

## HAUSORDNUNG

**DOHO VERWALTUNG** führt das **DOHO APARTMENTS** im Namen der Vermietungsgemeinschaft Kaisermühlenstraße 12 und 16 und ist bestrebt, Ihnen den Aufenthalt so angenehm wie möglich zu machen. Deshalb wurde das Apartmenthaus kreiert, welches es Ihnen ermöglicht, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. Ein eigener Hausmeister und die MitarbeiterInnen im Management helfen Ihnen gerne. Bei Fragen, Anregungen, Beschwerden, Meldungen etc. stehen diese jederzeit unter [office@doho-apartments.at](mailto:office@doho-apartments.at) zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie auf [www.doho-apartments.at](http://www.doho-apartments.at)

Uns ist es ein Anliegen, Ihr Leben im **DOHO APARTMENTS** nicht kompliziert zu gestalten und mit Regeln zu überladen. Dennoch erwarten wir Rücksichtnahme und Verständnis für andere Bewohner, um so ein reibungsloses Miteinander im Haus zu ermöglichen. Dies wollen wir mit den folgenden Rechten und Pflichten einfach und verständlich für Sie machen.

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle **DOHO APARTMENTS-BewohnerInnen** und ebenso für BesucherInnen. Sie sind ein Bestandteil des Nutzungsvertrages. Die Nichteinhaltung der Hausordnung kann zur Vertragsauflösung führen, was sicherlich von beiden Seiten nicht erwünscht ist. Daher wollen wir Sie bitten, die nachfolgenden Bestimmungen genau durchzulesen, damit es später zu keinen Konflikten kommt.

### 1. Erstbezug

Unmittelbar nach Ihrem Einzug ersuchen wir Sie, die übergebene Inventarliste zu prüfen. Sollte Inventar fehlen bzw. beschädigt sein, so notieren Sie dies in der Inventarliste. Nach einem sorgfältigen Check bitten wir Sie, die Inventarliste zu unterzeichnen und an unsere E-Mail Adresse [office@doho-apartments.at](mailto:office@doho-apartments.at) zu mailen. Dies hat alles innerhalb von 48 Stunden nach Einzug zu erfolgen.

Sollten Sie eine Anmerkung auf Ihrer Inventarliste über fehlendes bzw. beschädigtes Inventar hinterlassen haben, so schauen wir innerhalb kurzer Zeit vorbei, um die Schäden zu beheben bzw. das fehlende Inventar zu 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 Kautions abgezogen wird.

Bei der Übergabe erhalten Sie den von uns gezeichneten Meldezettel für die Wohnsitzmeldung. Für die rechtzeitige An- und Abmeldung beim magistratischen Bezirksamt sind Sie in Folge selbst verantwortlich.

## 2. Nutzungsrichtlinien

### 2.1. Ihr Apartment

- **Deko**

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. Dies bedeutet vor allem, dass keine Nägel in die Wand geschlagen werden dürfen. Sollten dennoch Wände oder Möbel bei Ihrem Auszug beschädigt sein, wird Ihnen dies in Rechnung gestellt.

- **Elektrogeräte**

Die Küche des Apartments ist standardmäßig mit einem Backrohr, einem Herd, einem Geschirrspüler sowie einem Kühlschrank ausgestattet. Um überhöhte Stromkosten zu vermeiden, sind keine zusätzlichen Kühlschränke oder Herdplatten erlaubt. Kleinküchengeräte können allerdings gerne mitgebracht werden. Nicht erlaubt sind Zusatzheizungen und Klimageräte.

- **Schäden**

Schäden, die in Ihrem Apartment schuldhaft von Ihnen oder Ihren Gästen verursacht werden, werden Ihnen in Rechnung gestellt.

Jeder Schaden ist unverzüglich schriftlich (E-Mail an [office@doho-apartments.at](mailto:office@doho-apartments.at)) zu melden.

Keinesfalls dürfen auf eigene Faust Reparaturen ausgeführt werden.

