

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

BEDIENUNGSANLEITUNG

FÜR

IHRE WOHNUNG

Ein Service der Gebäudeverwaltung Frieda Rustler in Zusammenarbeit mit den Firmen der

RUSTLERGRUPPE

www.rustler.eu

BETRIEBSANLEITUNG FÜR IHRE WOHNUNG

Anlässlich der Übergabe Ihrer zukünftigen Wohnung erlauben wir uns, Ihnen einige wichtige Hinweise zu geben, die Ihnen helfen sollen, mit der Wohnung leichter vertraut zu werden. Wir ersuchen Sie, diese Betriebsanleitung sorgfältig durchzulesen, um Schäden durch unsachgemäße Bedienung zu vermeiden.

Inhaltsangabe / Ausstattung der Wohnung:
(gilt nur soweit in dem gemieteten Objekt vorhanden)

	Seite
1. ALLGEMEINE HINWEISE	3
2. ABSTELLRÄUME AUßERHALB DER WOHNUNG	3
3. AUFZUG, SCHLÜSSELSCHALTER	3
4. BÖDEN	3
4.1. FLIESEN / STEIN	3
4.2. LAMINAT	3
4.3. LINOLEUM / PVC	4
4.4. PARKETT	4
4.5. TEPPICH	5
5. GEMIETETE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE	6
6. ELEKTROINSTALLATION	6
7. FENSTER UND TÜREN	6
8. HEIZUNG, WARMWASSER	7
9. KOMMUNIKATION (TV, INTERNET)	7
10. KÜHLUNG	8
11. LÜFTUNG	8
12. PKW ABSTELLPLÄTZE	9
13. SANITÄRE INSTALLATIONEN	9
14. SCHLIEßANLAGE	10
15. SONNENSCHUTZ (JALOUSIEN, ROLLLÄDEN)	10
16. TÜRÖFFNER UND HAUSSPRECHANLAGE	10
17. WÄNDE	11
18. ZUSATZFLÄCHEN	11
19. RAUCHMELDER	11
20. SONSTIGES	12
21. BEDIENUNGSANLEITUNGEN	12

1. ALLGEMEINE HINWEISE

für Neubau- und neu sanierte Wohnungen

Jeder Bau trocknet erst allmählich aus, es können daher Trocknungserscheinungen in Form von Haarrissen auftreten. Diese Risse sind unvermeidbar, beeinträchtigen den Wohnwert nicht und verschwinden nach dem zweiten Ausmalen.

2. ABSTELLRÄUME AUSSERHALB DER WOHNUNG

Sofern die Wohnung über einen Abstellraum in einem Kellergeschoss verfügt, achten Sie bitte darauf, dass einerseits keine wertvollen Sachen gelagert werden (die Versicherung des Hauses deckt keine Schäden an diesen Sachen) und andererseits Lagerungen wegen möglicher Wasserschäden in einen Mindestabstand von 15 cm über Fußbodenoberkante vorgenommen werden sollten.

3. AUFZUG - SCHLÜSSELSCHALTER

Wenn der Aufzug in Ihrem Haus eine Schlüsselschaltung hat, so ist es möglich, dass damit eine Ruffreischaltung über die Innensprechstelle der Hausgegensprechanlage verbunden ist. Sie können dann Ihrem Gast über diese Innensprechstelle eine Liftbenützung ermöglichen.

4. BÖDEN

Ein großer Teil der Verschmutzung kann vermieden werden, wenn Schmutzfangmatten vor den Eingängen bzw. in den Eingangsbereichen aufgelegt und in die laufende Reinigung einbezogen werden.

Bei Fußbodenheizungen ist darauf zu achten, dass keinerlei Nägel, Schrauben oder Bohrungen tiefer als maximal 10 mm angebracht werden dürfen.

4.1. FLIESEN / STEIN

Die Oberfläche eines keramischen Belages bestehend aus Fliesen oder Platten und Fugen und muss gepflegt werden. Glasierte und unglasierte Fliesen sind bei normaler Verschmutzung mit Wasser und einem Reinigungsmittel problemlos sauber zu bekommen.

