



**FACILITYMANAGEMENT GmbH**

Adelsdorf 57, 8455 Oberhaag  
Mobil: 0664 44 23 758

Sehr geehrte Mieterin!  
Sehr geehrter Mieter!

Wir freuen uns Sie, als Mieter/in in der Wohnhausanlage begrüßen zu dürfen.

In dieser Anleitung erlauben wir uns, einige Besonderheiten Ihrer Wohnhausanlage zu erklären.

Daher ersuchen wir Sie höflichst, die genannten Hinweise über die Anlage zu beachten und den bei Ihnen lebenden Mitbewohnern zur Kenntnis zu bringen, um eventuell durch Unkenntnis entstehende Beschädigungen am Wohnhaus und deren Einrichtungsgegenstände zu vermeiden, und somit unnötige Kosten zu sparen.

Viel Freude an Ihrer neuen Wohnung.

Schönes Wohnen wünschen

Eure Vermieter

**Ihre zuständige Hausverwaltung stellt sich vor:**

Als Ansprechpartner in der Hausverwaltung für

**Alle Gewährleistungsmängel, allgemeine Hausangelegenheiten und  
alle Versicherungsfälle**

steht Ihnen nachfolgende Person zur Verfügung.

Frau Maria Gaisch	<a href="mailto:info@verwaltung-gaisch.at">info@verwaltung-gaisch.at</a> Tel: 0664 44 23 758
-------------------	---

Bürozeiten:	Montag und Mittwoch	09:00 Uhr – 16:00 Uhr
-------------	---------------------	-----------------------

# Inhaltsverzeichnis

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **ALLGEMEINE NUTZERHINWEISE**

BETEILIGTE AM BAU  
HAUSORDNUNG  
HAUSTIERHALTUNG  
MELDWESEN  
REINIGUNG; RÄUMUNG; WARTUNG  
SCHAUKÄSTEN  
VERSICHERUNG  
WOHNUNGSUNTERSTÜTZUNG  
SCHLÜSSEL

### **ALLGEMEINE HAUSREINRICHTUNGEN**

AUßENBELEUCHTUNG; STIEGENHAUSBELEUCHTUNG  
EINLAGERUNSRÄUME  
FAHRRADABSTELLPLÄTZE  
MÜLLPLÄTZE  
POSTKÄSTEN  
RAUCHMELDER  
STIEGENHAUS  
BALKONE UND TERRASSEN

### **ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN**

BOHRUNGEN UND MONTAGE  
BAULICHE VERÄNDERUNGEN

### **TECHNISCHE EINRICHTUNGEN UND DEREN FUNKTIONEN**

AUFZUG  
ELEKTROINSTALLATIONEN  
FENSTER  
HEIZUNG  
LÜFTUNG  
ALLGEMEINE INSTALATIONEN ÜBER RAUMFEUCHTE  
KALT- UND WARMWASSER  
TERRASSENWASSER  
KANALISATION  
FLIESENBELÄGE  
FUGENDICHTUNGEN  
EINRICHTUNG

### **ALLGEMEINES**

BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES FÜR DIE WOHNENUNG

### **WEITERE ANLEITUNGEN**

BEILAGE „RICHTIG LÜFTEN“

## **Allgemeine Nutzerhinweise**

### **Beteilige am Bau**

Ihre Wohnhausanlage wurde von der G&M Projektentwicklungs GmbH und den auf der Firmenliste angeführten Professionisten errichtet.

Damit Ihre Gewährleistung gewahrt bleibt, empfehlen wir Ihnen allfällige Arbeiten- wie z.B. anschließen von Sanitäreinrichtungen – von den am Bau beteiligten Firmen durchführen zu lassen.

Die Gewährleistungsfristen aller Firmen betragen zwei Jahre. Bei Gewährleistungsmängeln wenden Sie sich direkt an Ihre zuständige Sachbearbeiterin in der Hausverwaltung.

### **Hausordnung**

Wir ersuchen Sie die **Hausordnung strikt einzuhalten**, damit einem harmonischen Zusammenleben innerhalb der Wohnhausanlage nichts im Wege steht.

### **Haustierhaltung**

Die Haltung von Tieren ist an die Zustimmung des Vermieters gebunden. Wir erlauben uns den Hinweis, dass im Falle einer Genehmigung die Aufsichtspflicht unbedingt einzuhalten ist.

