

BENÜTZUNGSREGELN

(FÜR NUTZUNGSNEHMER VON WOHNUNGEN/REIHENHÄUSERN)

Sehr geehrte(r) Bestandnehmer(in)!

So wie die Bedienungsanleitung von Geräten und Maschinen dem Benutzer die sachgerechte Handhabung erläutert, soll Ihnen diese Broschüre ergänzend zum Nutzungsvertrag und zur Hausordnung mit wichtigen Hinweisen und Tipps dienen.

Dies zum einen, um etwaig auftretende Probleme von vornherein zu vermeiden, zum anderen soll Ihnen die Freude an Ihrer Wohnung/Reihenhaus über viele Jahre hinweg erhalten bleiben.

1. WARTUNG

Ein wesentlicher Punkt, der für die Erhaltung der Funktionstüchtigkeit bestimmter Ausstattungsteile unerlässlich ist, ist die Durchführung regelmäßiger Wartungsarbeiten. Die Wartung dieser Bestandteile ist ebenso wichtig wie z. B. die Wartung eines Autos. Folgende Arbeiten sind daher regelmäßig auf Kosten des Bestandnehmers durchzuführen:

- a) Die **Silikonfugen in Badezimmer und WC** sind je nach Erfordernis alle 3 bis 4 Jahre zu erneuern. Silikonfugen gibt es bei Badewanne, Dusche und Waschtisch, jeweils als Wandanschluß und in den Ecken (Dusche) - aber auch zwischen Fußboden und Wand. Undichte Fugen führen zu unangenehmen und kostspieligen Nässeschäden in angrenzenden Räumen und Wohnungen.
- b) **Fenster und Türen** bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Wartung. Dadurch kann – besonders bei Fenstern – eine erhebliche Verlängerung der Lebensdauer erzielt werden. Im Zuge einer Wartung sollten alle beweglichen Teile geschmiert, das Fenster/die Tür nachgestellt und der Schließmechanismus gängig gemacht werden. Bei Innenjalousien ist zu prüfen, ob der „Faden“ durchgescheuert oder gerissen ist, der Wendestab gebrochen oder die Halterungen für den Wendestab fehlen.
- c) **Boiler und Thermen** sind jährlich von konzessionierten Betrieben warten bzw. entkalken zu lassen. Wer kennt nicht das unangenehme „Tröpferbad“, welches auf verkalkte Thermen oder Boiler zurückzuführen ist? Bei Fernwärme-/Nahwärmeversorgung sind die Ventile beim Wärmetauscher zu warten.
Wartungsverträge können bei Installateuren, Energieversorgungsunternehmen und den Erzeugern von Thermen und Boilern abgeschlossen werden. Bezüglich der Handhabung der Therme verweisen wir auch auf die Ihnen ausgehändigte Bedienungsanleitung des Herstellers.
Besonders machen wir darauf aufmerksam, daß im Zuge eines Wohnungswechsels ein Protokoll (ausgestellt durch ein Unternehmen unseres Vertrauens), welches nicht älter als ein halbes Jahr sein darf, als Wartungsnachweis der Genossenschaft vorzulegen ist. Die regelmäßige Wartung der Therme spielt auch beim Geltendmachen von Haftungsansprüchen gegenüber der Installationsfirma (innerhalb der Haftzeit) eine wesentliche Rolle.
- d) Auch die **Lüftungen** sind einer regelmäßigen Wartung zu unterziehen (Filter reinigen). Diese kann vom Installateur, aber auch vom Elektriker durchgeführt werden.
- e) **Regensinkkästen, Rigole und Lichtschächte** sind je nach Bedarf zu reinigen. Besonders im Herbst und nach dem Winter kann Laub die Abflüsse verstopfen und Nässeschäden verursachen. Metalllichtschächte müssen, da sie über keinen Ablauf verfügen, bei zu hohem Wasserstand bzw. bei Bedarf händisch entleert werden.

- f) Der im Zählerkasten befindliche **FI-Schutzschalter** ist monatlich mittels Prüftaste auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
- g) Sämtliche **Heizkörper** sind je nach Bedarf (Wassergeräusche bzw. kalte Stellen am Heizkörper) zu entlüften.
- h) Sollte ein **Gartenwasseranschluss** vorhanden sein, ist dieser je nach Witterung (Frost) **abzusperrn** und die Leitung ist zu entleeren.

Als Gedächtnisstütze für die periodischen und allfälligen Wartungsarbeiten liegt ein Merkblatt als Anhang den Benützungsregeln bei.