Natursteine sind trotz ihrer Härte empfindliche Materialien, deren Pflege, Reinigung und Schutz durch spezielle Produkte nach Einholung fachmännischen Rates vorgenommen werden sollte.

4.2. LAMINAT - Ein moderner Bodenbelag aus Spanplatten, Papier und Melaminharz.

Nicht haftenden Schmutz einfach durch Kehren, mit statischen Tüchern oder mit einem geeigneten Staubsauger entfernen. Trittspuren und starken Schmutz mit gut ausgewrungenem Tuch nebelfeucht wischen, **stehende Nässe ist unter allen Umständen zu vermeiden**. Den Boden immer schlierenfrei trocken reiben. Dabei nur rückstandsfrei trocknende

Reinigungslösungen verwenden. Generell gilt: keine schleifenden und scheuernden Mittel, Poliermittel (Möbelpolitur) ohne Wachse, Bleichmittel und starke Lösungsmittel verwenden. Auf kombinierte Pflegemittel mit einem zusätzlichen Einsatzbereich für Parket, Kork, etc. verzichten. Mikrofasern sind für die Reinigung teilweise geeignet. Hartnäckige Verunreinigungen mit rückstandsfreien Reinigern (für Laminatböden geeignet), Spray-Cleanern oder Aceton entfernen. Weiche Rollen für Stühle mit Laufrollen verwenden. Bewegliche Möbel mit Flitzgleitern versehen.

4.3. LINOLEUM / PVC

Keinesfalls sollten zur Reinigung Schmierseife oder Phosphatreiniger eingesetzt werden.

4.4. PARKETT

PARKETT IST HOLZ – HOLZ LEBT UND ATMET

Versiegelte Parkettböden sind natürlich, pflegeleicht und hygienisch. Damit der Parkettboden sein schönes Aussehen möglichst lange behält, ist die Beachtung der nachfolgenden Pflegehinweise von großer Bedeutung.

Raumklima:

Der natürliche Werkstoff Holz atmet. Ist die Luft sehr trocken, wird dem Holz Feuchtigkeit entzogen und das Holz schwindet. Es kommt zu mehr oder weniger breiten Fugen. Höhere Luftfeuchtigkeit kann das Holz zum Quellen bringen.

Das ideale Raumklima beträgt 18-22°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 50-60%.

In der Heizperiode mehrmals täglich kurze Stoßlüftungen durchzuführen. Langes Lüften im Winter führt zu einer Absenkung der Luftfeuchtigkeit.

Maßnahmen zum Schutz des Bodenbelages:

Die Versiegelung schützt das Parkett mit einer geschlossenen Filmschicht. Diese Schicht unterliegt je nach Beanspruchung einem gewissen Verschleiß. Einfache Maßnahmen schützen die Versiegelung und das Holz:

- Bei Erstbezug: In den ersten Wochen nur schonend trocken reinigen und keine Teppiche legen.
- Teppichunterlagen (Rutschbremsen) müssen für versiegelte Holzfußböden geeignet sein.
- Möbel und andere Einrichtungsgegenstände vorsichtig einbringen – nicht schieben.
- Filzgleiter unter Tischen und Stühlen verhindern Kratzer.
- Weiche Rollen für Stühle mit Laufrollen verwenden.
- Blumentöpfe (auch Übertöpfe) nie direkt auf den Boden stellen, da austretende Feuchtigkeit und fehlende Luftzirkulation zu Moderflecken am Holz führen.
- Schützen Sie den Boden vor Sand, Steinchen und Wasser.

Reinigung und Pflege:

- Zwischendurchreinigung am besten mit Mop, Harbesen oder Staubsauger.
- Feiner Staub oder Schmutz wird mit einem nebelfeuchten (wie aus der Wäscheschleuder) Wischgerät oder Lappen entfernt.
- Fest haftenden Schmutz mit einer Feuchtreinigung entfernen. Den Parkettboden nicht mit Wasser überschwemmen!

