Bedürfnisse der Hausgemeinschaft berücksichtigen.

Die Nutzung ober- und unterirdischer Parkflächen hat unter Berücksichtigung der geltenden Sicherheitsbestimmungen zu erfolgen. Insbesondere verboten sind:

- a) das Abstellen von Fahrzeugen auf den Parkplätzen für Menschen mit Beeinträchtigung ohne sichtbar angebrachten Parkausweis;
- b) das Parken außerhalb der ausgewiesenen Parkstellflächen, auf Wende- und Grünflächen und in allen anderen Bereichen, die nicht für diesen Verwendungszweck vorgesehen sind;
- c) das Parken von Fahrzeugen mit undichten Kraft- oder Schmierstoffanlagen;
- d) das Abstellen von augenscheinlich ungenutzten Fahrrädern;
- e) Reparaturen oder Motorentests;
- f) das Waschen von Fahrzeugen;
- g) das Versperren von Zufahrten, Notfallspuren und Fluchtwegen auch nur für einen kurzen Zeitraum;
- h) das Hantieren mit offenen Flammen;
- i) das Rauchen;
- j) die Verwendung der Garage als Depot, Lagerstätte, Schlafstätte oder Werkstatt und für jedwede andere Art von Aktivitäten;
- k) die Lagerung von Brenn- und Treibstoffen;
- l) das Verschließen und das Verstopfen der vorhandenen Lüftungsöffnungen und -gitter mit jedwedem Material.

Das Parken von mit Flüssiggas betriebenen Fahrzeugen, welche den Sicherheitsbestimmungen ECE-R 67/01 entsprechen, ist ausschließlich in den überirdischen Garagen und im ersten Untergeschoß erlaubt, auch wenn in der Garage weitere Untergeschosse vorhanden sind.

Artikel 10 Aufzüge

Bei der Verwendung der Aufzüge sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- Die Benutzung ist für den Transport von Personen und Haustieren bestimmt.
- Die Benutzung durch Minderjährige unter 12 Jahren ist ohne die Begleitung eines Erwachsenen verboten.
- Es ist Pflicht, die Kabine umgehend zu reinigen, sollte sie durch die Benutzung verschmutzt worden sein.
- Der Transport sperriger oder schwerer Gegenstände und die Nutzung für Wohnungsumzüge sind verboten.



- Es ist verboten, im Aufzug zu springen oder Bewegungen auszuführen, in deren Folge Personen gegen die Kabineninnenwände oder die Kabine selbst gegen den Aufzugschacht stoßen könnten.
- Das Rauchen ist verboten.
- Es ist verboten, die Anlage zu beschädigen oder zu beeinträchtigen.

Das WOBI ist bei Unterbrechungen infolge unvorhergesehener Ereignisse, Instandhaltung oder Reparatur der Aufzuganlage von jeder Verantwortung befreit.

Artikel 11

Beziehungen zwischen Hausgemeinschaft und WOBI

Um das eigene Immobilienvermögen besser verwalten zu können, behält sich das WOBI das Recht vor, eine Vertrauensperson zu ernennen, welche die notwendigen Kontakte zwischen der Hausgemeinschaft und dem WOBI hält.

Das WOBI behält sich des Weiteren das Recht vor, nach entsprechender schriftlicher und begründeter Anfrage seitens 1/6 der Mietparteien, Versammlungen einzuberufen sowie an Versammlungen, die von Vertrauenspersonen angesetzt wurden, teilzunehmen. Über deren Einberufung ist das WOBI rechtzeitig zu benachrichtigen.

Die von der Mehrheit der Versammlungsteilnehmer getroffenen Entscheidungen sind auch für die Abwesenden und für jene, die dagegen gestimmt oder sich enthalten haben, verpflichtend, vorbehaltlich der Möglichkeit des WOBI, sie begründet aufzuheben. Gleiches gilt für die von der Mehrheit der Mietparteien schriftlich eingereichten Anfragen.

Artikel 12

Meldungen und Beschwerden wegen Verletzung der Mieterordnung

Allfällige Meldungen über Verstöße gegen die Mieterordnung müssen schriftlich und unterschrieben vorgebracht und, soweit möglich, durch geeignete Unterlagen belegt werden.

Meldungen von Seiten einer einzigen Mietpartei, mündliche oder anonyme Mitteilungen bewirken nicht zwangsläufig das Ergreifen von Maßnahmen durch das WOBI.

Jegliche Kenntnis über körperliche Tätlichkeiten und verbale oder nichtverbale Beleidigungen, auch über das Internet, gegenüber Bediensteten des WOBI führt zu einer schriftlichen Mahnung der betroffenen Mietpartei.

12.1. Streitigkeiten zwischen Mitgliedern der Hausgemeinschaft

Das WOBI steht außerhalb der persönlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern der Hausgemeinschaft. Bei Streitigkeiten jedweder Art müssen diese sich selber an die zuständigen Behörden und Ordnungsorgane wenden, um ihre persönlichen Rechte zu schützen.

Artikel 13

Strafmaßnahmen

Bei Verletzungen der Mieterordnung kann als Strafmaßnahme die Zahlung eines Betrages von bis zu von 200 Euro und bei wiederholten Verstößen von bis zu 800 Euro festgesetzt werden. Der Betrag wird von den Kondominiumsspesen des Gebäudes abgezogen. Das Ausmaß der Strafe wird nach ausschließlichem Ermessen des WOBI festgelegt, welches die Beträge anpassen kann.

Die von der Kondominiumsverwaltung angewandten Geldstrafen werden vom WOBI der Mietpartei weiterverrechnet.

