

# HEIMSTATUT

für das private Studentenheim „Kremstalstraße 31“ in 3500 Krems an der Donau  
gemäß § 15 StudHG, BGBl. 291/1986 idgF

## 1. Studentenheim, Heimbetreiber

Heimbetreiber des im ersten und zweiten Stock des Hauses Kremstalstraße 31 in 3500 Krems an der Donau gelegenen, über ein gesondertes Stiegenhaus erschlossenen, aus 8 eingerichteten Einzelzimmern („Studentenapartment“) bestehenden sowie über je eine Gemeinschaftsküche (pro Stockwerk und mehrere KFZ-Abstellplätze vor dem Haus verfügenden Studentenheimes „Kremstalstraße 31“ ist die Ruzicka GmbH, vertreten durch den Niederösterreichischen Haus- und Wohnungseigentümergeverband, ZVR 474385061, Roseggerstraße 10, 3500 Krems an der Donau als Verwalter des Hauses bzw. Heimleitung. Jedes Studentenapartment besteht aus Vorraum (Schuhschrank, Garderobe, Wandspiegel), möbliertem Wohn-Schlaf-Zimmer (Schreibtisch, Schreibtischlampe, Bürostuhl, Couch bzw. Wippstuhl, Bett, Kleiderschrank, Bücherregal, Zimmerleuchte) und Bad (Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank, WC). Jede Gemeinschaftsküche ist mit Küchenzeile, Waschmaschine, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Tisch mit 4 Stühlen und Ordnungssystem für Müllentsorgung ausgestattet.

## 2. Widmungszweck

Das Studentenheim wird als nicht gemeinnütziges Haus betrieben und dient in erster Linie Studierenden im Sinne des § 4 StudHG, wobei frei gebliebene Studentenapartments auch an andere, vor allem in Schul- oder Berufsausbildung stehende junge Menschen ab einem Lebensalter von 15 Jahren vergeben werden können („Gäste“). Es soll seinen Bewohnern eine zeitgemäße Unterbringung während ihres Studiums in Krems und Umgebung bieten, wobei auf informellen sozialen Kontakt zwischen den Bewohnern ebenso Wert gelegt wird wie auf Rückzugsmöglichkeiten für ein ungestörtes Lernen und Arbeiten.

## 3. Heimverwaltung; keine Heimvertretung

Leitlinien für die Verwaltung des Studentenheimes sind die Anleitung der Bewohner zur Selbstorganisation einerseits, wobei die Heimleitung als Ansprechpartner und Hilfesteller zur Verfügung steht, als auch die Wirtschaftlichkeit des Betriebes des Studentenheimes andererseits. Es wird darauf hingewiesen, dass das Studentenheim als nicht gemeinnütziges Haus einen Ertrag für den Heimbetreiber abwerfen soll, welcher jedoch zu einem Gutteil wieder in die Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des Hauses fließen wird. Mit Hinblick auf die private Natur des Studentenheimes, dessen Größe und dessen Zweck ist weder eine Heimvertretung im Sinne des § 7 StudHG noch eine Schlichtungsstelle im Sinne des § 18 StudHG eingerichtet.

#### **4. Studentenapartmentvergabe**

Bewerbungen für die Vergabe der Studentenapartments können auf welche Weise immer und jederzeit beim Niederösterreichischen Haus- und Wohnungseigentümerverband als Heimleitung eingebracht werden ([www.noehaus.at](http://www.noehaus.at), [office@noehaus.at](mailto:office@noehaus.at), +43 / 2732 / 82331 oder an der in Punkt 1 genannten Postadresse). Die Vergabe freier Studentenapartments erfolgt in der Reihenfolge des Eintreffens der Bewerbungen und nach positivem Ergebnis einer Bonitätsprüfung. Die Zur-Verfügung-Stellung der Studentenapartments wird mittels gesonderter schriftlicher Benützungvereinbarungen geregelt, für die dieses Heimstatut die Grundlage ist. Voraussetzung für den Abschluss einer Benützungvereinbarung ist die Vorlage einer Kopie eines Lichtbildausweises des Bewerbers sowie einer Kopie einer aktuellen Studienbescheinigung (bzw. im Falle von Gästen eines geeigneten Nachweises eines Ausbildungsverhältnisses oder ähnlichem).

