

HAUSORDNUNG

Für die Liegenschaft auf der Kärntner Straße 12 / Kupferschmiedgasse 2, 1010 Wien bzw. des auf dieser Liegenschaft befindlichen Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes (Liegenschaft EZ 678, GSt-Nr. 1077, Grundbuch 01004 Innere Stadt).

Zur Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit, wie überhaupt zur Förderung eines gedeihlichen Zusammenlebens aller Mieter des multifunktionalen Gebäudes, sowie zur Hebung des Ansehens der Gesamtanlage in der Öffentlichkeit und bei Kunden, ist folgende Hausordnung aufgestellt worden:

Jeder Mieter haftet dafür, dass die Hausordnung von seinem Personal, seinen Kunden, Lieferanten, seinen Besuchern und überhaupt von allen Personen, auf die ihm nach der Verkehrsauffassung eine Einwirkung in dieser Richtung zumutbar ist, eingehalten wird.

Der Hausverwalter ist mit der Überwachung und Durchführung dieser Hausordnung betraut. Jeder Mieter hat bei Bedarf der Verwaltung eine von ihm bestimmte Person zu melden, welche für die Durchführung und Einhaltung dieser Hausordnung in seinen Einheiten zuständig ist. (Vertrauensperson)

1. SORGFALTSPFLICHTEN

- a) Die Einzeleinheiten dürfen nur insofern genutzt werden, als die anderen Mieter nicht in unzumutbarer Weise gestört werden. Jeder Benützer hat das nach den Umständen gebotene Maß von Rücksicht auf die Mitbenützer zu nehmen.
- b) Die gemeinschaftlichen Anteile des Objektes sind mit ihren Einrichtungen und Anlagen mit der gebotenen Schonung zu behandeln.
- c) Es ist nicht gestattet, in Fluren, Außenanlagen, Treppenhäusern oder Flächen, die Gemeinschaftsanlagen sind, irgendwelche Sachen/Gegenstände abzustellen. Vertragswidrig abgestellte Gegenstände können auf Kosten ihres Besitzers oder des verantwortlichen Mieters entfernt werden.

Es ist generell untersagt, geschäftliche Aktivitäten vor den Eingängen bzw. auf Allgemeinflächen zu setzen.

Eine Änderung dieser Bestimmung kann nur durch die Hausverwaltung, unter Berücksichtigung der baubehördlichen Auflagen, erfolgen.

- d) Stiegenhäuser, Lifte, Müllräume (Müllplätze), Zubringer für Lieferanten, Liftkerne, Keller sowie Vorplätze und alle sonstigen gemeinsam benützten Teile des Objektes sind stets sauber zu halten. Wer eine, das übliche Maß übersteigende Verschmutzung verursacht, hat sie unverzüglich zu beseitigen.
- e) Die Wasserläufe und überhaupt alle Installationseinrichtungen sind in Ordnung zu halten.

Dazu gehört vor allem, dass undichte Wasserauslässe (z.B. Hähne) sofort auf eigene Kosten zu reparieren sind.

Der Wasserverbrauch muss auf den notwendigen Verbrauch eingeschränkt werden, damit möglichst wenig Kosten für Überwasser entstehen. Wurde Wasser oder eine andere Flüssigkeit ausgeschüttet, muss diese unverzüglich vom Verursacher aufgetrocknet werden.

- f) In die Ausgussbecken und generell in Abläufe dürfen keine Abfälle geworfen werden, die zu Verstopfungen führen können. Auch das Eingießen ätzender Flüssigkeiten ist verboten.
- g) Bei längerer Abwesenheit des Benützers einer Einheit während der Kälteperiode muss dafür gesorgt werden, dass die Räume nicht zu stark auskühlen, zum Nachteil der Nachbarräume.