Wir weisen darauf hin, dass **innerhalb der Anlage Hunde nur an der Leine** und die **Verrichtung der Notdurft außerhalb der Anlage** zu führen sind!

Grundsätzlich kann eine Genehmigung zur Haltung eines Haustieres nur erteilt werden, wenn durch diese keine Beeinträchtigung anderer Mieter erfolgt bzw. zu erwarten ist. Aus diesem Grund ist für Hamster, Meerschweinchen und andere Kleinsttiere, die in Käfigen gehalten werden keine Genehmigung erforderlich.

Anders für Hunde, Katzen, Vögel und ähnliche Haustiere, wo jedenfalls eine Genehmigung von der Hausverwaltung einzuholen ist. Wir weisen darauf hin, dass pro Mietobjekt grundsätzlich nur ein genehmigungspflichtiges Tier gehalten werden darf.

### **Meldewesen**

Die Anmeldung auf die Adresse Ihrer neuen Wohnung ist innerhalb von **drei Tagen** ab Beziehen der Unterkunft, eine Abmeldung innerhalb von drei Tagen vor oder nach Ausziehen aus der alten Unterkunft durchzuführen. Wir ersuchen Sie um fristgerechte Ab-/ Anmeldung.

**Was ist mitzunehmen:** Folgende Dokumente brauchen Sie bei der Anmeldung:

- amtlicher Lichtbildausweis
- ausländische Mitbürger benötigen grundsätzlich den Reisepass

**Wo: Gemeindeamt**

### **Reinigung, Räumung, Wartung**

Für Ihre Hausbetreuung wird eine Firma beauftragt.

### **Schaukästen**

Schaukästen befinden sich beim Stiegenhaus bzw. im Außenbereich an der Hauswand. Wir werden allgemein gültige und wichtige Informationen dort aushängen und ersuchen um deren Beachtung.

### **Versicherung**

Für Ihre Wohnhausanlage wurden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Grund- und Hausbesitz Haftpflichtversicherung
- Gebäude- Feuerversicherung
- Leitungswasserversicherung
- Sturmschadenversicherung

Wir empfehlen Ihnen dringend eine **Haushaltsversicherung für Ihre Wohnung inklusive Kellerabteil** abzuschließen.

Wasserschäden und weitere Schäden an Möbeln, Teppiche und weiteren Einrichtungsgegenständen sind durch die Gebäudeversicherung **nicht** gedeckt.

## Wohnungsunterstützung

Abhängig von Einkommen und Familiengröße besteht die Möglichkeit einen Antrag auf Gewährung einer Wohnungsunterstützung beim Land Steiermark zu stellen.

Kontaktaten Referat Beihilfen und Sozialservice  
Burggasse 7-9, 8010 Graz

Öffentliche Verkehrsmittel: Buslinie 30, Haltestelle Tummelplatz

Tel: 0316/ 877-37 47

Sozialtelefon: 0800/20 10 10

Beihilfen und Sozialservice Parteienverkehr Wohnunterstützung:

Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 14:00 Uhr und

Freitag von 08:00 bis 12:30 Uhr

## Schlüssel

Sie erhalten für Ihre Wohnung folgende Schlüssel

2 Stk. Hauseingangstürenschlüssel

1 Stk. Postkastenschlüssel

Bei Fragen über die Verwaltung, Ausgabe und Rücknahme von Schlüsseln wenden Sie sich bitte an Ihre zuständige Sachbearbeiterin in der Hausverwaltung.

Das komplette Schließsystem für alle Wohnungen ist ein gesperrtes Schlüsselsystem. Notwendige Nachbestellungen von Schlüsseln können **nur schriftlich** (per Mail od. Fax) über die Hausverwaltung erfolgen.

Bei Rückstellung der Wohnung müssen **alle Schlüssel (inklusive der nachbestellten)** zurückgegeben werden.

Sollten Schlüssel fehlen, müssen aus Sicherheitsgründen alle Zylinder für Wohnung und Postkasten auf Ihre Kosten erneuert werden.

## Allgemeine Hauseinrichtungen

### Außenbeleuchtung, Stiegenhausbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Die Stiegenhausbeleuchtung wird durch Bewegungsmelder aktiviert.

### Einlagerungsräume

Ihrer Wohnung ist ein Einlagerungsraum (Kellerabteil) zugeordnet. Diese Einlagerungsräume sind in der Kellerebene zu finden. Das Abteil ist mit einem selbst gekauften Schloss zu versperren.