#### **5. Vertragsdauer (Studentenheimjahr)**

(1) Grundsätzlich werden Benützungvereinbarungen für die Dauer eines Jahres abgeschlossen, und zwar jeweils für die Zeit von 01.09. eines Kalenderjahres bis zum 31.08. des darauffolgenden Kalenderjahres. Es ist jedoch zulässig, dass Benützungvereinbarungen auch unterjährig (also abweichend von einem 01.09.) beginnen; in diesem Fall dauert die Benützungvereinbarung bis zum nächsten 31.08..

(2) Wenn dies vom Bewerber ausdrücklich verlangt wird, kann eine Benützungvereinbarung auch für die Dauer von zwei Jahren (= 24 Monaten ab einem 01.09.) bzw. bei unterjährigem Beginn entsprechend kürzer (= bis zum übernächsten 31.08.) abgeschlossen werden, sofern dies nicht mit Vormerkungen für andere Bewerber in Konflikt steht.

(3) Wenn dies vom Bewohner schriftlich und spätestens ein Kalendermonat vor dem Ende seiner Benützungvereinbarung verlangt wird, ist die Benützungvereinbarung einmalig um 12 Monate zu verlängern, sofern der Bewohner im Zeitpunkt des Verlangens nicht mit irgendeiner Zahlung an den Heimbetreiber in Rückstand ist oder sonst ein Kündigungsgrund vorliegt. Eine neuerliche Verlängerung ist ebenso zulässig, setzt aber zusätzlich voraus, dass der Bewohner ein aufrechtes Studienverhältnis nachweist und in keinem Dienstverhältnis steht, das ihm eine mehr als 20stündige Dienstverpflichtung auferlegt. Gäste im Sinn des Punktes 2 dieses Heimstatuts haben keinesfalls Anspruch auf Verlängerung ihrer Benützungvereinbarung.

#### **6. Rechte und Pflichten der Bewohner**

(1) Jeder Bewohner erhält zwei Haus- und zwei Zimmerschlüssel und kann damit ungehindert und jederzeit das Studentenheim bzw. sein Studentenapartment betreten oder verlassen. Ein dritter Zimmerschlüssel ist ausschließlich für Notfälle bei der Heimleitung hinterlegt. Die Schlüssel bleiben Eigentum des Heimbetreibers, eine Nachfertigung ist nicht zulässig. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, ist der Heimbetreiber berechtigt, auf Kosten des Bewohners, dem der Verlust zuzurechnen ist, das vom Verlust betroffene Schloss auszutauschen und die erforderliche Anzahl von Schlüsseln dazu anfertigen zu lassen. Jeder Bewohner ist selbst dafür verantwortlich, dass er sein Studentenapartment versperrt hält; Heimbetreiber und Heimleitung

lehnen jegliche Verantwortung für Schäden oder Verluste eines Bewohners ab, die dadurch begünstigt wurden, dass der Bewohner sein Studentenapartment nicht versperrt gehalten hat.

(2) Die Gemeinschaftsküchen werden nicht versperrt. Das Haustor ist zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr versperrt zu halten. Auf den Gängen und im Stiegenhaus dürfen keine privaten Gegenstände aufbewahrt werden; in den Gemeinschaftsküchen nur Geschirr und Lebensmittel etc. und nur insoweit, als der Eigentümer damit einverstanden ist, dass diese Gegenstände auch von anderen verwendet oder verbraucht werden.

