

Hausordnung Atelierhaus

Puchstraße 17-21

Eigentümerin der Liegenschaft Puchstraße 17-21, 8020 Graz, EZ 2445, KG 63105 Gries ist die BAR Vermögensverwaltung GmbH. Die Stadt Graz hat im 2. und 3. OG Räumlichkeiten angemietet, um Ateliers an KünstlerInnen zu begünstigten Bedingungen mittels Untermietverträgen zur Verfügung zu stellen (Arbeitstitel: Atelierhaus). Diese Untermietverträge werden nach ihrem Abschluss von der

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94
8010 Graz
Tel. 0316/872-8661
Verwendete Abkürzung: GBG

verwaltet. Sie werden gebeten, sich in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung betreffen, an die GBG zu wenden.

Auf der Liegenschaft gibt es zahlreiche weitere MieterInnen, die mit der Stadt Graz in keinem Zusammenhang stehen. Der Ausbau und die Verwertung der Liegenschaft durch die Eigentümerin sind noch nicht abgeschlossen. Die Hausordnung der Liegenschaftseigentümerin ist jedenfalls einzuhalten.

Auf der Liegenschaft ist ein allgemeiner Parkplatz vorhanden, der auch von den AteliermieterInnen unter Berücksichtigung der dafür vorgegebenen Bedingungen der Liegenschaftseigentümerin verwendet werden kann.

Alle Hausparteien sind verpflichtet Emissionen aus ihrem Bereich und alle sonstigen Handlungen, die andere beeinträchtigen könnten, bestmöglich zu vermeiden, um jeweils eine reibungslose Nutzung des Gebäudes für alle zu gewährleisten.

1. Allgemeine Teile des Hauses

Allgemeine Zufahrtsbereiche sind stets frei zuhalten. Eingangsbereiche, Lifte, Stiegenhäuser und Gänge sind ebenso stets freizuhalten. Lagerungen außerhalb des eigenen Mietgegenstandes sind untersagt. Die Liegenschaftseigentümerin ist berechtigt, dort abgestellte Gegenstände ohne Vorankündigung zu entsorgen.

Die Müllsammelstelle wird von allen Hausparteien gemeinsam genutzt. Müll darf nur, getrennt nach den einzelnen Fraktionen, platzsparend in die Behälter eingebracht werden. Kartons sind jedenfalls zu zerkleinern. Wenn die Tonnen bereits voll sind, ist der Müll vorübergehend in den eigenen Räumen zu deponieren, bis eine Entsorgung am Müllplatz möglich ist. Verpackungsmaterialien sind wenn möglich den Lieferanten wieder mitzugeben.

Der Mietgegenstand ist an die Fernwärmezentralheizung der Liegenschaft angeschlossen. Die Abrechnung der Flächen erfolgt derzeit aufgrund der beheizten Flächen. Im Falle der Montage von individuellen Verbrauchsmessgeräten erfolgt die Abrechnung aufgrund dieser Geräte nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Eine Nichtbeteiligung einzelner Ateliers an der zentralen Wärmeversorgung und deren Kosten ist nicht möglich.

2. Allgemeine Teile des Mietgegenstandes

Im Mietgegenstand der Stadt Graz gibt es Gemeinschaftsräume – Teeküche, Sanitärräume, Gänge, die von allen AteliermieterInnen gemeinsam benützt werden. Die Benützung hat mit gegenseitiger Rücksichtnahme zu erfolgen. Das Abstellen von Gegenständen in diesen Gemeinschaftsbereichen ist nicht gestattet. Die Untervermieterin ist berechtigt, Gegenstände eine Woche nach Ankündigung zu entfernen und zu entsorgen. Diese Kosten sind Betriebskosten, wenn der Eigentümer/die Eigentümerin der abgestellten Sachen nicht eindeutig feststellbar ist. Diese Gemeinschaftsräume werden im Auftrag der Vermieterin gereinigt – diese Reinigungskosten sind Betriebskosten. Unabhängig von diesen regelmäßigen Reinigungen sind die Gemeinschaftsräume nach ihrer Benützung ordentlich und für den/die nächste/n BenützerIn gebrauchsfähig zu hinterlassen. Beschädigungen an den Gemeinschaftsräumen sind vom Verursacher/von der Verursacherin umgehend selbst zu beheben.