Zur Mängelbehebung, Beseitigung von Schäden und sonstiger technischer Maßnahmen ist dem Hausmeister Zutritt zu Ihrem Apartment zu gewährleisten. Im Notfall steht dem Haustechniker zu, Ihr Top auch ohne Ihre Anwesenheit zu betreten.

- **Änderungen**

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

Jede unerlaubte Änderung im Apartment wird auf Ihre Kosten nach Ihrem Auszug wieder rückgebaut.

- **Lüftung / Heizung / Fenster**

Das Apartment ist ausreichend zu lüften, um so einen gesunden Lebensraum zu ermöglichen. Vergessen Sie jedoch nicht, die Fenster beim Verlassen des Apartments zu schließen.

Die Anbringung von mitgebrachten Markisen, Rollläden, Außen-Jalousien, Windschutzwänden, Rank Gerüsten, Verkleidungen oder Antennen- und Satellitenempfängeranlagen ist nicht gestattet.

### 2.2. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen

Im **DOHO APARTMENTS** stehen allen BewohnerInnen ein Laundry Room mit Waschmaschinen und Trocknern, Gemeinschaftsräume sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz im Hof zur Verfügung. Alle Geräte und das Inventar sind mit größter Sorgfalt zu nutzen.

**DOHO VERWALTUNG** haftet nicht für Beschädigungen oder Entwendung von Wäsche, Fahrrädern oder sonstigen persönlichen Gebrauchsgegenständen.

### 2.3. Allgemeine Flächen

Auf Stiegen und Gängen, Gemeinschaftsräumen, Zugängen zu Kellerabteilen etc. dürfen keine Möbel, Fahrräder oder sonstige Gegenstände abgestellt werden. Dafür steht der Storage Room im Keller zur Verfügung. Objekte, die an den vorher genannten Orten abgestellt werden, werden von **DOHO VERWALTUNG** kostenpflichtig entsorgt. Dies ist notwendig, da ansonsten das Einengen der Fluchtwege Ihre Sicherheit einschränken könnte.

Stiegen, Gänge, Höfe, Grünanlagen und sonstige Allgemeinflächen sind im Interesse aller **DOHO APARTMENTS-BewohnerInnen** sauber zu halten. Diese Allgemeinflächen (Aufzug, Müllraum, Fahrradabstellplatz, Dachterrasse, Garten) sind entsprechend pfleglich zu behandeln. Verunreinigungen, die über die normale Benützung hinausgehen, und Beschädigungen der Allgemeinflächen, der Außenanlagen sowie der Gehsteige sind zu unterlassen. Sollte es dennoch zu Verunreinigungen oder Beschädigungen kommen, ist uns dies umgehend unter [office@doho-apartments.at](mailto:office@doho-apartments.at) zu melden. Für die Beseitigung von schuldhaft verursachten Schäden oder Verunreinigungen trägt der Verursacher die 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 das **DOHO APARTMENTS** 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. Dies gilt insbesondere für Zigaretten, die in den dafür vorgesehenen Aschenbechern zu entsorgen sind. Rauchen ist nur in den dafür vorgesehenen Raucherplätzen im Freien gestattet.

#### 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 **DOHO APARTMENTS-BewohnerInnen** ungebührlich eingeschränkt.

### 3. Reinigung Gebäude/Top

Es ist uns wichtig, die Gemeinschaftsflächen sowie die Allgemeinflächen für unsere BewohnerInnen sauber zu halten. Das Gebäude und die Gemeinschaftsflächen werden deshalb regelmäßig durch eine Reinigungsfirma gereinigt. Außerdem finden Sie eine Garnitur Bettwäsche vor; diese ist ordnungsgemäß zu verwenden und eigenständig zu reinigen.