2. VERSICHERUNGEN

Für das Gebäude wird seitens der Genossenschaft eine Bündelversicherung – beinhaltend Leitungswasser- (keine undichten Silikonfugen!), Feuer- und Haftpflichtschäden – abgeschlossen. Darüberhinaus legen wir Ihnen nahe, eine Haushaltsversicherung über Ihr gesamtes Mobiliar abzuschließen, da bei Leitungsrohrgebrechen und Brandschäden in jedem Fall die Haushaltsversicherung für beschädigte Einrichtungsgegenstände aufkommt (Die Gebäudeversicherung trägt nur Schäden am Gebäude, z.B. Malerei, Bodenbeläge.).

In diesem Zusammenhang weisen wir jedoch besonders darauf hin, dass Laminat- oder Teppichböden im Keller bzw. Malerei (ausgen. weiss) nicht durch die Gebäudeversicherung gedeckt sind.

Weiters ist zu beachten, daß im Schadensfalle von der Gebäudeversicherung die Wiederherstellung im Rahmen der versicherten Grundausstattung der Wohnung übernommen wird. Dies bedeutet, daß die Differenz für etwaige Sonder- und Zusatzausstattungen (z.B. Parkett-/Laminatböden, Holzdecken) vom Bestandnehmer zu übernehmen bzw. bei der Haushaltsversicherung mitzuversichern ist.

An dieser Stelle machen wir darauf aufmerksam, daß jedwedes Gebrechen unverzüglich an die Genossenschaft zu melden ist, damit die notwendigen Wiederherstellungsarbeiten so rasch wie möglich veranlaßt werden können.

3. HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSVERHALTEN

Ein vieldiskutiertes Thema in Bezug auf das Bewohnen von Wohnungen und Reihenhäusern ist immer wieder das Auftreten von Feuchtigkeit, schwarzen Flecken und Schimmel. Da diese möglicherweise die Gesundheit, auf jeden Fall aber die Bausubstanz angreifen, liegt die rasche Behebung auch im Interesse der Genossenschaft.

Damit effektive Schritte gesetzt werden können, muß jedoch erst die Ursache gefunden werden. Möglicherweise handelt es sich um einen Wassereintritt von außen (aufgrund einer verstopften Dachrinne, einer defekten Balkonisolierung, etc.). Ob dies der Fall ist, ist relativ leicht festzustellen. Tritt nämlich eine nasse Stelle kurz nach einem Regen auf oder wird bei Regen größer, ist ein Wassereintritt von außen sehr wahrscheinlich.

Eine andere Möglichkeit, die Ursache festzustellen, ist die sogenannte „Bohrlochprobe“. Hierfür nimmt man einen dünnen Steinbohrer und bohrt an der betroffenen Stelle ein kleines Loch. Man prüft dabei den herausfallenden Bohrstaub. Ist dieser Staub trocken, je weiter der Bohrer vordringt, kann ein Wassereintritt von außen ausgeschlossen werden. Falls keine der o.a. Proben erfolgreich ist, kommt die Feuchtigkeit aus der Wohnung. Wie ist dies jedoch möglich?

Die Luft enthält immer Wasser in Form von unsichtbarem Wasserdampf. Dabei kann warme Luft mehr Wasserdampf aufnehmen als kalte (siehe Tabelle).

Lufttemperatur	Wassergehalt in 1 Kubikmeter Luft bei einer relat. Luftfeuchtigkeit von:			
	40 %	60 %	80 %	100 %
-5 °C	1,2 g	1,8 g	2,4 g	3,0 g
0 °C	2,0 g	3,0 g	4,0 g	5,0 g
+5 °C	2,8 g	4,2 g	5,6 g	7,0 g
+10 °C	3,8 g	5,7 g	7,6 g	9,5 g
+15 °C	5,2 g	7,8 g	10,4 g	13,0 g
+20 °C	7,0 g	10,5 g	14,0 g	17,5 g

Ausgedrückt wird dieser Feuchtigkeitsgehalt über die relative Luftfeuchtigkeit.

Eine Luftfeuchtigkeit von 100 % bei 20° C bedeutet daher, daß in einem Kubikmeter Luft 17,5 g Wasserdampf enthalten sind. Mehr kann nicht aufgenommen werden – das heißt, die Luft ist gesättigt.

Rechenbeispiel: $10 \text{ m}^2 \times 2,60 = 26 \text{ m}^3 \times 14 \text{ g}$ (80% relative Feuchte, 20°C)
 $= 364 \text{ g} = \mathbf{0,4 \text{ l}}$ (Wasser in der Luft)

Trifft nun solch wassergeladene Luft auf kalte Flächen, z.B. Fensterscheiben im Winter, kommt es zu Kondenswasserbildung (angelaufene Fensterscheiben).

Wie entsteht dieses Phänomen?