(3) Die Einrichtung der Gemeinschaftsküchen, der Gänge und des Stiegenhauses dürfen überhaupt nicht verändert werden (keine anderen Möbel, keine Dekoration der Wände etc.), die Einrichtung eines Studentenapartments durch den jeweiligen Bewohner nur insoweit, als dadurch keine nachhaltige Beeinträchtigung oder gar Schaden am Studentenapartment entsteht. Ein Ausmalen des Studentenapartments oder ein Anbohren der Fliesen ist nicht gestattet, ebensowenig eine Dekoration der Wände mit Stickern oder Klebeband. Auch ein Verbringen der Möbel weg vom Studentenapartment ist nicht erlaubt, ebensowenig das Einbringen einer Kochgelegenheit. Ansonsten ist jeder Bewohner in der Gestaltung seines Studentenapartments aber frei (Umgruppieren von Möbeln, Einbringen zusätzlicher Möbel und von Dekoration etc.). Bei Beendigung der Benützungsvereinbarung ist das Studentenapartment gründlich gereinigt, frei von vom Bewohner eingebrachten Gegenständen und in einem Zustand zu übergeben, der demjenigen bei Beginn der Benützungsvereinbarung – unter Berücksichtigung normaler Abnutzung – entspricht.

(4) Entdeckt ein Bewohner einen nicht nur unwesentlichen Mangel oder nicht nur unwesentlichen (auch nur drohenden) Schaden am Studentenapartment oder an allgemeinen Teilen des Studentenheimes oder des Hauses, so ist er verpflichtet, dies der Heimleitung zu melden. Für verspätete Meldungen, für übermäßige Abnutzung sowie für verursachte Schäden haftet jeder Bewohner nach Maßgabe seines Verschuldens bzw. des Verschuldens seiner Besucher.

(5) Bestimmungsgemäß bewegliche Teile seines Studentenapartments (insb. Fenster- und Türgriffe, Armaturen, Schalter) sowie sich durch bestimmungsgemäße Verwendung abnützende Teile seines Studentenapartments (insb. Dichtungen, Silikonfugen, Glühbirnen) hat jeder Bewohner selbständig zu warten. Für Mängel an beweglichen oder sich abnützenden Teilen in sonstigen Bereichen des Studentenheims gilt der vorige Absatz.

(6) Das Studentenapartment und das Heim an sich, inkl. Inventar, sind pfleglich zu behandeln. Jeder Bewohner verpflichtet sich, schonend mit Ressourcen (Energie, Wasser) umzugehen, Internet-Verbindungen nur nach dem Fair-Use-Prinzip zu nützen, sein Studentenapartment bzw. gegebenenfalls die Gemeinschaftsküchen regelmäßig zu lüften (nicht jedoch während seiner Abwesenheit) bzw. ausreichend zu heizen und die gesetzlich geforderte und im Rahmen der Gemeinschaftsküchen ermöglichte Mülltrennung einzuhalten. Eine Entsorgung von Müll (Speisereste, Öle, Fette, Plastik, Watte, Textilien etc.) über die WC- und Abwasserableitungen ist nicht zulässig. Die Reinhaltung seines Studentenapartments obliegt jedem Bewohner selbst, die Reinhaltung der Allgemeinflächen und die Bereitstellung des Mülls zur Abholung durch das Entsorgungsunternehmen allen Bewohnern in Selbstorganisation. Das Studentenheim ist auf Selbstversorgung ausgerichtet; eine Versorgung mit Lebensmitteln, Geschirr, Bettwäsche, Handtüchern etc. erfolgt daher nicht.

(7) Rauchen ist im gesamten Studentenheim nicht gestattet; auch nicht aus dem offenen Fenster hinaus. Tiere dürfen im Studentenheim nicht gehalten werden. Auch das Mitbringen von Waffen, Kriegsgerät oder sonst gefährlichen Substanzen (z.B. Feuerwerkskörper, Treibstoffe) in das Studentenheim ist untersagt. Fahrräder und Kraftfahrzeuge dürfen nur an dafür eigens gekennzeichneten oder gewidmeten Plätzen abgestellt werden und keinesfalls Fluchtwege behindern.