Das Apartment inkl. Outdoor-Bereich (Balkon, Terrasse, Loggia) ist in eigener Verantwortung stets sauber zu halten. Das Inventar und die Ausstattung sind pfleglich zu behandeln. Sollte das Top auf Grund großer Verschmutzung durch eine Routine-Reinigung nicht mehr zu säubern sein, wird auf Ihre Kosten eine Sonderreinigung veranlasst.

Für die Reinigung der Fully Equipped Ausstattung (Geschirr, Handtücher), für die Sie sich bei Ihrer Buchung gegebenenfalls entschieden haben, sind Sie selbst verantwortlich.

Bei Ihrem Auszug wird Ihr Apartment von unserem Reinigungspersonal grundgereinigt, damit der nächste Bewohner sich über eine saubere und ordentliche Einheit freuen kann. Dafür wird Ihnen von der Kaution eine Endreinigungspauschale in Höhe von € 90,00 abgezogen.

### 4. Ruhestörungen

Seien Sie sich immer dessen bewusst, dass Sie bei uns nicht alleine wohnen, sondern, dass andere **DOHO APARTMENTS-BewohnerInnen** um Sie herum wohnen. Insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren untersagt.

An Sonn- und Feiertagen ganztägig, sowie wochentags von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr früh ist jegliches Lärmen und dadurch entstehende Störung der anderen BewohnerInnen zu unterlassen.

Sollten Sie sich aufgrund von Lärm anderer Bewohner belästigt fühlen, lassen Sie uns dies unverzüglich unter [office@doho-apartments.at](mailto:office@doho-apartments.at) wissen. Wir werden uns um Ihr Anliegen kümmern.

### 5. Gefährdungen

Sicherheit ist uns ein Anliegen. Daher sind Gefährdungen oder Belästigungen anderer BewohnerInnen, PassantInnen etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw. zu unterlassen.

## 6. Drogen

Drogenbesitz, Drogenanbau, Drogenverkauf, Drogenkonsum und sonstige illegale Tätigkeiten sind im **DOHO APARTMENTS** strengstens untersagt. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift ist ein sofortiger Kündigungsgrund. Der Sachverhalt wird außerdem bei der Polizei angezeigt.

## 7. Brandschutz/Rauchverbot

Aufgrund der Brandschutzbestimmungen im **DOHO APARTMENTS** ist das Hantieren mit offenem Feuer verboten. Das bedeutet, dass auch das Anzünden von Kerzen verboten ist, um Ihre und die Sicherheit der anderen Bewohner gewährleisten zu können.

Auch das Rauchen ist aus Gründen des Brandschutzes - aber auch aus Rücksichtnahme auf NichtraucherInnen - in allen allgemeinen Teilen des Hauses innerhalb des Gebäudes (also auch in Aufzügen) sowie in den Apartments verboten.

Rauchen, Kerzen anzünden sowie sonstiges Hantieren mit offenem Feuer, aber auch Fehlverhalten beim Kochen (Anbrennende Speisen etc.) kann zu einer Fehlalarmlösung des Brandmelders (Brandalarm ohne Vorliegen einer unmittelbaren Gefahr) führen. Wenn in Ihrem Apartment von Ihnen oder Ihren gebetenen Gästen oder sonstigen Dritten, die sich mit deiner Zustimmung im Wohnheim aufhalten, schuldhaft ein solcher Fehlalarm ausgelöst wird, werden Ihnen die Kosten für den Feuerwehreinsatz verrechnet. Überdies wird eine Evakuierung des gesamten Gebäudes notwendig.

Im Interesse des vorbeugenden Brandschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände im Gebäude nicht gelagert werden.

## 8. Müll und Abfälle

Hausmüll und sonstige Abfälle gehören in die jeweils dafür vorgesehenen Behälter. Keinesfalls dienen die Toiletten zur Entsorgung von Müll, wie z.B.: Essensreste, Altöl oder Ähnliches. Sperrmüll, Gerümpel, etc. dürfen weder in den Abfallbehältern noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.