Dieses Abteil darf nur zur Lagerung von allgemein im Haushalt verwendeten Dingen benutzt werden. Die Lagerung von brennbaren oder gar explosiven Materialien ist **verboten**. Nicht erlaubt sind lärmintensive Tätigkeiten.

Im Einlagerungsraum gelagerte Gegenstände sowie sämtliches Inventar sind grundsätzlich nur im Rahmen einer von Mieter abzuschließenden **Haushaltsversicherung** erfasst. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in derartigen Räumen keine hochwertigen Gegenstände des Haushaltes gelagert werden dürfen!**

Berücksichtigen Sie in Ihrem Kellerabteil für Lagerungen von Gegenständen einen Mindestabstand von ca.30 cm von der Fußbodenoberkannte, um bei möglichem Wassereintritt eine Beschädigung Ihrer Gegenstände zu vermeiden.

### Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze befinden sich im Carportbereich.

Diese dienen **ausschließlich** zum **Abstellen** von **Fahrrädern**. Alle anderen Gegenstände (z.B. Bob, Rodel, Ski, Skibox, Dachträger, Autoreifen, etc.) **MÜSSEN** im Kellerabteil gelagert werden.

Es wird jedoch dringend empfohlen Fahrräder abzusperren und Kinderwägen zu sichern.

## **Müllplatz**

Im Sinne eines aktiven Umweltschutzes ist auf sorgfältige Mülltrennung zu achten. Es liegt sicher im Interesse aller MieterInnen, dass auf die Reinhaltung des Müllraumes geachtet wird.

**Gerade bei Neubezug einer Wohnung empfiehlt sich, mit den Lieferanten die Mitnahme der Verpackungsmaterialien zu vereinbaren.** So können nicht zuletzt hohe Müllabfuhrgebühren eingespart werden. Speziell für den Neueinzug werden vom Generalunternehmer einige Mulden für das Verpackungsmaterial auf den Parkstreifen der Straßen platziert.

**Müll neben den Tonnen wird NICHT entsorgt!**

## **Postkästen**

Diese befinden sich beim Stiegenhaus bzw. an der Hauswand.

## **Rauchmelder**

Alle Wohnungen erhalten einen Rauchmelder für den wohnungsinternen Alarm. Diese sind mit Batterien (9- Volt) bestückt. Die Lebensdauer dieser Batterien liegt bei ein bis zwei Jahren, und sollte dann durch den Mieter gewechselt werden.

Durch einen akustischen Pfeifton zeigt der Rauchmelder an, dass die Batterien zu tauschen sind.

## **Stiegenhaus**

Wir ersuchen darauf zu achten, dass Schäden im Stiegenhaus (z.B. bei Möbeltransport) tunlichst vermieden werden, da etwaige Instandsetzungsarbeiten der Stiegenhauswände usw. beträchtliche Kosten verursachen, die falls der/die Verursacher nicht festgestellt werden kann/können, der gesamten Anlage in Rechnung gestellt werden müssen.



## **Balkone und Terrassen**

Auf Balkone und Terrassen ist das **Salzstreuen verboten**.

Bei Brüstungen und Geländern ist darauf zu achten, dass keine Gegenstände direkt angestellt werden, sodass diese als Aufstiegshilfe verwendet werden.

**Blumenkästen** auf Balkonen dürfen **nur auf der Innenseite** aufgehängt werden,  
**nicht außen!!**

**WICHTIG:**

**Es dürfen keinesfalls Gegenstände und Anderes unter einer Höhe von 60 cm im direkten Bereich der Terrassengeländer, Loggiengeländer, sowie Balkongeländer aufgestellt werden, da diese eine Aufstiegshilfe für Kinder bieten.**

## **Allgemeine technische Informationen**

### **Bohrungen (nur für Mieter/Mieterinnen)**

Das anbohren der Wände in und außerhalb der Wohnung sind verboten!

### **Bauliche Veränderungen (nur für Eigentümer/Eigentümerinnen)**

Bitte beachten Sie, dass alle **baulichen Veränderungen** des Mietobjektes der **vorherigen schriftlichen Zustimmung der Hausverwaltung bedürfen.**

**Nicht genehmigte Veränderungen werden ausnahmslos in den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Mieters zurückgeführt.**

## Technische Einrichtungen und deren Funktionen

### Aufzug

Es steht Ihnen ein Aufzug für die Personenbeförderung zur Verfügung.

