

HAUSORDNUNG

DOHO VERWALTUNG führt das DOHO-Donau Homes im Namen der Vermietungsgemeinschaft Kaisermühlenstraße 12+16, 1220 Wien.

Unser Ziel ist es, Ihren Aufenthalt so angenehm wie möglich zu gestalten. Bei Fragen, Anregungen, Beschwerden oder Meldungen steht Ihnen unser Team jederzeit unter office@donauhomes.at zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie auf www.donauhomes.at.

Uns ist es ein Anliegen, Ihr Leben im DOHO möglichst unkompliziert zu gestalten und nicht mit unnötigen Regeln zu überladen. Gleichzeitig erwarten wir Rücksichtnahme und Verständnis gegenüber anderen Bewohnerinnen und Bewohnern, damit ein angenehmes und reibungsloses Zusammenleben im Haus gewährleistet bleibt. Die folgenden Punkte sollen die wichtigsten Rechte und Pflichten klar und verständlich zusammenfassen.

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle BewohnerInnen der DOHO Tops und ebenso für alle BesucherInnen. Sie sind ein Bestandteil Ihres Mietvertrages über den vereinbarten Mietgegenstand (Top). Die Nichteinhaltung der Hausordnung kann zur Vertragsauflösung führen. Daher möchten wir Sie bitten, die nachfolgenden Bestimmungen genau durchzulesen und einzuhalten.

1. Einzug, Übergabeprotokoll, Inventarliste

Bei Ihrem Einzug erhalten Sie ein Übergabeprotokoll sowie eine Inventarliste. Wir ersuchen Sie, diese Unterlagen unmittelbar nach Übergabe des Tops sorgfältig zu prüfen. Sollten Mängel, Schäden oder fehlende Inventargegenstände festgestellt werden, sind diese im Übergabeprotokoll bzw. in der Inventarliste zu vermerken.

Nach der Prüfung bitten wir Sie, die unterzeichneten Unterlagen innerhalb von 48 Stunden nach Übergabe des Tops an office@donauhomes.at zu übermitteln. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine entsprechende Meldung, gilt das Top einschließlich des Inventars als vollständig und mangelfrei übergeben. Werden Mängel oder fehlende Inventargegenstände erst zu einem späteren Zeitpunkt gemeldet, haben Sie nachzuweisen, dass diese bereits zum Zeitpunkt der Übergabe bestanden haben.

Sollten Sie eine Anmerkung auf Ihrer Inventarliste über fehlendes bzw. beschädigtes Inventar rechtzeitig hinterlassen haben, werden wir nach einer entsprechenden Überprüfung die Schäden bei Bedarf beheben bzw. das fehlende Inventar ergänzen.

Dieser Vorgang ist deshalb wichtig, weil bei Ihrem Auszug das Top überprüft wird und neu entstandene, von Ihnen oder Ihren Gästen oder sonstigen Dritten, die sich mit Ihrer Zustimmung im Gebäude aufhalten, verursachte Schäden bzw. fehlendes Inventar verrechnet bzw. von der Kautionsabgabe abgezogen werden.

Bei der Übergabe erhalten Sie den von uns gezeichneten Meldezettel für die Wohnsitzmeldung. Für die rechtzeitige An- und Abmeldung bei der zuständigen Meldebehörde sowie die Einhaltung aller sonstigen melderechtlichen Verpflichtungen einschließlich der Abführung vorgeschriebener OBS-Beiträge sind Sie in Folge selbst verantwortlich.

2. Nutzungsregeln

2.1 Ihr Top

Dekoration

Gerne können Sie in Ihrem neuen Zuhause die Wände mit Poster oder Fotos dekorieren. Beachten Sie jedoch, diese so zu befestigen, dass die Wände nicht beschädigt werden. Sollten dennoch Wände oder Möbel bei Ihrem Auszug beschädigt sein, wird Ihnen dies in Rechnung gestellt.