- h) Die Elektroinstallationen sind einwandfrei instand zu halten, damit Brandgefahr vermieden wird.
- i) Die Vorschriften der Liftüberwachungsstelle sind einzuhalten.
- j) Jeder Mieter ist für das Schließen und die Bewachung seiner Einheiten und Räume außerhalb der Geschäftsstunden selber verantwortlich.
- k) Die Müllcontainer sind schonend und mit der gebotenen Vorsicht zu bedienen.
 - Abfälle, die Fäulnis oder Verschmutzung verursachen können, sind vor dem Einwurf in Papier oder Plastiksäcke zu verpacken.
 - Glimmende Zigarettenstummel oder andere leicht entzündbare Abfälle dürfen nicht in den Müll geworfen werden.
 - Die Deckel der Container sind jeweils wieder zu schließen.
 - Der Platz bei diesen Behältern ist sauber zu halten.
 - Ablagerungen von Abfällen und Verpackungsmaterialien außerhalb der Behälter ist untersagt.
 - Es ist unbedingt erforderlich, eine sorgfältige Mülltrennung durchzuführen. Allenfalls entstehende Mehrkosten sind vom Mieter zu tragen.
- l) Das Halten von Haustieren durch die Geschäftsinhaber ist nicht gestattet, außer zu gewerblichen Zwecken. In die Geschäfte dürfen keine Tiere von Kunden mitgenommen werden.
- m) Die Zulieferung bzw. Ladetätigkeit ist, gemäß den behördlichen Vorschriften, möglich.

2. MELDEPFLICHTEN:

- a) Mängel und Schäden an den gemeinsam benutzten Teilen sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.

Das gleiche gilt für Schäden oder Mängel in den einzelnen Einheiten, wenn Auswirkungen auf andere Einheiten oder auf die gemeinschaftlichen Teile des Hauses auftreten können.
- b) Meldepflichtig sind ferner jegliche technische Defekte und Mängel, insbesondere Betriebsstörungen an der Rolltreppe und den Liften.
- c) Ebenso ist die Beschädigung öffentlicher Einrichtungen meldepflichtig.
- d) Beabsichtigte Schweiß- und andere feuergefährliche Arbeiten sind der Hausverwaltung im Vorhinein zu melden.
- e) Nachdem bauliche Veränderungen an Einheiten (wie z.B. das Versetzen von Türen oder das Verlegen von elektrischen Leitungen) nur insoweit vorgenommen werden dürfen, als dadurch die Sicherheit und Festigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden, sind solche Maßnahmen vorher der Hausverwaltung zu melden und Zustimmung einzuholen.

3. HAUSTECHNIKER/HAUSARBEITER / beauftragte Dritte:

- a) Der Haustechniker/Hausarbeiter / beauftragte Dritte, erhält seine Anweisungen von der Hausverwaltung und nicht von den Mietern. Wünsche, die den Haustechniker/Hausarbeiter / beauftragte Dritte betreffen, sind der Hausverwaltung bekanntzugeben.

- b) Der Haustechniker/Hausarbeiter / beauftragte Dritte hat das Recht, für Ruhe und Ordnung zu sorgen, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen und Anweisungen bezüglich Reinhaltung der Anlagen zu geben. Er ist beauftragt, bei Verstößen die Hausverwaltung zu informieren.
- c) Beschwerden oder Anregungen, die für den Haustechniker/Hausarbeiter / beauftragte Dritte bestimmt sind, sind schriftlich an die Gebäudeverwaltung zu richten.

4. GEBÄUDEVERWALTUNG

Die Rechte und Pflichten sind gemäß den einschlägigen Bestimmungen des 16. Hauptstückes ABGB und den Landesregeln für Immobilienverwalter geregelt.

5. GENERALKLAUSEL

Die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen und alle Grundsätze, die nach der Verkehrsauffassung für das Zusammenleben in einer Gemeinschaft gelten, bleiben durch diese Hausordnung und Verwaltungsregelung unberührt.

.....
Datum

.....
Unterschrift