Erhalten und schützen Sie das Innere der Aufzugskabinen durch verantwortungsbewusste Handhabung. Schaukeln und springen Sie nicht, und überladen Sie den Aufzug nicht. Sie ersparen sich Störungen und damit Unkosten.

Bei einem etwaigen Störfall wird durch Betätigen der Alarmtaste mittels der in jeder Kabine vorhandenen Sprechstelle die Verbindung zu einer ständig besetzten Störungsstelle hergestellt.

Die Überlastungsanzeige meldet sich über ein optisches oder akustisches Signal, wenn der Fahrkorb überladen ist. Der Fahrkorb bleibt dann mit geöffneter Tür in der Haltestelle stehen. Das Signal wird automatisch beendet, wenn die Überlast beseitigt ist. Danach kann der Betrieb fortgesetzt werden.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und dem Verwendungszweck  
entsprechend darf der Personenaufzug  
**nicht als Lastentransporter**  
verwendet werden.

### Elektroinstallationen

#### Fernsehen

Verrohrung und Verkabelung für eine **SAT-Anlage** (ein funktionstüchtiger Anschluss im Wohnraum, folgende SAT-Positionen werden hergestellt: Astra und Hotbird).

Der Receiver ist vom Mieter beizustellen!

**Die Montage von individuellen SAT-Anlagen wird nicht genehmigt!**

#### Telefonanschluss

Für die Telefonanschlüsse wurde 1 Stk. Leerverrohrung vorgerichtet. Als Telefonbetreiber der Wohnhausanlage stehen Ihnen die Firma **A1 Telekom Austria AG** zur Verfügung.

## Verteilerkasten

Im Vorraum befinden sich der IT-Verteilerkasten sowie Wohnungsverteilerkasten mit einem FI-Schutzschalter (Fehlerschutzschalter) und den beschrifteten Stromkreisen mit Leitungsschutzschaltern. Beim FI-Schutzschalter befindet sich eine schwarze Taste, die zur Überprüfung der einwandfreien Funktion durch eine monatliche Funktionsprobe einmal gedrückt werden muss.

Bei Überlastung eines Stromkreises oder einem Kurzschluss fällt der Leitungsschutzschalter und/ oder FI- Schalter.

Bewahren Sie Ihre Kinder vor Unglücksfällen, indem Sie bei den Steckdosen Kindersicherung anbringen.

**Arbeiten an der elektrischen Anlage sind ausnahmslos nur von konzessionierten Elektro- Fachbetrieben durchzuführen!**

## Sanitär

Sollten nasse Stellen oder Gebrechen auftreten, so sind diese unverzüglich der Hausverwaltung bekannt zu geben, damit entsprechende Maßnahmen zur Behebung der Schäden veranlasst werden können.

Änderungen an der Anlage oder Ergänzungen, wie Montage von Sanitärgegenständen usw. dürfen nur durch konzessionierte Betriebe durchgeführt werden. Bei Demontagen von Eckventilen, Baustopfen und anderen Teilen, die aus der Wand kommen, ist unbedingt darauf zu achten, dass sich dabei Dichtstellen hinter der Wand lösen können und dementsprechende Schäden entstehen können. Bei Schäden aufgrund vorangeführter Punkte wird keine Haftung übernommen.

Wichtige Hinweise für den Stör- u. Gebrechensfall Sanitär:

Wasseraustritt aus der Anlage (Rohrleitungen, Armaturen usw.)	Wohnungsventile schließen, Hausverwaltung verständigen
Waschbeckenarmaturen undicht	Eckventile schließen, Hausverwaltung verständigen
WC- Spülung fließt ständig	Eckventile schließen Hausverwaltung verständigen
Kein Warmwasser oder zu heiß	Hausverwaltung verständigen

## **Fenster**

Bei den Fenstern ersuchen wir Sie darauf zu achten, dass beim Schließen der Flügel, besonders aus der Kippstellung, alle Ecken komplett am Fensterstock anliegen, damit eine vollständige Verriegelung gewährleistet ist. Nicht nur zu undichten Fenstern kann das Nichteinhalten dieses Hinweises zu irreparablen Schäden und Glasbruch führen. Auch ist zu beachten, dass die Wartung der Mechanik der Fenster und Türen auch in der Gewährleistungszeit Sache des Mieters ist. Bei Schäden durch nicht ordnungsgemäße Wartung der Teile erlischt der Gewährleistungsanspruch.

Die Fenster- und Türdichtungen sind noch neu und werden erst durch oftmaliges Schließen der Flügel zusammengedrückt. Erst nach einer gewissen Zeit passen sich diese optimal an, wodurch ein angenehmeres Schließen ermöglicht wird.

Siehe auch Bedienungsanleitungen.

Ein an der Fassade befestigter Sonnenschutz (wie Außenjalousien, Markisen, Rollläden u.a.) bedarf ausdrücklich Zustimmung der Hausverwaltung.

## **Heizung**

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Die Raumheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung bzw. Heizkörper ausgerüstet mit Raumtemperaturregelung.

Gebrechen sind bitte stets der Hausverwaltung mitzuteilen.

Da sich die Heizungsleitung in der Fußbodenkonstruktion befindet (unter dem 5 cm starken Estrich) ist darauf zu achten, dass sie nicht angebohrt werden (Küchenmontagen, Montage von Türstaffel etc.).

Die Ablesung des tatsächlichen Wärmeverbrauches erfolgt 1x jährlich. Bei der Ablesung ist die Anwesenheit des Mieters nicht erforderlich.

Beginn und Ende der Heizsaison wird je nach Witterung festgelegt.

Die Warmwasserleitung erkennen Sie im Installationsschacht an dem eingebauten Wasserzähler (Kaltwasser –blau, Warmwasser –rot). Dieser darf nicht verbaut bzw. verkleidet werden, er muss zugänglich und gut ablesbar sein.

### Wichtige Hinweise für den Stör- und Gebrechensfall Heizung:

geringer Wasseraustritt aus Anlage (Rohrleitung, Armaturen usw.)	Hausverwaltung verständigen
starker Wasseraustritt aus Anlage	Wohnungsventile schließen, Hausverwaltung verständigen
Heizungsausfall	Hausverwaltung verständigen

Um Bodenleitungen nicht zu beschädigen darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung in den Estrich gebohrt werden. Für Schäden die in diesen Bereichen durch bohren usw. entstehen kann keine Haftung übernommen werden.

### Allgemeine Information über Raumfeuchte

Durch die Verwendung moderner Baustoffe und einer optimalen Wärmedämmung ist im Mauerwerk, in den Decken und Fußböden, die für die Reaktion der Baustoffe notwendige Feuchtigkeit teilweise noch enthalten. Für die Abfuhr dieser Kernfeuchte bedarf es eines Zeitraumes von 2-3 Heizperioden und einige unterstützenden Maßnahmen durch Sie und zwar im Hinblick auf Benutzergewohnheiten (Lüftung und Möblierung), um die Bildung von Schimmel zu vermeiden. Besonders stark gefährdet sind die Außenwände und Wände zum Stiegenhaus. An diesen Wänden darf während der Austrocknungszeit die Luftzirkulation keinesfalls behindert werden.

Schimmelpilz kann dort entstehen, wo sich an kühlen Wandflächen Kondensat niederschlägt und zusammen mit der fallweisen durchfeuchteten Konstruktion den notwendigen Nährboden für Schimmelpilze bildet.

Auf folgende Dinge sollten Sie achten:

- Im Winter **nicht** mittels gekippter Fensterflügel lüften, da die umliegenden Bauteile extrem abkühlen und so Kondensat entsteht.
- Keine Möblierungen an Innenseiten von Außen- und Stiegenhauswänden mit Einbaumöbeln ohne Luftumleitung (Abstand von der Wand, keine dichten Blenden) sowie Sitzgarnituren nicht in geringem Abstand zu den Wänden.
- Keine Vorhänge von der Decke bis zum Fußboden.
- Wandteppiche und große Bilder nicht direkt an die Innenseite von Außen- und Stiegenhauswänden anbringen, hilfreich sind an der Hinterseite von Bilderrahmen montierte Abstandhalter mit 1 cm dicken Korkplättchen (Ihr Haus ist ein Niedrigenergiehaus mit wärmetechnisch optimaler Fassade).
- Nicht zu unterschätzende Ursachen für zu feuchte Raumluft sind reichliche Grünpflanzen in den Zimmern, Aquarien, Zimmerspringbrunnen, Kochvorgänge sowie Badevorgänge.
- Nicht zu unterschätzen ist auch die Abgabe von Wasserdampf durch die Bewohner selbst. So wird beispielsweise in Schlafzimmern pro Person und Nacht bis zu 500g Feuchtigkeit abgegeben.

- Wäschetrocknen auf einer Wäscheleine in der Wohnung, speziell bei Außentemperaturen unter 5°C ist nur unter Beachtung der dadurch entstehenden Luftfeuchtigkeit (maximal 60% r.F. im Außenwandbereich) gestattet.

Durch **überlegtes und sinnvolles Lüften** können Bauschäden und Schimmelpilz vermieden werden.  
Lüften Sie **3 – 4 x am Tag**, indem Sie **alle Fenster ca. 10 min. lang weit offen** (nicht kippen!)  
Besonders wichtig ist das **Stoßlüften am Morgen im Winter**.  
Achten Sie bitte darauf, dass die relative **Luftfeuchtigkeit** in der Wohnung während der Heizperiode **nicht über 60%** liegt.

- Weitere wichtige Informationen entnehmen Sie der Beilage „Richtiges Lüften“

### **Kalt- und Warmwasser**

Die Kalt- und Warmwasserabsperungen befinden sich standardmäßig in dem Fußbodenheizungskreisverteiler im Vorraum. In der Warm- und Kaltwasserleitung sind Zähler eingebaut. Dieser darf nicht verbaut bzw. verkleidet werden, er muss stets zugänglich und gut ablesbar sein.

Die Ablesung des tatsächlichen Wasserverbrauchs erfolgt 1x jährlich durch Fernablesung. Auch hier ist keine Anwesenheit der MieterInnen erforderlich.

Beachten Sie bitte, dass undichte Absperrventile bzw. Spülkästen, sowie tropfende Wasserhähne den Wasserverbrauch und auch die Kanalgebühr erheblich erhöhen. Wir weisen darauf hin, dass Dichtungen keiner Gewährleistung unterliegen; Dichtungen sind Verschleißteile und fallen in den Instandhaltungsumfang des Mieters.

Wenn Sie längere Zeit nicht in der Wohnung sind, sollten Sie die Wasserzufuhr durch Zudrehen der Absperrventile unterbinden.

Bitte beachten Sie, dass Installationsarbeiten von einer konzessionierten Fachfirma durchzuführen sind, dass sonst Ihr Haftungsanspruch erlischt.

### **Kanalisation**

Die Abwässer und Fäkalien sowie das Regenwasser werden in einen öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Regenwässer der Dachflächen werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Es gelangen leider immer wieder, besonders bei Bezug der Wohnhausanlage, Abfälle und Gegenstände die über das WC entsorgt werden in die Abfallstränge und verursachen unweigerliche Verstopfungen. **Wir ersuchen Sie daher darauf zu achten, dass sperrige, faserhaltige oder quellende Gegenstände – wie z.B. Binden, Tücher, Windeln, Katzenstreu usw. – nicht über die Toilette entsorgt werden.**

Bei Nichtbeachtung dieser hinweise entstehen oftmals äußerst unangenehme und umfangreiche Schäden, deren Behebung mit hohen Kosten zu Lasten aller Mieter vorgenommen werden muss, falls die Verursacher nicht festgestellt werden können.

### **Fliesenbeläge**

Fliesenbeläge sind mit handelsüblichen nicht scheuernden Reinigungsmitteln zu behandeln. Die Fliesen nur mit nicht aggressiven Mitteln reinigen (wegen Fugenverätzungen). Die Reinigung der dauerelastischen Fugen (Silikon) erfolgt im Zuge der Reinigung mit den gleichen Mitteln, lediglich eine Dauereinwirkung von Reinigungsmitteln auf die Silikonoberfläche ist zu vermeiden. Silikonfugen dürfen nicht mit harten Bürsten gereinigt werden, da die Gefahr besteht, dass die Oberfläche aufgeraut und dadurch beschädigt wird.

Alle Silikonfugen (Fliesenbereiche etc.) sind vom Mieter laufend zu überprüfen und gegebenenfalls durch Auftrag des Mieters von einem Fachbetrieb (Fliesenleger) zu erneuern (Wartungspflicht des Mieters).

Durch undichte Fugen kann es zu Wasserschäden kommen. Die Kosten hierfür müssen dem Mieter verrechnet werden.

### **Fugendichtungen**

Im Fall der nachträglichen Montage der Sonderwunscharmaturen ersuchen wir Sie unbedingt darauf zu achten, dass Die Armaturendurchführung durch den Fliesenbelag mittels dauerelastischen Kittes feuchtigkeitsdicht isoliert wird, um das Eindringen von Wasser zu verhindern und im Endeffekt ein Ablösen der Fliesen zu vermeiden. Bei Missachtung dieses Hinweises sind allfällige Kosten nach solchen Schäden vom jeweiligen Mieter zu tragen.

Die im Bad und WC vorhandenen, mit dauerelastischem Kitt gefüllten Anschlussfugen in Ecken, an Badewannen und Türzargen sowie in den Fußbodennischen sind Instandhaltungsbauteile, die in die **Obliegenheit des Mieters** fallen.

**Wir empfehlen eine regelmäßige Überprüfung dieser Fugen und ihre allfällige Erneuerung bei Undichtheiten um Wasserschäden zu vermeiden.**

Sollte ein Gebrechen an der Sanitäreanlage auftreten, müssen beide Ventile abgesperrt werden (befinden sich beim Zähler). Gebrechen sind immer der Hausverwaltung zu melden.

Wenn Sie längere Zeit nicht in der Wohnung sind, sollten Sie die Wasserzufuhr durch Zudrehen der Absperrventile unterbinden.

Behandeln Sie alle Wasserhähne, Armaturen etc. vorsichtig und drehen Sie nicht zu stark zu, um die Dichtungen nicht zu verletzen oder gar einen Leitungsriss zu verursachen. Dichtungen sind



Verschleißteile und müssen von Installateur Ihres Vertrauens von Zeit zu Zeit gewechselt werden.

Falls bei Ihrer Armatur der Wasserdruck nachlassen sollte, so ist in den meisten Fällen lediglich das Schmutzsieb (Mousseure) bei der Auslauföffnung verunreinigt. Weiters ist zu bedenken, dass es sich hierbei um Wasserspararmaturen handelt und somit auch der Wasserdruck etwas geringer ist. Schrauben Sie dieses bitte auf (nach links), klopfen das Sieb aus (oder in Essig einweichen bzw. auswaschen) und schrauben es wieder fest. Erst, wenn trotz gereinigter Mousseure der Wasserdruck zu gering ist, rufen Sie bitte Ihren Installateur.

In Waschbecken, Dusche und Badewanne darf nur Wasser abgeleitet werden, das maximal durch Haare und Feinstschmutz verunreinigt ist. Im Siphon beim Ablauf sammeln sich diese Rückstände und können durch Abschrauben und Reinigen (Kübel unterstellen) geleert werden. Dann bitte wieder gut anschrauben und nicht überdrehen! In die WC-Muschel dürfen keine größeren, harten, sperrigen Stücke eingeleitet werden, die eine Verstopfung verursachen könnten. Weiters dürfen keine zu heißen, öligen oder chemisch verunreinigten Flüssigkeiten in das Abflusssystem gelangen.

**ACHTUNG: Es ist nicht erlaubt, die Waschmaschine an das Warmwasser anzuschließen!**

Im Falle, dass Sie Installationsänderungen in den nächsten drei Jahren in Ihrer Wohnung durchführen lassen, ersuchen wir Sie, die ausführende Firma lt. Professionistenliste zu beauftragen, da ansonsten womöglich sämtliche Gewährleistungsansprüche verloren gehen.

### **Einrichtung**

Die Atmungsaktivität sowie eine Zugluftmöglichkeit Ihrer Wandoberflächen sollte durch Schränke, Kästen oder Wandverbauten nicht eingeschränkt werden. Es sollte ein **Mindestabstand von ca. 5 cm** eingehalten werden.

Speziell während der Bezugsphase im 1 Jahr ist die Baufeuchte nicht zu vernachlässigen und somit ist ein Einhalten des Mindestabstandes nicht zu unterschreiten.

## Allgemeines

### Beendigung des Mietverhältnisses für die Wohnung

Was ist zu tun, wenn Sie die Wohnung wieder aufkündigen wollen:

Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer zumindest **dreimonatigen Kündigungsfrist** jeweils zum Letzen eines Kalendermonates gelöst werden, von Seiten der Vermieterin jedoch nur aus dem im Mietrechtgesetz genannten wichtigen Gründen.

Die **Einräumung von Weitergabe-** oder sonstigen Rechten zur Bestimmung eines Nachmieters ist aufgrund der ausdrücklichen Auflagen **ausgeschlossen**, d.h. die Wohnung ist an die Vermieterin geräumt zurückzustellen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt der Vermieterin in gutem und brauchbarem Zustand sowie geräumt von eigenen Fahrnissen des Mieters mit allen Schlüsseln zurückzustellen.

Vom Mieter allenfalls vorgenommene Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjektes (wie z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien, Einbauküchen, etc.) werden bei Beendigung des Mietverhältnisses weder von der Vermieterin noch von einem neuen Mieter abgelöst. Grundsätzlich ist vom Mieter der vorherige (bzw. der von der Vermieterin ursprünglich vorgesehene) Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, Wand- und Bodenbeläge können jedoch – sofern sie in einem einwandfreien und vollständigen Zustand sind – nach Rücksprache mit der Vermieterin ohne Kostenersatz belassen werden.

Mehr Informationen entnehmen Sie dem Mietvertrag.

Wir hoffen, mit dem vorstehenden Hinweisen einige Anregungen zur Nutzung Ihrer neuen Wohnung gegeben zu haben, und wünschen Ihnen viel Freude mit Ihrem neuen Heim.

Für Fragen stehen Ihnen unsere Hausverwaltung und der Wohnungsverkauf gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



FACILITYMANAGEMENT GmbH

Adelsdorf 57, 8456 Oberhaag  
Mobil: 0664 44 23 758

## **Beilage „Richtiges Lüften“**

Auch wenn Sie diese Aufforderung schon öfter gehört haben; beherzigen Sie bitte diesen Appell, um ein angenehmes Wohnklima in Ihrer Wohnung zu erhalten, aber auch um nicht die Bausubstanz des Gebäudes zu beschädigen.

Die **Luftfeuchtigkeit** innerhalb der Wohnung soll ca. **45-55%** betragen. Neben technischen Geräten kann dieser Wert nur durch mehrmaliges (mindestens 3-maliges) Stoßlüften jeden Tag erfolgen.

Das heißt: in der Früh, zu Mittag (oder gleich nach der Arbeit) und am späten Abend die Fenster ganz aufmachen (nicht nur kippen) – idealerweise so, dass ein Durchzug entsteht – und etwa 10-20 Minuten offenlassen. Dadurch wird die mit Feuchtigkeit gesättigte Raumluft mit der Außenluft ausgetauscht. Bitte bedenken Sie, dass hinter geschlossenen, dichten Vorhängen und bei Einbaukästen keine Luftumwälzung stattfinden kann.

Im Zuge der Herstellung des Gebäudes wurden hunderte Tonnen Wasser! (Das entspricht etwa dem Volumen Ihrer Wohnung!) benötigt. Neben den natürlichen Feuchtigkeitsquellen (Duschen, Kochen, Ausdünstungen von Mensch und Tier, Wäschetrocknen) muss die Raumluft in den ersten Jahren auch die Baufeuchte aufnehmen.

Daher sollten die Wandoberflächen einige Jahre Atmungsaktiv gehalten werden. Das heißt: hinter Schränken muss ein ausreichender Abstand (min. 5 cm) sowie eine Zugluftmöglichkeit unter den Kästen (keine Sockelblenden) und ein Abstand zur Decke vorhanden sein, damit mit (Bau)- feuchtigkeit gesättigte Luft ausgetauscht werden kann.

Innerhalb der ersten drei Jahre dürfen die Wände nicht tapeziert werden. Zu hohe Luftfeuchtigkeit (55-80%) im Raum und stehende Luft (bei Kästen, in Ecken, hinter Vorhängen) schlägt sich vor allem an Außenwänden (und dort am ehesten an oberen Ecken) und Fenstern nieder und kann in der Folge Schimmelflecken verursachen. Wenn Sie dies beobachten, entfernen Sie bitte den Schimmel, reduzieren Sie die Luftfeuchtigkeit, beheizen den Raum bis 20-22°C und sorgen dafür, dass dieser Bereich nicht verstellt oder verhängt ist. - Dies ist kein Mangel! – Das häufige Stoßlüften ist übrigens keine Energieverschwendung, da sich frische Luft schneller und viel besser erwärmt als gesättigte, abgestandene und feuchte Luft.