(8) Mit Rücksicht auf lernende Mitbewohner ist jeder Bewohner verpflichtet, auf Lärmvermeidung zu achten und bei jeglicher Tätigkeit, soweit möglich, Zimmerlautstärke einzuhalten. Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist überhaupt keine Tätigkeit zulässig, die geneigt ist, über Zimmerlautstärke hinauszugehen.

(9) Jeder Bewohner hat das Recht, in seinem Studentenapartment Besucher in einer der Größe des Studentenapartments angemessenen Anzahl von Personen zu empfangen und mit diesem Besuch auch kurzfristig die Gemeinschaftsküchen zu benützen. Dabei ist jeder Bewohner verpflichtet darauf zu achten, dass die Bestimmungen dieses Punktes 6, soweit anwendbar, auch durch seine Besucher eingehalten werden (insb. Rauchverbot, Lärmvermeidung, Mülltrennung). Eine auch nur einmalige Übernachtung durch Besucher eines Bewohners im Studentenheim oder durch andere Personen als den Bewohner in seinem Studentenapartment ist nicht gestattet und stellt einen Kündigungsgrund dar, ebenso eine Überlassung des Studentenapartments an Dritte in welcher Form immer (entgeltlich oder unentgeltlich, vorübergehend oder auf Dauer).

(10) Mit Rücksicht auf die Größe des Studentenheimes sind Veranstaltungen über das im vorigen Absatz genannte Ausmaß hinaus nicht zulässig; das gilt insbesondere für solche Veranstaltungen, die sich an einen namentlich nicht eingeschränkten Personenkreis richten (z.B. bring-your-friend).

(11) Sollte ein Bewohner an einer meldepflichtigen Krankheit erkranken oder über ihn eine Quarantänemaßnahme verhängt werden, so ist dieser Bewohner verpflichtet, darüber unverzüglich die Heimleitung in Kenntnis zu setzen, damit allenfalls weiterführende Maßnahmen eingeleitet werden können.

(12) Für die Einhaltung der polizeilichen Meldeverpflichtungen (Anmeldung eines Wohnsitzes) ist jeder Bewohner selbst verantwortlich. Soweit erforderlich, wird die Heimleitung daran mittels ihrer Unterschrift mitwirken.

(13) Der Heimbetreiber ist verpflichtet, die allgemeinen Teile des Studentenheimes und des Hauses instandzuhalten bzw. zu erhalten sowie davon oder von Studentenapartments ausgehende wesentliche Gesundheitsgefährdungen zu beheben. Er ist auch verpflichtet, die Versorgung des Studentenheimes bzw. der Studentenapartments mit Wasser und Energie aufrechtzuerhalten. Für kurzfristige Lieferunterbrechungen steht der Heimbetreiber jedoch keinesfalls ein, es sei denn, es handle sich um einen von ihm verschuldeten Personenschaden.

(14) Zu Zwecken der Feststellung oder Wahrnehmung von Instandhaltungspflichten, zu Zwecken der Feststellung der Einhaltung von Verpflichtungen des Bewohners und sobald feststeht, dass ein Benützungsvertrag nicht verlängert wird, zu Zwecken der Besichtigung mit

Nachbewohnern ist der Heimbetreiber bzw. die Heimleitung berechtigt, das Studentenapartment eines Bewohners nach rechtzeitiger Vorankündigung und zu üblichen Tageszeiten zu betreten. Der Bewohner hat das Recht, bei dieser Betretung anwesend zu sein. Heimbetreiber bzw. Heimleitung haben bei der Ausübung ihres Betretungsrechtes tunlichst die Interessen des Bewohners zu wahren und von ihrem Betretungsrecht schonend Gebrauch zu machen.

(15) Jeder Bewohner ist verpflichtet sicherzustellen, dass er für Heimbetreiber und Heimleitung unter seiner im Benützungsvertrag anzugebenden eMail-Adresse erreichbar ist. Es wird festgehalten, dass derzeit persönliche Postfächer für Bewohner im Studentenheim nicht bestehen, sodass nicht sichergestellt ist, dass Bewohner an sie adressierte Poststücke sicher und diskret empfangen können.

