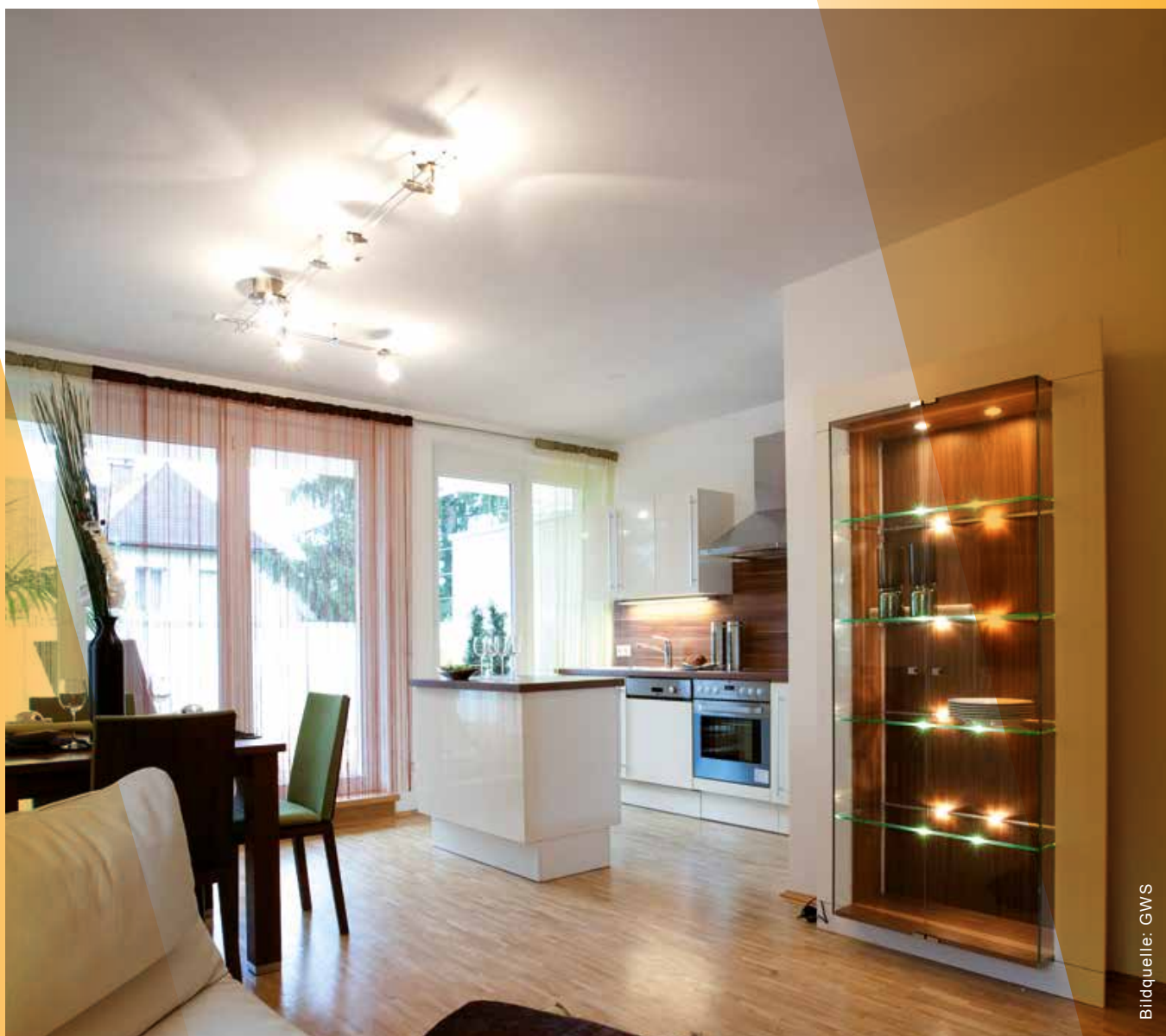


Nutzerhandbuch

Architektur. Qualität. Lage



Bildquelle: GWS

Inhaltsverzeichnis	Seite
Einleitung	03
1. Wartungs- und Pflegemaßnahmen für allgemeine Bauteile	
1.1 Betreuung von Grünflächen	04
2. Wartungs- und Pflegemaßnahmen für wohnungsinterne Bauteile	
2.1 Heizen und Lüften	04 - 05
2.2 Richtiges Heizen und Lüften - richtiges Wohnverhalten	05 - 07
2.3 Heizbetrieb in der Wohnung	08 - 09
2.4 Lüftungseinrichtungen	09
2.5 Küchenentlüftungen - Dunstabzüge	09
2.6 Armaturen - Sanitäreinrichtungen	09
2.7 Dauerelastische Fugen	10
2.8 Rauchmelder	10
2.9 Fenster - Türen - Dachflächenfenster	10
2.10 Jalousien und Rollos	10
2.11 Holzbauteile	10
2.12 Parkett- und Holzfußböden	11 - 12
2.13 Risse	12
3. Erhaltungspflichten und Verhaltensregeln	
3.1 Heizungsanlage	13
3.2 Fenster, Balkontüren, Jalousien und Rollos	13
3.3 Bei längerer Abwesenheit	13
3.4 Elektroinstallation	14
3.5 Sat-Anlagen	14
3.6 Wohnungssprechstelle	14
3.7 Wohnungs- und Postkastenzylinder	14
3.8 Druckschläuche	14
3.9 Badewannen/Duschtassen	14
3.10 Kellerabteil, Räume unter Fußbodenniveau Erdgeschoss	14
Haftungsausschluss und geschlechtsneutrale Formulierung	15

Werter Wohnungsinhaber

Sie haben oder werden in Kürze eine Wohnung beziehen, die die GWS für Sie errichten durfte - wir hoffen, dass Sie sich in der neuen Wohnung wohl fühlen.

Aus langjähriger Wohnbauerfahrung wissen wir, dass bei einem Bauvorhaben, das durch handwerkliche Tätigkeiten errichtet wird, Mängel auftreten können.

Wir dürfen Ihnen versichern, dass eventuell auftretende Mängel innerhalb der dreijährigen Gewährleistungsfrist von den ausführenden Firmen behoben werden.

Für die Beurteilung der Mängel werden die einschlägigen Ö-Normen herangezogen.

So ist laut Norm z.B. davon auszugehen, dass der festgelegte Mindestschallschutz bei gewöhnlicher Nutzungdem normal empfindlichen Menschen in Aufenthaltsräumen ausreichend Schutz vor störendem Schall bietet.

Redegeräusche aus Nachbarwohnungen sind demnach nur dann als Mangel anzusehen, wenn ein „deutliches Verstehen des Gesagten“ möglich ist.