Sie haben den gesamten Müll selbst im Müllraum in den dort bereit gestellten Behälter zu entsorgen – Mülltrennung ist eine Pflicht und eine Selbstverständlichkeit. Es ist nicht gestattet, Müll aus dem Zimmer in die Abfallbehälter im Außenbereich zu entsorgen.

## 9. Tierhaltung

Die Haltung von Tieren jeglicher Art (auch Fische) ist nicht zulässig. Nehmen Sie bitte Rücksicht auf die anderen BewohnerInnen.

## 10. Fenster und Türen

Die Haupteingangstüren sind 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. Schließsystem

Bei Übergabe des Apartments erhalten Sie sämtliche dazugehörige Schlüssel sowie einen Schlüsselbutton. Der Schlüsselbutton dient als Zutrittsberechtigung für die Allgemeinflächen (Haustür, Laundry Room, Fahrradräume, Storage Rooms). Der Verlust von Schlüsseln oder Schlüsselbuttons ist uns schriftlich ([office@doho-apartments.at](mailto:office@doho-apartments.at)) zu melden. Die Kosten der Neuanschaffung und den

Austausch betroffener Schließzylinder werden wir Ihnen verrechnen. Pro auszutauschendem Zylinder bzw. fehlendem Schlüsselbuttons werden € 120,00 pro Stück verrechnet.  
Bei Auszug sind sämtliche Schlüssel, sowie die Schlüsselbuttons auszufolgen.

### 12. Fremdübernachtungen

Apartments sind für zwei Personen ausgerichtet und auch so baubehördlich genehmigt. Es ist strengstens verboten, mehr Personen im Apartment wohnhaft zu haben.  
Dies kann zur sofortigen Kündigung führen.

### 13. Notfälle

Wir wollen noch einmal festhalten, wie wichtig uns Sicherheit ist. Diese erhoffen wir mit unseren Vorschriften so weit als möglich sicherstellen zu können. Sollte es dennoch zu einem Notfall, wie z.B. einem Brand, kommen, sollte man jedenfalls darauf vorbereitet sein. Machen Sie sich daher mit dem Haus und seinen Fluchtwegen vertraut, lokalisieren Sie Ihr Top und die nächst gelegenen Fluchttreppen und Feuerlöscher.

Zusätzlich werden regelmäßig Feuerübungen stattfinden. Bitte nehmen Sie daran teil. Es könnte Ihr Leben sein, das Sie damit retten.

Im Falle einer Gebäudeevakuierung, folgen Sie bitte unverzüglich dem markierten Fluchtweg (grüne Pfeile) nach draußen. Sobald Sie in Sicherheit sind, warten Sie bitte auf weitere Instruktionen und bewahren Sie Ruhe.

### 14. Umweltbewusstsein

Wir nehmen das Thema Ressourcenschonung sehr ernst und hoffen, mit Ihnen einen umweltbewussten Mitmenschen gefunden zu haben. Wir haben einige bauliche Maßnahmen gesetzt, um die Umwelt so gering wie möglich zu belasten. In diesem Sinne ersuchen wir Sie, verantwortungsbewusst mit Strom, Heizung und Wasserverbrauch umzugehen. Außerdem möchten wir Sie um eine sorgfältige und korrekte Mülltrennung bitten.

### 15. Gebühren

Für jede Rechnung, die **DOHO VERWALTUNG** außerordentlich, also neben der normalen Nutzungsentgelte, Kautions etc. an Sie stellt, z.B. wegen Schäden, Schlüsselverlust, etc., müssen wir zusätzlich zur Schadenshöhe € 20,00 Verwaltungskosten verrechnen.

Diese Version der Hausordnung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und ersetzt damit alle vorhergehenden Versionen. Neuigkeiten, Regeln und wichtige Mitteilungen werden Ihnen über E-Mail oder durch Infos auf unserer Homepage [www.doho-apartments.at](http://www.doho-apartments.at) kundgemacht.

Version 4.1 vom 18.05.2020