Elektrogeräte

Die Küchen der Einheiten sind je nach Kategorie unterschiedlich ausgestattet. Apartments verfügen standardmäßig über einen Herd, ein Backrohr, einen Geschirrspüler sowie einen Kühlschrank. In Single und Double Studios ist die Küche mit einem Kochfeld, einer Mikrowelle und einem Kühlschrank ausgestattet.

Um überhöhte Stromkosten zu vermeiden, sind zusätzliche Kühlschränke oder Herdplatten nicht erlaubt. Kleinküchengeräte können jedoch gerne mitgebracht werden. Zusatzheizungen und mobile Klimageräte sind nicht gestattet.

Schäden

Schäden, die in Ihrem Top oder sonst auf den allgemeinen Flächen bzw. den Gemeinschaftsräumen oder Gemeinschaftsanlagen schuldhaft von Ihnen oder Ihren Gästen verursacht werden, werden Ihnen in Rechnung gestellt. Jeder Schaden ist unverzüglich schriftlich per E-Mail an office@donauhomes.at zu melden. Keinesfalls dürfen auf eigene Faust Reparaturen ausgeführt werden.

Änderungen

Ihr Top hat viele Stauräume, Sie können gerne noch zusätzliche Kleinmöbel in Ihr Top mitbringen. Unerlaubt ist es jedoch, fix an Wand, Boden oder Möbeln neue Elemente anzubauen beziehungsweise selber auszumalen.

Lüftung/Heizung/Fenster

Das Top ist ausreichend zu lüften, um so einen gesunden Lebensraum zu ermöglichen und Schimmelbildung zu vermeiden. Vergessen Sie jedoch nicht, die Fenster beim Verlassen des Apartments zu schließen. Die Anbringung von mitgebrachten Markisen, Rollläden, Außen-Jalousien, Windschutzwänden, Rankgerüsten, Verkleidungen oder Antennen- und Satellitenempfängeranlagen ist nicht gestattet.

Bei längerer Abwesenheit sind die Heizung im Top abzudrehen und alle Fenster zu schließen.

2.2 Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen

Im Donau Homes stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Waschraum mit Waschmaschinen und Trocknern, ein Gemeinschaftsraum sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Die Geräte im Waschraum sind nach der Benutzung umgehend freizugeben, um auch anderen Bewohnerinnen und Bewohnern die Nutzung zu ermöglichen. Es ist nicht gestattet, Wäsche, Waschmittel oder sonstige Gegenstände dauerhaft im Laundry Room zu lagern.

Fahrräder dürfen ausschließlich in den dafür vorgesehenen Fahrradabstellplätzen abgestellt werden.

Der Gemeinschaftsraum steht für kleinere Gruppen sowie zum Lernen oder Arbeiten zur Verfügung. Dabei ist auf Sauberkeit sowie auf gegenseitige Rücksichtnahme, insbesondere gegenüber den Nachbarinnen und Nachbarn, zu achten. Bei Beschwerden oder unsachgemäßer Nutzung behalten wir uns vor, den Gemeinschaftsraum vorübergehend zu sperren.

Alle Gemeinschaftsräume, -Anlagen und -Geräte sowie das bereitgestellte Inventar sind sorgfältig zu behandeln. DOHO VERWALTUNG haftet nicht für Beschädigungen oder das Abhandenkommen von Wäsche, Fahrrädern oder sonstigen persönlichen Gegenständen.

2.3 Allgemeine Flächen

Auf Stiegen, Gängen sowie in den Zugängen zu Kellerabteilen dürfen keine Möbel, Fahrräder oder sonstige Gegenstände abgestellt werden. Für die Lagerung steht der Storage Room im Keller, sofern bei Ihrer Buchung ausgewählt, zur Verfügung.

Gegenstände, die dennoch an den oben genannten Stellen abgestellt werden, können von der DOHO VERWALTUNG kostenpflichtig entfernt und entsorgt werden. Diese Regelung dient der Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner, da abgestellte Gegenstände Fluchtwege einengen und im Notfall eine Gefahr darstellen können.

Stiegen, Gänge, Höfe, Grünanlagen sowie sonstige Allgemeinflächen sind im Interesse aller Bewohnerinnen und Bewohner der Donau Homes sauber zu halten und pfleglich zu behandeln. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen wie Aufzug, Müllraum, Fahrradabstellplatz und Garten. Verunreinigungen, die über die übliche Nutzung hinausgehen, sowie Beschädigungen an Allgemeinflächen, Außenanlagen oder Gehsteigen sind zu vermeiden. Sollten dennoch Verunreinigungen oder Schäden entstehen, sind diese umgehend an office@donauhomes.at zu melden. Für die Beseitigung schuldhaft verursachter Schäden oder Verunreinigungen trägt der Verursacher die entsprechenden Kosten.

Veränderungen am Gebäude durch Anbringen von Schildern, Postern, selbstklebenden Aufdrucken sind zu unterlassen und werden auf Kosten des Verursachers behoben. Auch die „künstlerische“ Gestaltung (Graffiti) von Innen- und Außenwänden ist zu unterlassen. Die Entfernung wird dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Die Beschriftung der Postkästen und der Gegensprechanlage darf ausschließlich durch DOHO VERWALTUNG vorgenommen werden.

2.4 Außenanlagen

Wir haben einen Freiraum angelegt, um die Donau Homes so lebenswert wie möglich zu gestalten. Wir bitten Sie, sorgfältig mit der Freifläche und etwaigem Inventar umzugehen. Das bedeutet, dass insbesondere Bepflanzungen nicht beschädigt werden dürfen und dass Abfall in den Abfallbehältern zu entsorgen ist. Zigarettenreste sind ausschließlich in den vorgesehenen Aschenbechern zu entsorgen.

2.5 Aufzug

Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist sicherzustellen, dass die Aufzugstüren nach der Benützung geschlossen sind. Außerdem sollten Sie den Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen auf das notwendige Ausmaß beschränken. Ansonsten wird die Nutzungsmöglichkeit der anderen Donau Homes - BewohnerInnen ungebührlich eingeschränkt.

3. Reinigung Gebäude / Studio

Es ist uns ein Anliegen, die Gemeinschafts- und Allgemeinflächen für alle Bewohnerinnen und Bewohner sauber und gepflegt zu halten. Das Gebäude sowie die Gemeinschaftsflächen werden daher regelmäßig durch eine Reinigungsfirma gereinigt.

Das eigene Top einschließlich eines etwaigen Outdoor-Bereichs (Balkon, Terrasse oder Loggia) ist von MieterInnen in eigener Verantwortung sauber zu halten. Bei Double Studios erfolgt die Reinigung gegebenenfalls in Absprache mit den MitbewohnerInnen. Inventar und Ausstattung sind pfleglich und schonend zu behandeln, insbesondere ist die Matratze stets sauber zu halten und ausschließlich mit einem Leintuch zu verwenden.

Sollten ungewöhnliche oder übermäßige Verschmutzungen festgestellt werden, behalten wir uns vor, eine entsprechende Reinigung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

4. Ruhestörung

Bitte beachten Sie, dass Sie in den Donau Homes gemeinsam mit anderen Bewohnerinnen und Bewohnern im Haus leben. Gegenseitige Rücksichtnahme ist daher besonders wichtig. Lärmerzeugung, insbesondere lautes Singen oder Musizieren, ist zu vermeiden. An Sonn- und Feiertagen ganztätig sowie an Werktagen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist jeglicher Lärm, der andere Bewohnerinnen und Bewohner stören könnte, zu unterlassen. Sollten Sie sich durch Lärm anderer Bewohnerinnen und Bewohner gestört fühlen, bitten wir Sie, uns dies umgehend unter office@donauhomes.at mitzuteilen. Wir werden uns um Ihr Anliegen kümmern.

5. Sicherheit

Die Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner hat für uns höchste Priorität. Handlungen, durch die andere Bewohnerinnen und Bewohner, Passantinnen und Passanten oder Dritte gefährdet oder belastigt werden könnten, sind zu unterlassen. Dazu zählen insbesondere Staubentwicklung sowie das Ausschütten, Ausgießen oder sonstige Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen. Sämtliche Brandschutzbestimmungen des Hauses sind strikt einzuhalten

6. Illegale Suchtmittel

Drogenbesitz, -anbau, -verkauf, -konsum und sonstige illegale Tätigkeiten sind in den Donau Homes strengstens untersagt. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift stellt einen sofortigen Kündigungsgrund dar. Der Sachverhalt wird außerdem bei den Strafverfolgungsbehörden angezeigt.

7. Brandschutz / Rauchverbot

Aus Gründen des Brandschutzes ist das Rauchen, der Konsum von E-Zigaretten, das Entzünden von offenem Feuer sowie das Grillen sowohl im Top als auch in allen allgemein zugänglichen Bereichen des Gebäudes untersagt. Dazu zählen insbesondere auch Kerzen oder sonstige Handlungen, durch die Rauch, Hitze oder offenes Feuer entstehen kann. Ebenso ist jede Manipulation an Brandmeldeeinrichtungen untersagt. Auch Fehlverhalten beim Kochen, etwa anbrennende Speisen oder starke Rauchentwicklung, kann eine Auslösung der Brandmeldeanlage verursachen und ist daher zu vermeiden. Im Interesse des vorbeugenden Brandschutzes dürfen zudem keine leicht entzündlichen oder gefährlichen Gegenstände im Gebäude gelagert werden.

Vom Mieter verursachte Kosten und Aufwendungen infolge des Auslösens der Brandmeldeanlage, insbesondere durch Rauchen, Hantieren mit offenem Feuer, Verursachen von Rauch oder Manipulation an Brandmeldeeinrichtungen, einschließlich daraus resultierender Einsätze der Feuerwehr oder sonstiger Einsatzkräfte, werden dem Mieter in Rechnung gestellt.

8. Müll und Abfall

Hausmüll und sonstige Abfälle sind ausschließlich im Müllraum in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen. Die Mülltrennung ist verpflichtend. Die Toiletten dürfen keinesfalls zur Entsorgung von Abfällen wie Essensresten, Altöl oder ähnlichen Stoffen verwendet werden. Es ist zudem nicht gestattet, Müll aus dem Top in Abfallbehältern im Außenbereich oder vor den Türen des Müllraums zu entsorgen. Bei der Müllentsorgung ist auf Sauberkeit sowie auf die Bedürfnisse der übrigen Bewohnerinnen und Bewohner Rücksicht zu nehmen. Sperrmüll, Gerümpel oder Gegenstände, die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht über die vorhandenen Müllbehälter entsorgt werden können, dürfen weder im Haus noch auf dem Grundstück abgestellt werden. Diese sind vom Mieter eigenständig über geeignete Entsorgungsstellen, etwa einen Mistplatz der Stadt Wien, zu entsorgen.

9. Tierhaltung

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass die artgerechte Haltung von Tieren in Ihrem Top nicht möglich ist. Das Halten von Tieren ist ausdrücklich untersagt, soweit es sich nicht um Kleintiere (Hamster, Kaninchen, etc.) handelt, von denen keinerlei Beeinträchtigung der Interessen der NachbarInnen ausgehen. Sollten Sie Kleintiere halten wollen, nehmen Sie vorab bitte Kontakt mit der DOHO VERWALTUNG auf.

10. Fenster und Türen

Die Haupteingangstüren sind aus Sicherheitsgründen stets geschlossen zu halten. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden bitten wir Sie, Türen und Fenster sowohl innerhalb des Tops als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost geschlossen zu halten.

11. Schlüssel

Bei Übergabe des Tops erhalten Sie sämtliche dazugehörigen Schlüssel. Diese dienen als Zutrittsberechtigung zum Gebäude sowie zu den Allgemeinflächen, wie etwa Haustüre, Laundry Room, Fahrradräumen und Storage Rooms.

Der Verlust von Schlüsseln ist uns umgehend schriftlich an office@donauhomes.at zu melden. Die Kosten für die Neuanschaffung von Schlüsseln sowie für einen gegebenenfalls erforderlichen Austausch betroffener Schließzylinder werden nach tatsächlichem Aufwand dem Mieter verrechnet.

Bei Auszug sind sämtliche übergebenen Schlüssel vollständig zurückzugeben.

12. Fremdübernachtung

Apartments sind für zwei Personen vorgesehen und entsprechend baubehördlich sowie gemäß Brandschutzordnung genehmigt. Single Studios und Double Studios sind jeweils für eine Person pro Einheit vorgesehen. Der Aufenthalt von mehr Personen als vorgesehen im jeweiligen Top ist nicht gestattet und kann zur sofortigen Kündigung führen. Fremdübernachtungen sind vorab schriftlich unter office@donauhomes.at anzumelden. Der Mieter haftet für das Verhalten seiner Gäste sowie für allfällige von diesen verursachte Schäden.

13. Notfälle

Die Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner hat für uns höchste Priorität. Unsere Vorschriften dienen dazu, ein möglichst sicheres Umfeld im Gebäude zu gewährleisten. Dennoch kann es im Ausnahmefall zu Notfällen, etwa einem Brand oder auch zu einem Fehlalarm, kommen. Bitte nehmen Sie daher jeden Alarm ernst und machen Sie sich mit dem Gebäude, den Fluchtwegen sowie der Lage der nächstgelegenen Fluchttreppen und Feuerlöscher vertraut.

In regelmäßigen Abständen finden zudem Brandschutzübungen statt. Wir ersuchen Sie, daran teilzunehmen. Im Ernstfall kann das Wissen über die richtigen Abläufe Leben retten. Im Falle einer Gebäudeevakuierung folgen Sie bitte unverzüglich den gekennzeichneten Fluchtwegen (grüne Pfeile) ins Freie. Sobald Sie das Gebäude verlassen haben, warten Sie bitte auf weitere Anweisungen und bewahren Sie Ruhe.

14. Kosten- und Umweltbewusstsein

Umwelt- und Kostenbewusstsein ist uns ein wichtiges Anliegen. Durch verschiedene bauliche Maßnahmen versuchen wir, die Umweltbelastung des Gebäudes möglichst gering zu halten. Gleichzeitig trägt ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen dazu bei, Energieverbrauch und Kosten auf einem angemessenen Niveau zu halten. Wir ersuchen daher alle Bewohnerinnen und Bewohner, verantwortungsvoll mit Strom, Heizung und Wasser umzugehen.

Bitte achten Sie darauf, Wasser bewusst zu verwenden, Strom sparsam einzusetzen und Heizenergie nicht unnötig zu verbrauchen. Räume sollten regelmäßig durch Stoßlüften gelüftet werden, anstatt Fenster dauerhaft gekippt zu halten. Beim Verlassen des Tops sind Fenster zu schließen und bei längerer Abwesenheit ist die Heizung entsprechend zu reduzieren. Auch elektrische Geräte sollten nur bei Bedarf verwendet und nach Möglichkeit ausgeschaltet werden.

In der All-in-Miete ist ein Energieverbrauch im haushaltsüblichen Ausmaß enthalten. Bei auffällig hohem oder nicht haushaltsüblichem Verbrauch behalten wir uns vor, den Energieverbrauch zu prüfen und etwaige Mehrkosten entsprechend weiterzuerrechnen.

15. Gebühren

Für jede außerordentliche Rechnung, die DOHO VERWALTUNG zusätzlich zu den vereinbarten Nutzungsentgelten, der Kautions- oder sonstigen vertraglichen Zahlungen an Sie stellt (z. B. aufgrund von Schäden oder Schlüsselverlust), werden zusätzlich € 20,- Verwaltungskosten verrechnet.