Auch über vereinzelte Beschwerden von Geruchsbelästigungen durch Kochen und Grillen etc. ist festzuhalten, dass Sie mit anderen Familien eine gemeinsame Wohnanlage bewohnen und gegebenenfalls solche auftretenden Belästigungen nicht als Mangel zu beurteilen sind.

Es ist jedoch auch unbestritten, dass - gleichermaßen wie für ein Auto - auch für Bauwerke und Bauwerksteile gewisse Wartungs- und Servicearbeiten erforderlich sind.

Aus der Erfahrung unserer langjährigen Bautätigkeit im Bereich des Wohnbaues und der Erfahrung unseres Objektmanagements, vormals Hausverwaltung, (ca. 16.500 verwaltete Wohnungen) möchten wir Ihnen mit unserem Nutzerhandbuch Informationen, Tipps und Anregungen über Wartungsmaßnahmen im Bereich der Wohnanlage und Wohnungen übermitteln.

Die Einhaltung der Wartungs- und Pflegemaßnahmen sollte gewährleisten, dass Sie Ihre Wohnung voller Zufriedenheit viele Jahre und Jahrzehnte bewohnen können.

1. Wartungs- und Pflegemaßnahmen für allgemeine Bauteile

Für die Heizungsanlagen, Aufzugsanlagen, Tiefgaragentore und -einrichtungen, zentrale Lüftungsanlagen, Stiegenhäuser, allgemein zugängliche Außenanlagen, Kinderspielplatzgeräte und dgl., werden vom GWS-Objektmanagement Wartungs- bzw. Reinigungsverträge mit Firmen abgeschlossen.

1.1 Betreuung von Grünflächen

Die Herstellung der Außen- und Grünanlagen ist vom technischen Bauablauf her gesehen erst kurz vor Übergabe möglich.

Dementsprechend weisen die vorgesehenen Grünflächen einen geringen Anwuchs auf.

Witterungsbedingt kann es erforderlich sein, dass durch die Bewohner entsprechende Maßnahmen, insbesondere durch Bewässern und eventuell durch Düngen, gesetzt werden.

Es ist darauf zu achten, die Gartenwasserleitungen vor Einbruch der Frostperiode zu entleeren, um Frostschäden auszuschließen.

2. Wartungs- und Pflegemaßnahmen für wohnungsinterne Bauteile

2.1 Heizen und Lüften

Das richtige Beheizen und Lüften Ihrer Wohnung ist wohl die wichtigste Wartungsmaßnahme, die unbedingt - vor allem in den ersten Jahren der Bewohnung - einzuhalten ist.

Siehe auch beiliegende Broschüre „Richtig lüften verhindert Schimmelbildung“.

In jeder Wohnung entsteht Feuchtigkeit - diese kann beachtliche Werte erreichen.

Durch Atemluft, Kochen, Baden, Waschen der Wäsche, Blumengießen etc. entsteht bei einem 3-Personen-Haushalt ein Feuchtigkeitvolumen von 6 bis 10 Liter täglich.

Das sind - mit nur 6 Litern täglich gerechnet - 180 Liter im Monat.

Bei einem 3-Personen-Haushalt ist das mehr als eine Badewanne voll mit Wasser.

Die Feuchtigkeit steigt noch weiter an, wenn in der Wohnung Wäsche getrocknet wird.

Auch die in Neubauten in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte ist zu berücksichtigen.

Wenn nicht gleichzeitig für Feuchteabfuhr durch ausreichende Lüftung gesorgt wird, nistet sich diese Feuchtigkeit in Wänden, Möbeln, Teppichen usw. ein.

Damit ist die Voraussetzung für Schimmelbildung geschaffen.

Es kommt vielfach aufgrund falsch verstandener Energiesparbestrebungen dazu, dass einerseits zu wenig und unüberlegt geheizt wird und andererseits zu wenig und nicht richtig gelüftet wird.

Bei einem Innenraumklima von 20 °C und 60 % relativer Luftfeuchtigkeit ist eine dauernde oder längerwährende Tauwasserbildung auf der Bauteiloberfläche mit großer Sicherheit ausgeschlossen.

Bereits bei 80 % relativer Luftfeuchtigkeit auf Bauteiloberflächen unter 14 °C über längere Zeit besteht erhöhte Schimmelgefahr.

Ist ein Schimmelpilz bereits gebildet, so erhöht sich bei gleichbleibend erhöhter, relativer Luftfeuchtigkeit an der Oberfläche das Schimmelwachstum sogar bei zunehmender Oberflächentemperatur drastisch.

Verschmutzungen der Oberflächen verstärken das Schimmelwachstum in besonderer Weise.

Bei starker Verschmutzung wird der Untergrund bedeutungslos, ausschließlich die Verschmutzung bestimmt das Wachstum.

2.2 Richtiges Heizen und Lüften - richtiges Wohnverhalten

a) Wer nicht sicher ist, dass er die relative Luftfeuchtigkeit ohne Hilfsmittel kontrollieren kann, sollte sich ein Hygrometer kaufen.

Damit kann überwacht werden, dass die relative Feuchtigkeit der Raumluft möglichst zwischen 40 und 60 % liegt.

b) Die Lüftungsdauer über die Fenster muss sich am Außenklima orientieren und sollte wesentlich vom Frischluftbedarf bestimmt werden.

c) Die sogenannte "Stoßlüftung" bei ganz geöffnetem Fenster darf aus Energiespargründen nur kurzzeitig erfolgen.

Ausreichend sind im Winter 4 bis 6 Minuten und in der Übergangszeit 12 bis 15 Minuten.

Da die Luft um so weniger Feuchtigkeit (absolut) enthält, je kälter sie ist, sind bei tiefen Temperaturen die Fensteröffnungszeiten geringer zu wählen.

Die irrtümlicherweise am weitesten verbreitete Lüftungsart - das gekippte Fenster - führt zu hohen Heizenergieverlusten, ohne das Übel, die Schimmelbildung, auszuschließen.

d) Die Vorhänge sind bei Nichtbenutzung des Raumes, vor allem bei Fenstern und Fenstertüren mit tiefen inneren Leibungen, offen zu halten.

Vorhangschienen, die an der Decke ohne Luftumspülung montiert sind, sind zu vermeiden. Alle Räume sollten möglichst auf gleicher Raumlufttemperatur gehalten werden.

Unbedingt ist zu vermeiden, dass unbeheizte Räume zeitweise durch Raumluft anderer Räume mit höherer Temperatur mitbeheizt werden.

Der in der Luft der warmen Räume enthaltene Wasserdampf würde die relative Luftfeuchtigkeit in den kalten Räumen rasch ansteigen lassen und sich als Tauwasser an den kälteren Innenoberflächen der Außenwände dieser Räume absetzen.

Nur selten beheizte Räume können auch bei gutem Wärmeschutz der Außenbauteile auf Dauer nicht tauwasserfrei gehalten werden.

- e) Möbel - insbesondere Einbauschränke - sollten nicht an Außenwänden aufgestellt werden.
Ist das dennoch nicht zu vermeiden, muss eine zusätzliche Wärmedämmung mit EPS-Dämmplatten (extrudierte Polystyrol Hartschaumplatten) von mind. 3 cm Stärke - ohne Luftzwischenraum - zwischen Möbelstück und Außenwand eingebaut werden.
- f) Sind Thermostate zur Steuerung der Heizungsanlage vorhanden, so sind diese vor dem Lüften abzuschalten.
Erfolgt das nicht, öffnen sich die Ventile der Thermostate nach Absinken der Raumlufttemperatur voll.
Nach dem Schließen der Fenster soll die Luft langsam und gleichmäßig wieder auf die gewünschte Temperatur erwärmt werden.
- g) Besonderes Augenmerk muss der Lüftung im Schlafzimmer geschenkt werden, da hier in der Regel eine geringere Beheizung vorgenommen wird.
Dagegen ist aus Energiespargesichtspunkten auch nichts einzuwenden.
Niedrige Raumlufttemperaturen bedeuten jedoch auch niedrigere innere Oberflächentemperaturen der Außenwände.
Wer nachts bei offenem Fenster schläft, sollte die Tür zum Schlafzimmer geschlossen halten.

Werden nachts die Fenster geschlossen gehalten, ist folgendes zu beachten:

Die im Verlauf der Nacht durch Atmen abgegebene Feuchtigkeit bleibt nicht in der Luft, sondern wird von den Oberflächen der saugfähigen Stoffe (z.B. Bettzeug, Gardinen, Vorhänge, Möbel, Holzverkleidungen, Tapeten, Teppiche) des Raumes aufgenommen.

Wird die Raumluftfeuchte abgesenkt, geben diese Stoffe die Feuchtigkeit wieder an die Raumluft ab.

Dieser Vorgang verläuft jedoch sehr langsam.

Eine Stoßlüftung am Morgen reicht dafür nicht aus.

Deshalb sollte folgendermaßen verfahren werden:

Nach Beendigung der Nacht sollte zunächst durch Lüften über einen kurzen Zeitraum Frischluft hereingelassen werden.

Bei anschließend geschlossenen Fenstern wird durch kurzes Aufheizen der Prozess der Feuchteabgabe aus den Oberflächen der im Raum befindlichen Materialien an die Raumluft eingeleitet.

Eine Stunde danach ist die nun feuchte Raumluft durch Stoßlüftung auszutauschen.

In Bädern kann oft festgestellt werden, dass sich Schimmelpilze auch auf den Fugen, an den Fliesenbelägen der Innenwände und sogar an Duschvorhängen bilden.

Die Ursache dafür liegt ausschließlich in der zu starken Auskühlung des Raumes und der verfliesten Wände, diese sind daher - nach Benutzung des Bades - trockenzuwischen.

Badezimmer dürfen auch nicht in die angrenzenden Räumlichkeiten der Wohnung „entlüftet“ werden, da die Gefahr der Schimmelbildung in diesen Räumen steigt.

- h) Vor dem vollständigen Austrocknen der Wände dürfen diese nicht tapeziert werden, da dadurch die Abgabe der im Bauteil enthaltenen Feuchtigkeit verhindert wird und es zu Schimmelbildung kommt.

- i) Kellerräume sind im Winter ebenso zu lüften wie die Wohnräume der Geschosse über Erdreich. Anders verhält es sich im Sommer und in den Übergangszeiten.

Insbesondere im Frühjahr, wenn die Temperaturen der Außenluft und damit auch die absolute Luftfeuchtigkeit entsprechend hoch sind, setzt sich die Feuchtigkeit der Außenluft an den Innenoberflächen der vom Winter her noch kalten Kelleraußenwände als Tauwasser ab.

Auch im Sommer werden die Kelleraußenwände durch das angrenzende Erdreich immer etwas kühler gehalten.

Deshalb sollten Kellerräume in den wärmeren Jahreszeiten weniger, besser nur nachts, gelüftet werden, da zu dieser Zeit die Außenluftfeuchte geringer ist als tagsüber.

Durch nicht ausreichendes und wirkungsvolles Lüften kommt es zu Tauwasserabsetzungen an Wänden und Bauteilen.

Deshalb dürfen in Kellerabteilen keine Bekleidungsstücke und keine Gegenstände aufbewahrt bzw. gelagert werden, die durch Feuchtigkeit einen Schaden erleiden können!

2.3 Heizbetrieb in der Wohnung

Von der Inbetriebnahme der zentralen Heizanlage bis zur optimalen Betriebsführung sind verschiedene Einstellarbeiten bzw. Nachjustierungen notwendig.

Innerhalb der Wohnung hat es sich als sinnvollste und somit energiesparendste Vorgangsweise herausgestellt, dass ein kontinuierlicher Betrieb (gleichbleibende Thermostateinstellung - Markierung 4 auf der Handskala entspricht etwa 20° Raumtemperatur - sowie Beheizen sämtlicher Räume) aufrecht erhalten wird.

Des Weiteren kann durch das Vorhandensein von Luftblasen im Heizkreislauf der Heizbetrieb in den Wohnungen gestört werden, sodass ein Entlüften von Heizkörpern Abhilfe schafft.

Alle Entlüftungsventile wie folgt prüfen:

- Entlüftungsventile öffnen
- tritt Wasser aus, sofort wieder schließen
- tritt Luft aus, die Luft entweichen lassen, bis Wasser austritt, dann sofort wieder schließen
- tritt weder Wasser noch Luft aus, muss erneut Wasser nachgefüllt werden, Entlüftungsventile wieder schließen und das GWS-Objektmanagement verständigen.

Beim Öffnen der Entlüftungsventile bitte Gefäß unterhalten.

Nach dem Schließen des Entlüftungshähnhchens von Dichtheit überzeugen (eingeschwemmte Schmutzteilchen können zu unbemerkter Tropfenbildung führen)!

Heizkörperverbauten verhindern ein richtiges Funktionieren von Thermostatventile, da durch Hitze-stau beim Heizkörper der Thermostat frühzeitig schließt, ohne dass die gewünschte Raumtemperatur erreicht ist.

Aufgrund von Ventilkonstruktionen (Tauchrohr, das in den Heizkörper ragt) kann es durch Wärme-leitung trotz geschlossenem Heizkörperventil zur Temperierung des Heizkörpers führen.

Diese physische Gegebenheit kann gleichmäßig als ein gewisser Schutz gegen Frostschäden ange-sehen werden.

Um Ihnen unnötige Kosten bei eventuellen Störungen vermeiden zu helfen, hier einige Hinweise:

- Alle Absperrventile mindestens einmal jährlich auf Gängigkeit prüfen und betätigen.
- Rohrverschraubungen bei den Heizkörpern, Wohnungsabsperrventile und Heizkörperentlüf-tungshähnhchen zeitweise auf Dichtheit überprüfen.
- Schmutzfänger einmal jährlich reinigen bzw. reinigen lassen.
- Bei Frostgefahr und Einfriergefahr keinen Heizkörper bzw. Heizkreis abstellen sondern drosseln.
- Bei Störung bzw. Nichterreichen der Raumtemperaturen zur rascheren und damit kosten-günstigeren Fehlerbehebung feststellen:
 - tatsächlich erreichbare Raumtemperatur messen
 - Kontrolle, ob Heizkörper genügend warm ist
 - Kontrolle, ob Wohnungsabsperrungen bzw. Radiatorenkreise offen sind

- Kontrolle der Einstellung von Thermostatventilen

Diese Kontrollen und Wartungstipps helfen nicht nur zur rascheren Störungsbestätigung, sondern helfen auch Ihre Betriebskosten zu minimieren!

In diesem Zusammenhang darf auf die ÖNORM-Raumtemperaturen verwiesen werden:

Diese sind:

Bad: 24 Grad

Wohnräume: 20 Grad

Nebenräume: 15 Grad

2.4 Lüftungseinrichtungen

Bei den Abluftventilatoren (Bad/WC etc.) sind die Filtereinsätze 1- 2 mal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu erneuern.

2.5 Küchenentlüftungen - Dunstabzüge

In der Regel wird jede Küche mit einem eigenen Lüftungsrohr über Dach entlüftet.

Das Lüftungsrohr hat einen Durchmesser von DN 125 mm - der Durchmesser des Anschluss-Abluft-stutzens beträgt DN 100 mm.

Bei Einbau eines Dunstabzuges ist vom Wohnungsinhaber direkt am Dunstabzugsgerät eine Rück-stauklappe einzubauen.

Der zulässige Abluftvolumenstrom bei einer Luftgeschwindigkeit von 7m/s im Rohr beträgt ca. 300 m³/h.

Bei Kauf bzw. Montage eines Dunstabzugerätes ist darauf zu achten, dass die Leistung des Gerätes die v.a. Werte nicht übersteigt.

2.6 Armaturen - Sanitäreinrichtungen

Armaturen können, bedingt durch die Wasserbeschaffenheit, verschieden stark beansprucht werden. Siebe und Abflussleitungen sind regelmäßig zu reinigen (z.B. mit Essigwasser).

Ein permanent maximales Aufheizen eines Warmwasserboilers beschleunigt dessen Verkalkung. Bei Verkalkungen von Armaturen und Boilern sollten Fachfirmen konsultiert werden.

Für die Reinigung der sanitären Einrichtungsgegenstände generell keines scharfen Reinigungs-, Pflege-sowie Poliermittel verwenden.

2.7 Dauerelastische Fugen

Es wird darauf hingewiesen, dass dauerelastische Fugen Wartungsfugen sind und daher laufend zu kontrollieren sind.

Im Badezimmer sind diese Fugen extrem schimmelfähig.

Durch Trockenwischen nach jeder Befeuchtung kann die Schimmelbildung verhindert und die Haltbarkeit erhöht werden.

2.8 Rauchmelder

Vorhandene Rauchmelder müssen mind. 1 mal jährlich gewartet werden (Batteriewechsel).

2.9 Fenster - Türen - Dachflächenfenster

Um die Funktion von Drehkipp-Beschlägen für Fenster und Fenstertürflügel zu erhalten, sind diese jährlich auf Verschleiss zu kontrollieren.

Alle beweglichen Teile und Verschlussstellen der Beschläge hin und wieder mit ein paar Tropfen Öl funktionstüchtig halten.

Nach geraumer Zeit kann ein Nachjustieren erforderlich sein.

Bei Dachflächenfenstern ist es vorteilhaft, die Serviceeinrichtungen der Herstellerfirmen in Anspruch zu nehmen.

Bei Fenstern und Fenstertüren kann bei bestimmten Witterungseinflüssen Kondensat an der Innenseite der Verglasung auftreten.

Das abrinnde Kondensat ist aufzuwischen, um eine Durchfeuchtung der angrenzenden Bauteile zu verhindern.

Bei der durchgehenden Regenschutzschiene ist darauf zu achten, dass die Ablaufschlitze von Staub und Schmutz freigehalten werden, damit das Wasser ungehindert ablaufen kann.

Reinigen Sie die Fenster - und Fenstertürdichtungen niemals mit ätzenden Mitteln (Nitro und dergleichen) - nur warmes Wasser und eventuell Schmierseife verwenden!

2.10 Jalousien und Rollos

Die Bedienungsschnüre der Jalousien und Rollos sind fortwährend mechanischen und teilweise auch Witterungseinflüssen ausgesetzt und daher ist daher deren Lebensdauer beschränkt.

2.11 Holzbauteile

Holzbauteile sind grundsätzlich entsprechend den einschlägigen ÖNORMEN imprägniert bzw. ackiert.

Die erforderlichen Wartungsanstriche der Holzbauteile sollen in Abstimmung mit dem GWS-Objektmanagement in den geforderten Intervallen durchgeführt werden.

2.12 Parkett- und Holzfußböden

Zu den Eigenschaften des Holzes gehört die Hygroskopizität.

Das heißt, das Holz passt seinen Feuchtigkeitsgehalt dem Luftfeuchtigkeitsgehalt seiner Umgebung an.

Diesen Vorgang bezeichnet man als das Quellen und Schwinden des Holzes.

Dieses Quellen und Schwinden bedeutet in der Praxis, dass z.B. während der Verlegung und auch danach, aufgrund noch zu hoher Baufeuchtigkeit, die relative Luftfeuchtigkeit auf 70 % bis 75 % gestiegen ist, was eine Feuchtigkeitszunahme des Holzes auf ca. 13 % zur Folge hat.

Diese Zunahme der Holzfeuchtigkeit bewirkt naturgemäß ein Quellen bzw. Schüsseln der Parkettstäbe.

Nimmt die Feuchtigkeit der Luft z.B. während der Heizperiode im Winter ab (Luftfeuchtigkeitsgehalt sinkt unter 40 %), dann gibt das Holz solange Feuchtigkeit ab, bis es mit der Feuchtigkeit der Luft in Gleichgewicht steht.

Die Folge ist, dass das Holz schwindet (Fugenbildung). Das Aufstellen von Luftbefeuchtern während der Heizperiode ist daher nicht nur im Interesse des Wohlbefindens der Bewohner empfehlenswert, sondern dient auch der Werterhaltung Ihres Parkettbodens.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir auch aufmerksam machen, dass das Quell- und Schwindverhalten von Esche und Buche um einiges größer ist als das von Eiche.

Das heißt, Esche und Buche reagieren empfindlicher und schneller auf Feuchtigkeitsschwankungen. Beim Einsetzen der Hölzer auf Fußbodenheizung ist vorübergehende Fugenbildung während der Heizperiode wahrscheinlich nicht auszuschließen.

Ringsum an den Wänden wird eine Dehnfuge belassen, um das Arbeiten des Holzes nicht einzuschränken.

Es ist ganz wichtig, folgende Punkte zu beachten:

- Zu hohe Luftfeuchtigkeit durch Heizen und ständiges Lüften herabsetzen (relative Luftfeuchtigkeit ca. 60 %).
- Regelmäßiges Lüften bei trockenem Wetter ist bis zum Einziehen und auch nachher wichtig und entscheidend.

Wertvolle Tipps für die Pflege versiegelter Parkettböden:

- Die ersten 14 Tage das Parkett nur schonend benutzen. Möbel vorsichtig einstellen, nicht schieben, noch keine Teppich auflegen.
- Keine Reinigung mit Wasser vornehmen. Je mehr der Boden in den ersten Tagen geschont wird, desto höher ist die Lebensdauer der Versiegelung.

Erst nach 3 Wochen mit der Pflege beginnen:

- Die versiegelten Parkettböden werden mit einem Mop, Haarbürsten oder Staubsauger gereinigt.
- Leichte Trittschmutzspuren und haftender Schmutz werden mit einem leicht angefeuchteten, gut ausgewringelten Lappen beseitigt.
- Regelmäßige Pflege ist unbedingt erforderlich, um zu verhindern, dass die Versiegelung beschädigt oder durchgetreten wird.

Häufigkeit der Reinigung und Pflege:

Variante 1:

Normal bis mittelstark beanspruchte Böden:

- Je nach Beanspruchung alle 1 - 2 Monate.
- Ein Spezialpolish (rutschfest, selbstglänzend, lösemittelfrei) wird dem Wischwasser zugesetzt, der Boden wird gleichzeitig gereinigt und gepflegt.

Variante 2:

Stark beanspruchte Böden:

- Je nach Beanspruchung alle 1 - 2 Wochen.
- Die Pflege erfolgt mit einem lösemittelfreien Polish.
- Polish hauchdünn auftragen und sofort nach dem Trocknen bohnen.
Diese Methode ist nur dann zu empfehlen, wenn ein höheres Gleitvermögen gewünscht wird.

2.13 Risse

Durch konstruktive Vorgaben sowie durch Verwendung verschiedener Baustoffe (z.B. Ziegel und Leichtbauplatten) sind an den Übergängen Fugen ausgebildet.

Weiters ist aus statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen die Herstellung von Fugen erforderlich (z.B. ist beim Anschluss von Zwischenwänden an Stahlbetondecken die Ausbildung einer offenen Fuge durch Herstellen eines sogenannten „Kellenschnittes“ erforderlich).

Diese Fugen werden ausgebildet, um eine willkürliche Rissebildung hintanzuhalten, sind offene Sollfugen und stellen keinen Mangel dar.

In den ersten Jahren nach Übergabe durchläuft ein Bauvorhaben die Phase der Austrocknung und Kurzzeitsetzung.

Infolge dieses Prozesses können geringfügige Schwind- und Setzungsrisse auftreten, die somit eine normale Erscheinung sind und keinen Mangel darstellen.

Nach Beendigung vorgenannter Phase kann durch einfache Maßnahmen (Übermalen der betroffenen Stellen) das ordentliche Erscheinungsbild wiederhergestellt werden.

Da diese Rissebildungen laut ÖNORM keine Mängel darstellen, hat der (die) Wohnungsinhaber(in) für das Herstellen des ordentlichen Erscheinungsbildes Sorge zu tragen.

3. Erhaltungspflichten und Verhaltensregeln

Im „alltäglichen Leben“ fallen für den Eigentümer bzw. Mieter folgende „regelmäßige“ Wartungsarbeiten an:

3.1 Heizungsanlage

Die Heizkörperventile sind außerhalb der Heizperiode zu öffnen, um ein Steckenbleiben der Ventile zu verhindern.

Besonders bei älteren Anlagen lassen sich die Ventile zu Beginn der Heizperiode nicht mehr öffnen und müssen getauscht werden.

Bei „Thermostatventilen“ bleiben die Schieberzapfen hängen und der Heizkörper bleibt in der Folge kalt.

Hier kann in der Regel die Entfernung des Thermostatkopfes und das Herausziehen des Schieberzapfens am Ventil mit der „Kombizange“ den Einsatz eines Installateurs vermeiden.

3.2 Fenster, Balkontüren, Jalousien und Rollos

Das Einstellen der Fenster und Türen ist ebenso Aufgabe des Wohnungseigentümers.

Um die Gangbarkeit der Scharniere zu gewährleisten, ist ein regelmäßiges Einsprühen der beweglichen Teile mit entsprechenden Schmiermitteln (z.B.: WD 40, EVVA - Multispray u. a.) unabdingbar.

Als Schmiermittel dürfen dabei nur „harz- und säurefreie Öle“ verwendet werden.

Die Gummidichtungen sind ebenfalls mindestens zweimal jährlich mit entsprechenden Mitteln (Auto-pflegemittel verwenden) einzulassen, um ein Verspröden und Verhärten der Dichtungen zu vermeiden. Dies betrifft ebenso die Jalousien und Rollos.

Diese dürfen jedoch nur mit fettfreien Schmiermitteln (z.B.: mit Silikonspray und speziellen Industriesprays) gewartet werden.

3.3 Bei längerer Abwesenheit

(ab drei Tagen) ist die „Wohnungsabspernung“ für die Wasserzufuhr abzdrehen.

Dies ist auch darum unabdingbar erforderlich, da bei einem eventuellen Rohrbruch die Versicherung Regressansprüche stellen könnte, sollte dies nicht erfolgt sein.

Die Raumtemperatur in allen Räumen muss mit mind. 15°C vom BN gewährleistet werden (gem. ÖNORM H 7500 und EN 12831).

Bei Abwesenheit >3 Tage ist vor Benützung der Brause folgende Maßnahme unbedingt durchzuführen:

Brausegarnitur auf max. Warmwassertemperatur stellen und ca. 3 min. laufen lassen!

Bei Abwesenheit >1 Woche ist der Brauseschlauch von der Armatur zu trennen (abzuschrauben) und vollständig zu entleeren!

Regelmäßige Reinigung/Austausch von Perlatoren bei Waschtisch-, Küchen- und Badewannenarmaturen. Durch die o.g. Maßnahmen soll eine Legionellenbildung im Warmwassersystem grundsätzlich verhindert werden!

Haftungsausschluss:

3.4 Elektroinstallation

Der Prüfkopf bei den Fehlerstromschutzschaltern ist einmal monatlich zu betätigen, andernfalls kann dieser im Anlassfall „hängen bleiben“, wodurch es auch zu tödlichen Personenschäden kommen kann.

Den Prüfkopf für den Warmwasserspeicher kann man jedoch nur in der „Aufladezeit“ (meistens ab 22° bis 6°) prüfen.

3.5 Sat-Anlagen

Unabhängig davon, ob um Zustimmung bei den übrigen Wohnungseigentümern angefragt und ob um Bewilligung bei der zuständigen Behörde angesucht wurde oder nicht, ist eine derartige Anlage an die bestehende Blitzschutzanlage fachgerecht anzuschließen.

Wir empfehlen weiters die Aufnahme der Satellitenanlage in die private Haushaltsversicherung (Haftpflicht und Sturmschaden).

3.6 Wohnungssprechstelle

Diese ist von jedem Eigentümer bei Defekt auf eigene Kosten zu reparieren oder ganz zu tauschen.

3.7 Wohnungs- und Postkastenzylinder

Die Wartung kann ebenfalls mit einem EVVA-Multispray erfolgen.

Bei Defekt ist dieser auf eigene Kosten zu tauschen.

3.8 Druckschläuche

Wie z. B. bei WC's („Panzerschläuche“) oder Waschmaschinen und Geschirrspüler sind regelmäßig von einer Fachfirma überprüfen zu lassen.

Sollte dies nicht erfolgen, können aus diesem Titel ebenso Regressforderungen durch die Versicherung im Schadensfall erfolgen.

3.9 Badewannen/Duschtassen

Sämtliche dauerelastischen Wartungsfugen (Silikonfugen) sind regelmäßig auf Dichtheit zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern.

3.10 Kellerabteil, Räume unter Fußbodenniveau Erdgeschoss

Das Kellerabteil als auch die Räume mit Fußbodenniveau unter dem Erdgeschoss (sprich im Kellergeschoss) sind für eine Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen nicht geeignet, da diese nicht als Wohnräume ausgestaltet sind und nicht beheizt werden.

Bei Gegenständen, welche in den Kellerabteilen gelagert werden, kann es zu einer Geruchs-, und allenfalls auch zu einer Schimmelbildung kommen.

Der Inhalt dieses Nutzerhandbuchs wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.

Bei den fachlichen Inhalten handelt es sich um die Darstellung komplexer Sachverhalte, die einer steten Veränderung unterliegen.

Die dargestellten Handlungsempfehlungen wurden von unseren Mitarbeitern sorgfältig nach dem zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Stand der Technik verfasst.

Es ist unser Bemühen, die Handlungsempfehlungen kurz und für die Nutzer verständlich darzustellen.

Unsere Empfehlungen sind jedoch keine für den konkreten Fall geprüften Handlungsanleitungen.

Das bringt es mit sich, dass Ausnahmen und Sonderregelungen keinesfalls vollständig dargestellt werden können.

Wir ersuchen daher um Verständnis, dass alle Angaben ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung jeder Hinsicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten (Stand September 2017).

Geschlechtsneutrale Formulierung:

Es sei darauf hingewiesen, dass der Inhalt dieses Handbuches geschlechtsneutral zu verstehen ist.

Sollten einzelne Begriffe in männlicher oder weiblicher Form auftreten, so sind darunter selbstverständlich beide Geschlechter zu verstehen.

GWS'/exklusiv

GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
Plüddemangasse 107, 8042 Graz

0316/8054
gws@gws-wohnen.at

www.gws-exklusiv.at