## **7. Zahlungsmodalitäten, Kautio**

(1) Das für die Benützung eines Studentenapartments in der Benützungsvereinbarung festgelegte Entgelt ist von jedem Bewohner monatlich jeweils bis zum 05. auf das von der Heimleitung bekannt gegebene Konto zu überweisen. Über Wunsch des Bewohners wird die Heimleitung das Entgelt jeweils zur Fälligkeit vom Bankkonto des Bewohners einziehen. Eine Barzahlung ist nicht vorgesehen.

(2) Soweit nicht anders in der Benützungsvereinbarung festgelegt, umfasst das monatliche Entgelt für die Benützung auch den Strom-, Wärme und Datenleitungsbezug und sämtliche Betriebskosten (analog Mietrechtsgesetz); Umsatzsteuer ist in der Benützungsvereinbarung extra ausgewiesen. Das Entgelt ist ein Pauschalentgelt, es erfolgt also keine gesonderte Abrechnung der tatsächlichen Kosten mit Bestandteilen des Benützungsentgelts.

(3) Im Fall einer Verlängerung des Benützungsverhältnisses (Punkt 5 Absatz 3 des Heimstatuts) ist der Heimbetreiber berechtigt, eine Inflationsanpassung des Benützungsentgelts vorzunehmen, und zwar in dem Ausmaß, das der Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 der Statistik Austria vom Juli vor Beginn des jeweiligen Studentenheimjahres bis zum Juli im Laufe des jeweiligen Studentenheimjahres entspricht, mit Wirksamkeit ab dem Beginn des neuen (kommenden) Studentenheimjahres. Führt die genannte Veränderung zu einer Senkung des Benützungsentgelts, ist der Heimbetreiber verpflichtet, die Veränderung vorzunehmen.

(4) Im Fall einer Verlängerung des Benützungsverhältnisses (Punkt 5 Absatz 3 des Heimstatuts) ist der Heimbetreiber außerdem berechtigt, das Benützungsentgelt in dem Ausmaß anzupassen, das sich bei entsprechender aktueller Bewertung aus dem im Vergleich zum ersten Jahr abweichenden Verbrauch von Energie und/oder Wasser ergibt bzw. das sich aus einem von der allgemeinen Inflationsanpassung stark abweichenden Preis von Betriebskosten-Leistungen ergibt. Verständigt der Heimbetreiber den Bewohner über die Notwendigkeit einer solchen Anpassung, so hat dieser das Recht, binnen zwei Wochen von seinem Wunsch nach einer Verlängerung des Benützungsverhältnisses zurückzutreten.

(5) Sollte aus welchen Gründen immer (insbesondere auch wegen einer vorübergehenden Einstellung des Studienbetriebs z.B. wegen einer Seuche; oder wegen eines Unglückes, das auch nur den Bewohner selbst betreffen mag) keine Präsenz des Bewohners an seinem Studienplatz möglich sein, so rechtfertigt dies keine Minderung des Benützungsentgeltes. Nur sofern in

einem solchen Fall mit der Benützung des Studentenapartments noch nicht begonnen wurde, der Bewohner also nach Abschluss des Benützungsvertrages noch gar nicht eingezogen ist, stellt dies einen wichtigen Grund für eine Kündigung nach Punkt 8 Abs 1 dar.

(6) Gerät der Bewohner mit seinen Zahlungen in Verzug, ist der Heimbetreiber ungeachtet des folgenden Punktes 8 berechtigt, eine Verwaltungskostenpauschale von EUR 8,00 je Zahlungserinnerung und/oder Mahnung einzuheben und die gesetzlichen Verzugszinsen zur Anwendung zu bringen.