Ein Verstoß gegen diese Mieterordnung oder die Gemeinschaftsordnung bedeutet eine Nichterfüllung der aus dem Vertrag erwachsenen Pflichten und kann Grundlage für den Widerruf der Wohnungszuweisung sein.



Artikel 14 **Änderungen der Mieterordnung**

Die vorliegende Mieterordnung ersetzt in jeder Hinsicht jede vorhergehende.

Das WOBI behält sich das Recht vor, die vorliegende Mieterordnung abzuändern. Diese Änderungen sind nach deren Veröffentlichung auf der Webseite www.wobi.bz.it, in der WOBI-Zeitschrift oder in anderen Kommunikationsmittel für die Mietparteien verbindlich.

Artikel 15 **Auflistung der Bestimmungen**

Diese Mieterordnung hat folgende, zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen, Gesetzesbestimmungen zur Grundlage:

- Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (Art. 1571 ff.) und der Gesetze 392/1978 und 431/1998 als Sondergesetze in Bezug auf private Mietverträge;
- Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die vertragliche und außervertragliche Haftung (Art. 1173 ff. und 2043 ff.), zum Eigentum (art. 810 ff.), insbesondere jene zu den gesetzlichen Abständen (Art. 873 ff.), sowie zum Miteigentum an Gebäuden (Art. 1117 ff.);
- Bestimmungen zu den Immissionen und zur Lärmbelastung im Straf- und Zivilgesetzbuch;
- Vorschriften zur Haltung von Tieren (internationale, europäische, staatliche, Landes- und Gemeindevorschriften sowie entsprechende Artikel des Zivilgesetzbuches, der Zivilprozessordnung und des Strafgesetzbuches);
- Landesgesetz vom 24. Dezember 1975, Nr. 55 und Dekret des Präsidenten des Landesausschusses vom 23. Mai 1977, Nr. 22 auf den Sachgebieten der Hygiene;
- Vorschriften über die Sicherheit der Anlagen (Dekret Nr. 37 vom 22. Jänner 2008 und Dekret des Landeshauptmannes Nr. 16 vom 5. Juni 2015), zur fachgerechten Ausführung von Arbeiten (Dekret des Landeshauptmannes vom 19. Mai 2009, Nr. 27) sowie entsprechende CEI- und UNI-Normen und das Dekret des Landeshauptmannes vom 9. November 2009, Nr. 54 „Verordnung über die Beseitigung und Überwindung von architektonischen Hindernissen“;
- Normen zur Eindämmung des Energieverbrauchs (Gesetz 10/1991);
- EN-Vorschriften für die Verwendung von Gasflaschen und Gasanlagen (UNI-Norm 7131/1999);
- Brandschutzbestimmungen (D.P.R. 1. August 2011, Nr. 151, Ministerialdekret 01.02.1986 und Ministerialdekret 16.05.1987 Nr. 246);
- Gesetzesdekret Nr. 285 vom 30.04.1992, "Neue Straßenverkehrsordnung";
- staatliche Bestimmung und Norm ECE-R 67-01 für mit Flüssiggas betriebene Fahrzeuge;
- Dekret des Präsidenten der Republik Nr. 162 vom 30.04.1999, "Aufzüge und Lastenaufzüge".

Die Auflistung ist beispielhaft und nicht erschöpfend.

Zusätzlich zu den Bestimmungen dieser Mieterordnung sind folgende zu beachten:

- das Landesgesetz Nr. 5 vom 21.07.2022, "Öffentlicher und sozialer Wohnbau" und entsprechende Durchführungsbestimmungen;
- der mit dem WOBI für das Mietobjekt abgeschlossene Vertrag;
- die Gemeinschaftsordnung für Gebäude in Miteigentumsgemeinschaft;
- vom Wohnbauinstitut empfohlene Verhaltensregeln und Weisungen zur Instandhaltung und bei der Durchführung von Arbeiten;
- das Statut des Instituts für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol;
- die Beschlüsse des Verwaltungsrates des WOBI, darunter jener zur "Aufteilung der Condominiumsspesen zwischen Mieter und Eigentümer (WOBI)";
- das Landesgesetz Nr. 17 vom 22.10.1993, "Regelung des Verwaltungsverfahrens und des Rechts auf Zugang zu Verwaltungsdokumenten";
- das Dekret des Präsidenten der Republik Nr. 445 vom 28.12.2000, "Gesetzliche Bestimmungen über das Recht auf Zugang zu Verwaltungsdokumenten";



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

- die Verordnung EU 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung) und das Legislativdekret vom 30.06.2003, Nr. 196 (Datenschutzkodex);
- die Vorschriften auf europäischer, staatlicher, Landes- und Gemeindeebene;
- Hygienevorschriften und Vorschriften zur Abfallentsorgung, erlassen von der Gemeinde und dem Sanitätsbetrieb;
- die Verordnungen der Gemeindepolizei;
- die ortsüblichen Gebräuche.

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet

Im Sinne und Kraft der Art. 1341 und 1342 BGB erkläre ich ausdrücklich, die vorliegende Mieterordnung und im Besonderen die Bestimmungen der Art. 3 (Verantwortung), Art. 4 (Nutzung und Instandhaltung des Mietobjekts), Art. 5 (Verhaltensregeln), Art. 6 (Ruhezeiten), Art. 7 (Nachbarschaftliche Beziehungen), Art. 8 (Sicherheit), Art. 9 (Parkplätze), Art. 11 (Beziehungen zwischen Hausgemeinschaft und WOBI), Art. 12 (Meldungen und Beschwerden wegen Verletzung der Mieterordnung), Art. 13 (Strafmaßnahmen) und Art. 14 (Änderungen der Mieterordnung) dieser Verordnung anzunehmen und anzuerkennen sowie auf jeden Einspruch und Klage zu verzichten.

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet
