



# **VIE Immobilienmanagement**

## **Hausordnung Office-Park**

**Stand: Februar 2019**

## HAUSORDNUNG

### PRÄAMBEL

Das gegenständliche Objekt am Gelände der Flughafen Wien AG wird von mehreren Bestandnehmern, deren Mitarbeiter sowie zahlreichen Geschäftspartnern und Kunden benutzt.

Ziel der nachstehenden Hausordnung ist es, allen Benützern eine angenehme, saubere und ansprechende Atmosphäre zu gewährleisten, wodurch das gegenständliche Objekt seinem Zweck entsprechend benützt werden kann.

In diesem Sinne ist die nachstehende Hausordnung zu verstehen. Sie gilt, neben den Flughafenbenützungsbedingungen und der Brandschutzordnung, für alle Bestandnehmer, sowie deren Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten, etc. Im Zweifelsfall sind die Flughafenbenützungsbedingungen und die Brandschutzordnung der Hausordnung vorzuziehen.

### §1

#### SAUBERKEIT UND REINIGUNG

1. Die Bestandnehmer haben ihre Räumlichkeiten sorgfältig zu reinigen und im Bedarfsfall zu lüften. Müll und Abfallprodukte (Haushaltsmüll) dürfen nur über die hierzu eigens vorgesehenen Einrichtungen entsorgt werden.  
Gewerblicher Müll, sowie Sperrmüll ist ausschließlich über entsprechende Entsorgungsunternehmen auf deren Kosten zu entsorgen.  
Sollte Sperrmüll oder andere Gegenstände auf Allgemeinflächen gelagert werden und der Verursacher nicht identifizierbar sein, wird die Entsorgung seitens der Flughafen AG veranlasst und die Kosten anteilmäßig auf die Bestandnehmer aufgeteilt.
2. In Toilettenanlagen und sonstigen Wasserinstallationen dürfen Gegenstände, die zu einer Verstopfung führen können, nicht entleert werden. Dies gilt im Besonderen auch für öl- und fetthaltige Substanzen.
3. Gemeinschaftsflächen und -räume sind sauber zu halten. Wahlloses Liegenlassen oder Wegwerfen von Abfällen jeglicher Art, insbesondere Zigarettenkippen, etc., ist strengstens untersagt, dies gilt im Besonderen auch für Parkplätze und die Eingangsbereiche von Gebäuden.
4. Die Fußböden sind nach den entsprechenden Pflegevorschriften zu behandeln und sauber und trocken zu halten. Jegliche Rutschgefahr ist strikt zu vermeiden, was insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und Wasserbehältern zu beachten ist.
5. Die Bestandsfläche ist von jeglichem Ungeziefer freizuhalten, erforderlichenfalls sind Desinfizierungen vorzunehmen. Bei stärkerem Auftreten von Ungeziefer ist die Bestandgeberin sofort zu verständigen.
6. Alle Bestandnehmer sind zur Abwendung oder Minderung eines drohenden Schadens verpflichtet. Bei Kenntnisnahme dessen ist umgehend der Bestandgeberin zu informieren.

§2

RUHE UND ORDNUNG

1. Im gesamten Gebäude ist Ordnung zu bewahren und Lärm zu vermeiden.
2. Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art (insbesondere von Waren, Brennstoffen, Verpackungen, Möbel etc.) außerhalb der Bestandsräume, wenn auch nur vorübergehend, ist nicht gestattet (siehe Brandschutzordnung).
3. Tiere jeglicher Art, dürfen im Bestandsobjekt nicht gehalten werden.
4. Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, die unbefugte Benützung von Hauseinrichtungen durch hausfremde Personen oder andere Bestandnehmer der Bestandgeberin zu melden.
5. Im Bereich von Gemeinschaftsflächen dürfen Firmentafeln, Schilder und Werbemittel nur mit schriftlicher Einwilligung der Bestandgeberin angebracht werden.
6. Unter schweren Möbelstücken und Maschinen sind zum Schutze des Fußbodens und - wenn nötig - zur Verminderung von Schall und Erschütterung zweckmäßige Unterlagen oder Isolationen anzubringen. Die Bestandgeberin hat dafür Sorge zu tragen, dass die maximal zulässige Flächenlast nicht überschritten wird.

§3  
SICHERHEIT

1. Bei Benützung der Gebäude außerhalb von Öffnungszeiten insbesondere bei deren Verlassen ist auf das ordnungsgemäße Schließen und Absperren von Türen und Toren zu achten, Licht ist abzuschalten.
2. Hausschlüssel bzw. Zutrittsmedien sind sorgsam aufzubewahren und dürfen nicht an fremde Personen weitergegeben werden.

Der Verlust von Schlüsseln bzw. Zutrittsmedien ist dem Schlüsselmanagement (Schlüsselmanagement@viennaairport.com) unverzüglich zu melden.

Beschädigte Schlüssel sind dem Schlüsselmanagement sofort zurückzugeben.

3. Die Einbringung von gefährlichen Gegenständen, insbesondere entflammbares, explosives und ausgasendes Materials in das Bestandsobjekt ist verboten. Jede Bestandnehmerin ist weiters verpflichtet, diesbezügliche behördliche Ge- und Verbote stets zu respektieren sowie auf die Einhaltung der Brandschutzordnung zu achten.
4. Die Benutzung einer elektronisch ortsüblichen Büroausstattung ist gestattet. Die Installation eines WLAN-Routers erfordert die Zustimmung der Bestandgeberin.
5. Hauseingänge und Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere Fluchtwege und Fluchttreppen sowie Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sind ausnahmslos freizuhalten. Fluchttreppen dürfen nur im Notfall benutzt werden.
6. Die Bestandsnehmerin (samt deren Stake- und Shareholder) verpflichtet sich zur Einhaltung aller gesetzlichen Normen und Gesetzen (insbesondere der Brandschutzordnung und Flughafenbenützungsbewilligung).

§4

BEHEIZUNG, KÜHLUNG

1. Während der Heiz- und Kühlperioden sind Tore, Fenster und Lichtkuppeln geschlossen zu halten. Beim Lüften von Räumen ist unnütze Energiebelastung zu vermeiden (Stoßlüften).
2. Den einzelnen Bestandnehmern ist nicht gestattet, Heizkörper und Klimageräte in den Gemeinschaftsbereichen zu bedienen.
3. Bei Frostgefahr dürfen Heizkörper nicht abgestellt werden. Eine Mindesttemperatur von plus 5 ° Celsius im gesamten Gebäude ist stets zu halten.
4. Die Nutzung von privat organisierten Heiz- und Kühlgeräten ist aus Sicherheitsgründen untersagt (siehe Brandschutzordnung).

§5

SONSTIGES

1. Die Bestandgeberin ist berechtigt, einseitig die Hausordnung zu ändern oder gegebenenfalls näher zu präzisieren. Ab Bekanntgabe an die Bestandnehmer stellen Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung von den Bestandnehmern einzuhaltende verbindliche Bestandteile der Hausordnung dar.

Weisungen der Bestandgeberin oder von der Bestandgeberin beauftragten Personen (Objektverantwortliche, Wachorgane etc.), welche die Sicherheit und Ordnung im Bestandsobjekt betreffen sind von der Bestandnehmerin unverzüglich zu befolgen.

2. Die gegenständliche Hausordnung stellt einen verbindlichen und integrierenden Bestandteil des jeweiligen Bestandvertrages dar. Die Bestandnehmerin haftet gegenüber der Bestandgeberin für Schäden, die durch die Nichteinhaltung der Hausordnung entstehen.

Bei Handlungen oder Unterlassungen, welche der Hausordnung widersprechen, hat die Bestandnehmerin Aufforderungen der Bestandgeberin zur Herstellung des hausordnungsmäßigen Zustandes unverzüglich nachzukommen. Weigert sich ein Bestandnehmer trotz Aufforderung, die Hausordnung einzuhalten, so ist die Bestandgeberin berechtigt, auf Kosten des Störers Ersatz vorzunehmen.

Bei Gefahr im Verzug ist die Bestandgeberin überdies berechtigt, auf Kosten desjenigen, der die Hausordnung bricht, sämtliche Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich sind, um die Gefährdung von Personen oder Objekten zu unterbinden.

3. Verursacht eine Bestandnehmerin einer weiteren Bestandnehmerin durch einen Verstoß gegen die Hausordnung Schäden, so haftet sie diesem direkt. Schadenersatzansprüche gegen die Bestandgeberin sind in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.
4. Stromentnahmestellen auf allgemeinen Flächen: die Nutzung von Steckdosen auf allgemeinen Flächen für Zwecke der Bestandnehmerin ist untersagt.
5. Die Bestandnehmerin hat alle behördlichen Vorschriften einzuhalten.

§6

NICHTRAUCHER/INNENSCHUTZ

1. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Tabakgesetzes sowie des Arbeitnehmerschutzgesetzes sind unbedingt einzuhalten.
2. Die Bestandnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei gegenständlichem Objekt, in welchem der Bestandgegenstand gelegen ist, um einen öffentlichen Ort im Sinne des § 1 Z 11 Tabakgesetz handelt. Dementsprechend sind sämtliche Bestimmungen zum Schutz von Personen einzuhalten, insbesondere gilt ein Rauchverbot innerhalb des Gebäudes. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich selbst und ihre Mitarbeiter, sowie alle ihr zurechenbaren Personen zur Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen, insbes. zur Einhaltung des Rauchverbotes im Gebäude.
3. Rauchen ist nur in den gekennzeichneten Bereichen wie z.B. Raucherkabinen gestattet.
4. Absolutes Rauchverbot herrscht in:
  - i) Räumlichkeiten mit erhöhter Brandgefahr (siehe Brandschutzordnung);
  - ii) Räumlichkeiten mit Parteienverkehr zu den Zeiten, in denen dieser üblicherweise stattfindet;
  - iii) Sanitäts- und Umkleieräumen;
  - iv) Parkhäusern und Tiefgaragen sowie
  - v) Öffentlichen Flächen, wie Stiegenhäuser, Gänge, Sanitäräumlichkeiten, Abstellräume etc.
5. Da die Flughafen Wien AG gemäß § 13c (1) TNRSG für die Einhaltung der Bestimmung verantwortlich ist, können bei Verstößen Verwaltungsstrafen verhängt werden (siehe § 14 (4) TNRSG).

§7

RELEVANTE DOKUMENTE

Die aktuelle Fassung der Brandschutzordnung und der Hausordnung kann der Homepage: [www.airport-city.at/services](http://www.airport-city.at/services) entnommen werden. Der Bestandsnehmer ist für die Kenntnisnahme dessen selbständig verantwortlich.

Die Flughafenbenützungsbedingungen können folgendem Link entnommen werden: <https://www.viennaairport.com/zivilflugplatz-benuetzungsbedingungen>