(7) Zur Besicherung von Zahlungsverpflichtungen aus der Benützungsvereinbarung (Benützungsentgelt, Schadenersatz etc.) ist jeder Bewohner verpflichtet, spätestens bei Abschluss der Benützungsvereinbarung eine Kautions in dem in der Benützungsvereinbarung festgelegten Ausmaß (in der Regel das Zweifache des monatlichen Benützungsentgelts) zu stellen. Die Kautions wird auf einem gesonderten Sparkonto verwahrt und wie ein täglich fälliges Sparbuch verzinst. Die Kautions ist dem Bewohner binnen 4 Wochen ab Ende seiner Benützungsvereinbarung inkl. angefallener Zinsen (abzgl. KESt) zurückzustellen, soweit sie nicht für die Begleichung von offenen Zahlungsverpflichtungen gebraucht wurde.

## **8. Kündigung des Benützungsverhältnisses**

(1) Das Benützungsverhältnis kann von Seiten des Bewohners auch vor Ablauf des Studentenheimjahres schriftlich gekündigt werden. Weist der Bewohner gleichzeitig mit der Kündigung einen wichtigen Grund nach (d.s. ständige Einstellung des Studienbetriebes, Studienabschluss, Studienabbruch, erforderlicher Wechsel des Studienortes, Antritt des Präsenz- oder Zivildienstes, Schwangerschaft, erforderliche Pflege eines nahen Angehörigen oder plötzlich auftretende soziale Notlage), so wirkt die Kündigung zum auf den Zugang der Kündigung bei der Heimleitung oder dem Heimbetreiber folgenden Monatsletzten, frühestens aber nach Ablauf von einem Monat ab Zugang. In allen anderen Fällen wirkt die Kündigung zum folgenden 28.02. oder 31.08., jedoch ebenfalls frühestens nach Ablauf von einem Monat ab Zugang der Kündigung bei der Heimleitung oder dem Heimbetreiber.

(2) Das Benützungsverhältnis kann von Seiten des Heimbetreibers unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist schriftlich gekündigt werden, wenn der Bewohner (a) sein Studium beendet oder abgebrochen hat, (b) sein Studentenapartment entgegen den Bestimmungen dieses Heimstatutes an einen Dritten überlassen oder einen Dritten längerfristig in sein Studentenapartment aufgenommen hat, (c) nach erfolgter Abmahnung neuerlich entweder einem Besucher die Übernachtung im Studentenheim ermöglicht oder einem anderen die Übernachtung in seinem Studentenapartment gestattet hat, (d) mit der Bezahlung des Benützungsentgelts trotz schriftlicher Mahnung unter Androhung der Kündigung mindestens zwei Monate in Rückstand ist, oder (e) sonst gegen seine aus dem Heimstatut oder der Benützungsvereinbarung entspringenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung unter Androhung der Kündigung grob verstößt. Macht sich der Bewohner einer strafbaren Handlung zum Nachteil von anderen Bewohnern des Studentenheimes, des Heimbetreibers oder dessen Leute schuldig, oder verursacht er eine unmittelbar drohende Gefahr für das Studentenheim, dessen Bewohner, den Heimbetreiber oder dessen Leute, so wird die Kündigung durch den Heimbetreiber sofort (ohne Einhaltung einer Frist) wirksam, sofern der Heimbetreiber dem Bewohner vorher die Gelegenheit zur Rechtfertigung gegeben hat.

## 9. Sonstiges

(1) Die Daten eines Bewerbers bzw. Bewohners (Name, Adresse, Geburtsdatum, Studienrichtung, Telefonnummer, eMail-Adresse, Bankverbindung, Benützung eines Studentenapartments) werden beim Heimbetreiber bzw. der Heimleitung EDV-mäßig kennwortgesichert gespeichert, damit die Benützungsvereinbarung ordnungsgemäß und vereinbarungskonform abgewickelt werden kann. Eine Weitergabe von Daten eines Bewohners an Dritte (z.B. Handwerker) erfolgt nur, wenn der Bewohner seine Zustimmung gegeben hat; eine Zusammenführung mit den Daten anderer Bewerber oder Bewohner erfolgt nie, auch nicht in anonymisierter Form.

(2) Die Verwendung der Worte „Bewerber“, „Bewohner“ und „Heimbetreiber“ in diesem Heimstatut erfolgt nicht geschlechtsbezogen.