Brandschutztüren dürfen nicht offengehalten (aufgekeilt, blockiert udgl.) werden. Alle Fluchtwegbereiche sind ständig freizuhalten. Anweisungen eines/r Brandschutzbeauftragten sind zu befolgen.

3. Instandhaltung

Die Instandhaltungspflicht der Stadt Graz beschränkt sich auf die allgemeinen Teile des Mietgegenstandes. Für ernste Schäden des Hauses (Fassaden, Dach, Stiegenhaus, Lift, Leitungen usw.) ist der/die HauseigentümerIn zuständig.

Die GBG ist von Schäden, die in die Instandhaltungspflicht der Stadt Graz oder des/der Liegenschaftseigentümers/in fallen, umgehend in Kenntnis zu setzen. Wenn zur Behebung des Schadens in einem Mietgegenstand Arbeiten notwendig sind, hat die UntermieterIn die Arbeiten, ohne Anspruch auf Schadenersatz und Mietzinsminderung, zu dulden, wenn die Untervermieterin den Schaden nicht schuldhaft herbeigeführt hat. Die Arbeiten sind so rasch als möglich und unter möglichster Schonung des Geschäftsbetriebes der UntermieterIn abzuwickeln.

Das Gebäude ist gegen Feuer- und Leitungswasserschäden versichert. Eingetretene Schadensfälle sind der GBG umgehend zu melden (Datum, Uhrzeit, eingetretener Schaden, Ursache des Schadens, Schäden wenn möglich mit Fotos dokumentieren). Es besteht Schadenminderungspflicht, d.h. eine Vergrößerung des Schadens oder Folgeschadens ist ab der Kenntnisnahme vom Schadensereignis bestmöglich zu verhindern (zB Wasserzuleitung umgehend abdrehen). Versichert ist nur das Gebäude, nicht aber das Inventar der Hausparteien – treten zB durch einen Wasserschaden auch Schäden an der Einrichtung, an Arbeitsmaterialien oder Kunstwerken auf, so werden diese durch die Gebäudeversicherung nicht abgedeckt, sondern sind durch die Hauspartei oder ihre Versicherung selbst abzudecken. Ebenso besteht eine Haftpflichtversicherung für das Gebäude, diese deckt aber nur Risiken in der Sphäre der Liegenschaftseigentümers ab (zB. Stürze am Gehsteig aber nicht im Mietgegenstand; Schäden durch herabfallende Gebäudeteile, aber nicht durch den Absturz einer Lampe im Mietgegenstand).

4. Umbauten der UntermieterIn

Umbauarbeiten der UntermieterIn, die über Schönheitsreparaturen hinausgehen (Malerei und Bodenbelag udgl.) und auch Installationen und Mauerwerk betreffen, dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Graz erfolgen. Alle Arbeiten sind sach- und fachgerecht durch befugte Gewerbetreibende auszuführen. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigungen für die übrigen Hausparteien auftreten.

Die UntermieterIn kann für derartige Umbauten keinerlei Ablöse- oder Entschädigungsanspruch, weder während des aufrechten Mietverhältnisses noch bei Beendigung des Mietverhältnisses, geltend machen.

5. Atelierhaus – Aktionen

Zumindest zwei jährliche Atelierhaus – Aktionen sind geplant:

Arbeitstitel: „Der Tag des offenen Ateliers“ und „SchülerInnenvermittlungsprogramm“.

Die UntermieterInnen haben sich vertraglich verpflichtet daran teilzunehmen. Diese Teilnahme hat in Absprache mit der städtischen Kulturabteilung zu erfolgen.