Eine Grundreinigung ist nur dann notwendig, wenn der Boden starke fest haftende Verschmutzungen aufweist. Für diese darf nur ein im Fachhandel empfohlenes Mittel verwendet werden und ist anschließend eine Pflege mit einem geeigneten Mittel durchzuführen.

4.5. TEPPICH

Reinigung und Pflege:

- Ein bis zweimal pro Woche absaugen
- Von Zeit zu Zeit den Teppichboden shampooen, damit dieser die ursprüngliche Farbe und Frische zurückerhält. Durch das Shampooen verschwindet die Patina, die sich aus der Luftverschmutzung und durch Nikotinniederschlag bilden kann. Nach dem Shampooen die leicht feuchte Teppichoberfläche in Florrichtung vorsichtig abbürsten. Mindestens 2 bis 3 Stunden trocknen lassen, wenn möglich sogar über Nacht. Begehen Sie den Teppich erst nach vollständiger Trocknung wieder, da feuchte Stellen leicht Schmutz aufnehmen. Anschließend den Teppich intensiv absaugen, damit der eingetrocknete Schaum mit dem darin eingeschlossenen Schmutz entfernt wird.
- Flecken in Teppichen immer unmittelbar nach Entstehen beseitigen.
- Ausgeschüttetes mit einem trockenen Lappen oder Haushaltspapier auf tupfen.
- Dickflüssiges vorsichtig mit einem Spachtel, Löffel oder mit dem Messerrücken abheben. Den Rest mit einem trockenen Lappen oder mit Haushaltspapier ab tupfen.
- Fettarme Flecken wie z.B. Früchte, Fruchtsäfte, Bier, Ei, Eiweiß, Beeren, Beerensaft, Speiseeis, Sirup, Tee, Wein, Straßenschmutz, Urin, Kot, Erbrochenes mit Teppichshampoo behandeln. Bei Ei, Eis, Erbrochenem, Exkrementen und Straßenschmutz mit geeignetem Teppich-Fleckenspray wegen möglichem Fettgehalt nachbearbeiten.
- Stark haftende Flecken wie z.B. Spirituosen, Saucen, Kaffee, Kakao, Mayonnaise, Joghurt, Milch, Rahm, Schokolade, Senf, Butter, Fett, Öl, Harz, Lack, Lippenstift, Möbelpolitur, Ölfarbe, Teer, Bleistift, Farbstift, Handcreme, Kugelschreiber, Russ, Filzstift, Gras, Schuhcreme, Tinte, Stempelfarbe: Flecken abwechselnd mit Teppichshampoo und Teppich-Fleckenspray ohne Zwischentrocknung bearbeiten. Beginnen Sie immer erst mit dem Teppichshampoo.
- Klebstoffe mit acetongetränktem Wattebausch aufweichen und auf tupfen. Mit einem trockenen Lappen nach tupfen und wenn nötig mit Teppichshampoo nachbehandeln.
- Kaugummi: Einige Eiswürfel in einen Plastikbeutel geben und die beschmutzte Oberfläche abkühlen lassen. Dann den Kaugummi vorsichtig abheben.
- Blut: Mit kaltem Wasser auswaschen. Mit einem weichen Lappen oder mit Haushaltspapier nach tupfen. Eventuell mit Teppichshampoo nachbehandeln.
- Kerzenwachs soweit wie möglich zerbröckeln und vorsichtig abheben. Mit Fleckenwasser mehrmals nachbehandeln. Eventuell mit Löschblatt und warmem Bügeleisen aufsaugen.
- Lassen Sie den Teppich nie zu feucht werden.
- Dampfreiniger sollten Sie nur mit Vorsicht anwenden. Durch die Feuchtigkeit kann sich der Klebstoff unter verklebten Bodenbelägen lösen.
- Verwenden Sie nie Oxalsäure oder Sauerkleesalz.
- Durch zu starkes Reiben kann der Flor beschädigt werden und können Druckstellen entstehen.
- Bearbeiten Sie Flecken immer von außen nach innen, damit diese nicht größer werden.

5. GEMIETETE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Einrichtungsgegenstände, die mitgemietet werden, wie z.B.: Herd, Backrohr, Kühlschrank, Microwelle, Beleuchtungskörper u.dgl.

Die fachgerechte Bedienung entnehmen sie bitte den mit den diversen Einrichtungsgegenständen mitgelieferten Gebrauchsanweisungen. Sollten dennoch Fragen oder Probleme auftreten ersuchen wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

6. ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation ist komplett fertig gestellt, der Zähler ist montiert. Ein geeigneter Zählerkastenschlüssel (sog. 61-er Schlüssel) ist wenn nötig bei jedem Schlossereibetrieb gegen einen geringen Betrag erhältlich.

Mit dem FI-Schalter (Fehlstrom-Schutzschalter) können Sie die Stromzufuhr ausschalten. Er ist ein Schutzschalter, der blitzschnell den Strom abschaltet, wenn ein Fehlschluss entsteht. Er sichert also vor allem Ihre Gesundheit!

Bitte beachten Sie, dass dieser FI-Schalter mindestens jährlich auf seine Funktionsfähigkeit überprüft werden soll und zwar muss bei Drücken des Prüfknopfes der Kippschalter ausschalten. Geschieht dies nicht, so ist der Schalter defekt und muss umgehend ausgetauscht werden. Sowohl beim FI-Schalter als auch bei den Sicherungsautomaten gilt:

Kippschalter oben = eingeschaltet

Kippschalter unten = ausgeschaltet

7. FENSTER UND TÜREN

Außer der wichtigen Pflege der Beschlagsteile sollten Sie auch noch die Oberfläche, die Verglasung und die Dichtungen laufend überprüfen und schadhafte Stellen sofort ausbessern. Bei Drehkippenfenstern und –Türen besonders darauf achten, dass die Fensterflügel beim Schließen aus der Kippstellung in der am Betätigungsgriff gegenüberliegenden oberen Ecke voll am Fensterstock anliegen, um das Eingreifen der Verschlussstange zu gewährleisten. Greift die Verschlussstange nicht in ihre Führung ein, entsteht beim geringsten Winddruck die Gefahr des Verziehens des Fensterflügels. Dadurch ergibt sich nicht nur besonders starke Zugluft, sondern wird auch der Fensterflügel mit der Zeit infolge dieser nicht vorgesehenen Beanspruchung so stark verdreht, dass er irreparable Schäden erleiden kann. Außerdem kann es unter Umständen auch dazu kommen, dass die Verglasung infolge der Verwindung des Flügels springt.

Um die Funktion der Beschläge zu erhalten, sind folgende Wartungsarbeiten erforderlich:

- Beschlagsteile in jährlichen Abständen auf Verschleiß kontrollieren.
- Alle beweglichen Teile und Verschlussstellen mindestens einmal jährlich fetten.
- Nur solche Reinigungs- und Pflegemittel verwenden, die den Korrosionsschutz der Beschlagsteile nicht beeinträchtigen.

Speziell bei Kastenstockfenstern kann es in der kalten Jahreszeit durch den Temperaturunterschied zu Kondensatwasserbildung kommen. Zum Schutz des Fensters und des Fensterstockes muss dieses Kondensat entfernt werden.

Für die Abdichtung von Fensterflügeln mit einem Fachunternehmen Rücksprache halten. Die Reinigung der Fenster mit einem milden Haushaltsreiniger und einem Schwammtuch durchführen. Verwenden Sie keine scheuernden Putzmittel oder Reinigungsvliese.

8. HEIZUNG, WARMWASSER

Wenn Ihre Wohnung über eine Gasthermenheizung oder ein Wärmezentrum verfügt, obliegt Ihnen die Wartung, welche einmal jährlich durchzuführen ist. Im Abstand von fünf Jahren ist ein Prüfungsbefund / Prüfungsplakette betreffend Emissionsmessung laut Abgas- und Emissionswertverordnung 2005 (LGBl. Wien 23/2004) erstellen zu lassen. Bei Rückstellung Ihrer Wohnung an den Vermieter (die Verwaltung) ist die Wartung mit entsprechenden Rechnungen und Protokollen nachzuweisen.

Die Heizkörper Ihrer Wohnung sind so dimensioniert, dass sie auch bei großer Kälte ein ausreichendes Raumklima erzeugen. Beachten Sie bitte, dass jede Heizkörperverkleidung den Wirkungsgrad des Radiators herabsetzt und dass die Art der Vorhangmontage hier ebenfalls eine Rolle spielt. Vor allem vor Heizkörpern montierte bis zum Boden reichende Vorhänge vermindern die Heizleistung stark.

Radiatoren wenn nötig entlüften. Konvektoren regelmäßig reinigen.
Fan Coil – Geräte sind Gebläsekonvektoren, mit denen geheizt und gegebenenfalls gekühlt werden kann, sie sind mindestens einmal jährlich fachmännisch zu warten.

Fußbodenheizung: bitte beachten Sie, dass diese Niedertemperaturheizung wesentlich träger reagiert als eine Heizung mit Radiatoren. Es ist daher ratsam, die Fußbodenheizung so einzustellen, dass eine kontinuierliche Wärmeabgabe erfolgt. Wenn die Raumtemperatur abgesenkt wird, dauert es länger, bis die gewünschte Raumtemperatur wieder erreicht wird.

9. KOMMUNIKATION

Kabel TV

Nehmen Sie mit der Kabel TV-Gesellschaft Kontakt auf, um – gegen Gebühr – weitere Programme freigeschaltet zu erhalten.

SAT

So Sie eine Satellitenanlage für Ihre Wohnung wünschen, erkundigen Sie sich bitte vorab bei der Hausverwaltung, ob im Haus bereits eine ähnliche Anlage installiert wurde und Ihnen ein Anschluss gegen Entgelt zu Verfügung gestellt werden kann. Anderenfalls ist eine Montage nur nach voriger Genehmigung der Hausverwaltung und unter Vorlegung der notwendigen Unterlagen (Kostenvoranschlag eines hiefür konzessionierten Gewerbetreibenden und Skizze des Anbringensortes und der Kabelführung) gestattet.

INTERNET

Der Anschluss für einen von Ihnen gewünschten und zu beauftragenden Providers ist über den Telekabelanschluss oder Telefon möglich.

10. KÜHLUNG

Wenn Ihre Wohnung über eine Splitgerätekühlung verfügt, obliegt Ihnen die Wartung, welche einmal jährlich durchzuführen ist. Bei Rückstellung Ihrer Wohnung an den Vermieter (die Verwaltung) ist die Wartung mit entsprechenden Rechnungen und Protokollen nachzuweisen. Splitgeräte (Stand-, - Wand- oder Deckengeräte) verfügen meist über Fernbedienungen, die Ihnen bei der Wohnungsübergabe ausgefolgt werden.

Fan Coil – Geräte sind Gebläsekonvektoren, mit denen geheizt und ebenfalls gekühlt werden kann. Sie müssen mindestens einmal jährlich fachmännisch gewartet werden.

Kühldecken: bitte beachten Sie, dass diese Kühlung wesentlich träger reagiert als eine Kühlung mit Fan Coil – Geräten oder Spligeräten. Es ist daher ratsam, die Kühldecke so einzustellen, dass eine kontinuierliche Abgabe der Kälte erfolgt. Wenn die Raumtemperatur zu hoch wird, dauert es länger, bis die gewünschte Kühlung wieder erreicht wird.

11. LÜFTUNG

Besonders im 1. Jahr nach Baufertigstellung oder Generalsanierung müssen die Wohnungen gründlich gelüftet werden, damit die Baurestfeuchte austrocknen kann. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, keine Einrichtungsgegenstände direkt an Wände zu stellen, also genügend Abstand für die Hinterlüftung sicher zu stellen.

Anleitung zum richtigen Lüften:

Um eine ausreichende Frischluftversorgung und ein ideales Maß an Luftfeuchtigkeit zu sichern, ist eine gezielte Lüftung unumgänglich. Ungenügende Lüftung führt zum „Schwitzen“ der Fenster, zu feuchten Stellen und Schimmelpilzbildung an Decken und Wänden. Bei den Lüftungsarten unterscheidet man zwischen Stoßlüftung und Dauerlüftung.

Stoßlüftung:

Das Fenster wird für kurze Zeit vollständig geöffnet, am besten mehrmals pro Tag. Besonders wichtig ist diese Lüftungsart bei kleinen Räumen und Zimmern, in denen sich viele Personen aufhalten oder in denen es aus anderen Gründen zu hoher Luftfeuchtigkeit kommt (Badezimmer, Küche, usw.). Durch die Stoßlüftung sinkt zwar die Raumtemperatur ab, ein Abkühlen der „Wärmespeicher“ Wand und Möbel kann aber nicht geschehen. Die frische Luft erwärmt sich im Raum sehr rasch wieder. Der Energieverlust ist minimal, da Luft als gasförmiges Medium sehr wenig Energie aufnehmen und speichern kann.

Dauerlüftung:

Zu diesem Zweck werden die Fenster in Kippstellung gebracht.

Achtung:

In Räumen mit offenen Feuerstellen (Durchlauferhitzer, offener Kamin, Ölofen, Gasherd, usw.) muss eine dauerhafte Luftzufuhr gewährleistet sein. Durch die Verbrennung wird erhöht Sauerstoff verbraucht und es kann bei ungenügender Lüftung zu Sauerstoffmangel kommen.

Wäsche trocknen in der Wohnung:

Um das ideale Maß der Luftfeuchtigkeit nicht zu überschreiten ist insbesondere auch beim Trocknen von Wäsche in der Wohnung für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ungenügende Lüftung führt zu feuchten Stellen und Schimmelpilzbildung!

Abluftventilatoren:

In fensterlosen Räumen sind in der Regel mechanische Ventilatoren an Abluftsträngen eingebaut. Diese verfügen häufig über Filter, die in regelmäßigen Abständen vom Mieter zu reinigen bzw. zu erneuern sind.

Luftzahlmessung: wenn im Mietobjekt Feuerstellen wie z.B. eine Therme vorhanden sind, ist bei Änderungen die die Raumdurchlüftung beeinflussen eine Luftzahlmessung durch den Rauchfangkehrer durchführen zu lassen. Soweit notwendig sind entsprechende Maßnahmen zur Wiederherstellung der notwendigen Belüftung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen

12. PKW – ABSTELLPLÄTZE

Befindet sich der PKW – Abstellplatz in einer Garage, so ist die Garagenordnung verbindlich einzuhalten, insbesondere ist das Abstellen von Fahrnissen auf dem Ihnen zugeordneten Stellplatz sowie auf den allgemeinen Flächen der Garage auf feuerpolizeilichen Gründen strengstens verboten.

13. SANITÄRE INSTALLATIONEN

Die Wasserleitungen sind gefüllt und stehen unter Druck. Wir ersuchen Sie, bei längerem Verlassen Ihrer Wohnung, die Wasserzuleitung mit den oben angeführten Absperrventil(en) zu schließen.

Behandeln Sie alle Auslaufventile (Wasserhähne) mit Zartgefühl, d.h. drehen Sie nur leicht soweit zu, wie es unbedingt notwendig ist, um den Wasserdurchfluss zu beenden. Dichtungen sind Verschleißteile und unterliegen keiner Gewährleistung. Sollte bei einem Wasserhahn in Ihrer Wohnung plötzlich oder allmählich der Wasserdruck nachlassen, rufen Sie bitte nicht gleich den Installateur. Die in Ihrer Wohnung eingebauten Auslaufventile haben möglicherweise an der Auslauföffnung eingebaute Siebe, die durch Verunreinigung mehr oder weniger verlegt sein können. Das Abnehmen der Siebe ist üblicherweise durch einfaches Drehen nach links möglich. Erst wenn sich herausstellt, dass keine Verlegung durch Verunreinigung vorliegt, empfehlen wir, weitere Maßnahmen zu ergreifen.

In Ihrer Wohnung eingebaute WC's sowie die eingebauten Abwasserinstallationsrohre und die Hauskanäle sind nicht in der Lage, irgendwelchen Abfall oder Unrat aufzunehmen, außer den, für den sie bestimmt sind. Wir bitten Sie daher eindringlich, vor allem im Hinblick auf

die unangenehmen Folgen einer Verstopfung den Abfall in die dafür vorgesehenen Behälter zu werfen.

Siphone sind in regelmäßigen Abständen zu reinigen (lassen), um Verstopfungen zu vermeiden.

Abdichtung von sanitären Einrichtungsgegenständen:

Die Fugen zwischen den Rändern von Badewanne, Duschtasse etc. und dem anschließenden Wandbelag sind vielfach mit dauerelastischem Material abgedichtet. Diese Abdichtung ist je nach Beanspruchung alle 2-3 Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

Außenwasserleitungen z.B. auf Terrassen:

In der Regel sind Außenwasserleitungen zu Ihrer Wohnung gehörig und liegen daher in Ihrer Verantwortung. Im Herbst ist für die ordnungsgemäße Entleerung und Sperrung der Leitungen Sorge zu tragen, weil durch das Auffrieren der Leitungen massive Schäden an der Substanz des Objektes entstehen können.

14. SCHLIESSANLAGE

Selbstverständlich sperrt kein anderer Schlüssel im Haus Ihre Wohnungseingangstüre, Ihr Kellerabteil und Ihr Postbrieffach. Wenn es sich um eine „gesperrte“ Schließanlage handelt, können Sie Nachbestellungen der Wohnungsschlüssel nur mit einer von der Hausverwaltung anzufordernden Bestätigung erhalten.

Sollte es einmal zu Problemen beim Sperren der Türen kommen, ist meistens eine Beschädigung des Schlüssels ursächlich. Verwenden Sie daher Ihren Schlüssel nie als Schraubenzieher oder sonstiges Werkzeug, denn ein beschädigter Schlüssel ruiniert mit der Zeit auch die Schlösser. Die Schlösser dürfen nicht geölt werden. Um sie gängiger zu machen, verwendet man Graphitstaub. Metallputzmittel verkleben die Schlüsselführung. Bei eventueller Verunreinigung Zylinder mit Benzin reinigen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass falls in Ihrem Wohnhaus eine Zentralsperranlage installiert wurde, der Verlust Ihres Schlüssels nicht nur den Austausch des Zylinders Ihrer Wohnungseingangstüre nach sich zieht, sondern müssen leider auf Ihre Kosten auch die Zylinder, welche mit diesem Schlüssel gesperrt werden können (Kellerabteil, Postbrieffach, Hauseingangstüre, Allgemeintüren etc.) erneuert werden.

15. SONNENSCHUTZ AUSSEN

Die Kosten der Behebung von Windschäden an Jalousien und Rollläden sind vom Mieter zu bezahlen. Solche können mieterseits versichert werden (Haushaltsversicherung).

Sonnenschutzeinrichtungen inklusive aller zugehörigen Anlagenteile bedürfen einer regelmäßigen Reinigung durch den Mieter.

16. TÜRÖFFNER UND HAUSSPRECHANLAGE

Sofern das Objekt mit einer zentralen Türöffner- und Sprechanlage ausgestattet ist, kann das Haustor von außen nur mit dem Schlüssel geöffnet werden, von innen mit dem Drücker oder mit dem an der Sprechstelle in der Wohnung befindlichen Öffnerknopf.

Beim Klingeltastertableau des Hauseinganges befindet sich auch eine Sprechöffnung, die als Mikrofon und als Lautsprecher ausgebildet ist. In Ihrer Wohnung ist die Sprechanlage montiert, nach Abnahme des Hörers wird die Sprechverbindung mit dem Gerät beim Haustor aufgebaut. Das birgt auch die Gefahr, dass bei nicht ordnungsgemäß aufgelegtem Hörer

die Geräusche von Ihrer Wohnung zum Haustor übertragen werden können. Daher legen Sie bitte in Ihrem Interesse den Hörer immer sorgsam auf. Ferner ist es in diesem Fall technisch möglich, dass mehrere Anlagen gleichzeitig mit der Torsprechstelle in Verbindung kommen können, also Mithörgelegenheit entstehen kann.

17. WÄNDE - GIPSKARTONWÄNDE

Zur Montage von Mobiliar müssen geeignete Dübel (Spreizdübel und ähnliches mehr) verwendet werden.

18. ZUSATZFLÄCHEN - TERRASSE, BALKON, LOGGIA

Mieterseits ist dafür zu sorgen, dass alle Bodeneinläufe (Ableitung von Regenwasser), Rigole und Dachrinnen, sofern sich diese auf den o.g. Flächen befinden, regelmäßig gereinigt werden und daher ständig freigehalten sind. Weiters ist Grünbewuchs zwischen Plattenbelägen zu entfernen, um Schäden an der Bausubstanz hintanzuhalten.

Blumen sollen Haus und Wohnung zieren, Blumenkästen, sofern eine Genehmigung vorliegt, müssen jedoch sachgemäß und sicher angebracht sein. Für Schäden, welche durch unsachgemäß angebrachte Blumenkästen verursacht werden, haftet der betreffende Wohnungsinhaber. Beim Gießen auf Balkonen, Loggien oder Terrassen bitte darauf achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft oder auf die Fenster, Balkone, Loggien oder Terrassen anderer Hausbewohner rinnt.

19. RAUCHMELDER

Rauchmelder verfügen über drei Kontrollfunktionen: Prüfkнопf für Alarmton, optisches Blinksignal als Zeichen der Funktion- und Einsatzbereitschaft sowie akustisches Signal bei notwendigen Batteriewechsel (ertönt ca. 30 Tage vor dem notwendigen Wechsel). Folgende Wartungsarbeiten sollten durchgeführt werden:

- monatlicher Funktionstest durch Betätigung des Prüfkнопfs
- jährlich entstauben (mit Staubsauger absaugen)
- soweit notwendig Batterie ersetzen.

Im Bereich der Rauchmelder, vor allem bei jenen welche an eine Brandmeldeanlage angeschlossen sind, sollte starke Rauchentwicklung vermieden werden.

20. SONSTIGES

Schneefall:

Wir richten an Sie die Bitte, bei Schneefall die Außenfensterbänke und die o.a. Zusatzflächen vom Schnee zu reinigen, da einerseits durch angefrorenen Schnee (wenn dieser zu tauen beginnt) Sickerwasserschäden entstehen können und durch das Abtropfen des Tauwassers hässliche Schmutzfahnen auf der Fassade sichtbar werden.

Wenn Sie die Wohnung vorübergehend nicht nutzen:

Sollten Sie Ihre Wohnung zum Beispiel nicht sofort nach Übernahme beziehen oder länger abwesend sein, ersuchen wir Sie folgende Vorkehrungen zu treffen:

Regelmäßige Lüftung:

Um ein kontinuierliches Austrocknen zu gewährleisten und Schimmelpilzbildung zu vermeiden, ist eine regelmäßige Lüftung der Wohnung erforderlich. Sämtliche Innentüren offen halten, um der Gefahr von Schimmelpilzbildung entgegenzuwirken – besonders in den Nassräumen.

Die Temperatur in der nicht genutzten Wohnung soll in der Heizperiode zwischen 10° - max. 15°C liegen. Höhere Temperaturen können zu Schwitzwasserbildung an den Fenstern, Rissen an den Wänden und Decken und zu Schäden an den Holzteilen und Fußböden führen. Zu schnelles Aufheizen kann ebenfalls zu den vorgenannten Schäden führen.

Müllraum / Müllentsorgung:

Die Abfalltrennung ist nach Maßgabe der vorhandenen Müllgefäße durchzuführen. Durch sachgemäße Mülltrennung werden Betriebskosten gespart.

Ankündigungen:

Aufschriftstafeln oder Ankündigungen jeder Art an allgemeinen Hausteilen erfordern in jedem Fall die Zustimmung der Hausverwaltung.

21. BEDIENUNGSANLEITUNGEN

Detaillierte Anleitung für die Bedienung, Wartung und Reinigung der in Ihrer Wohnung befindlichen Einbauten und Geräte werden Ihnen, soweit vorhanden, übergeben.