Warme Luft trifft auf die kalte Scheibe und kühlt daher ab. Dadurch kann sie jedoch nicht mehr soviel Wasser tragen. Das überschüssige Wasser wird ausgeworfen und daher laufen die Scheiben an. Dieser Vorgang kann ebenso bei kalten Wänden passieren. Dort ist dies allerdings nicht so sichtbar wie bei den Fenstern.

Kalte Wände entstehen dann, wenn z.B. das Schlafzimmer nicht beheizt wird. Es läßt sich jedoch nicht vermeiden, daß aus den anderen Räumen der Wohnung/Reihenhaus warme Luft in diese Räume gelangt. Die warme Luft trifft auf die kalten Wände und es kommt wieder zu Kondensatbildung.

Ein weiteres Problem in solchen Räumen ist die Wärmedämmung. Die Wärmedämmung funktioniert durch viele winzige Luftporen. Durch die Kondensation tritt Wasser in den Verputz bzw. in die Wand ein. Dieses Wasser schließt die Poren, die Wärme von innen wird 25 bis 30 Mal schneller nach außen transportiert und das Problem wird noch schlimmer.

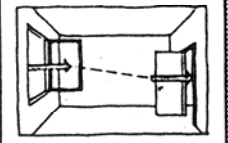
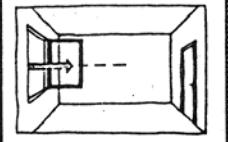
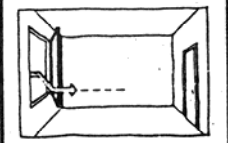
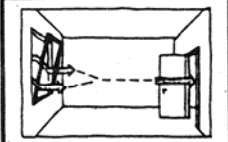
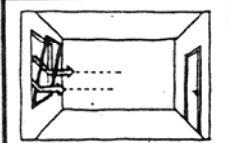
Was nicht vergessen werden darf ist, daß auch jeder Mensch eine Menge Feuchtigkeit produziert (Atemluft, etc.). So wird pro Nacht und Person ca. 1 Liter Wasser an die Zimmerluft abgegeben. Aus diesem Grund sind z.B. die Fenster am Morgen stärker beschlagen als am Abend.

Tägliche Feuchtigkeitsabgabe in Liter

Mensch	1,0-1,5
Kochen	0,5-1,0
Duschen, Baden (Pro Person)	0,5-1,0
Wäschetrocknen	1,0-1,5
Topfpflanzen	0,5-1,0

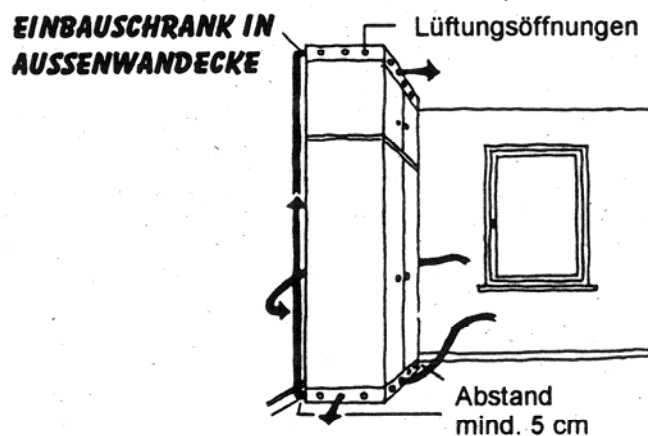
Um feuchte Stellen in der Wohnung/Reihenhaus zu vermeiden, sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Erneuerung der Raumluft ist besonders wichtig. Der Stoßlüftungsvorgang soll ungefähr 5 bis 10 Minuten dauern - Dauerlüften durch Kippen der Fenster ist nahezu unwirksam.
- Mehrmals (3 bis 4 Mal) täglich Lüften.
- Dauerlüften (Fenster kippen) in der kalten Jahreszeit vermeiden.
- Heizkörper nicht durch Möbel oder ähnliches verstellen, damit die Luftzirkulation nicht behindert wird.

Wirkung der natürlichen Lüftung	Lüftungsart Fensterstellung	Ungefähre Dauer der Lüftung, um einen Luftwechsel zu erzielen
	Fenster und gegenüberliegend Tür oder Fenster ganz offen "Querlüftung"	1 bis 5 Minuten
	Fenster ganz offen "Stoßlüftung"	5 bis 10 Minuten
	Fenster halb offen	10 bis 15 Minuten
	Fenster gekippt und gegenüberliegende Tür ganz offen	15 bis 30 Minuten
	Fenster gekippt	30 bis 60 Minuten

Zusätzliche Maßnahmen für feuchtegefährdete Wohnungen/Reihenhäuser:

- Türen von Räumen, in denen viel Wasserdampf produziert wird (Bad), sind geschlossen zu halten, damit sich die Feuchtigkeit nicht in der ganzen Wohnung verteilen kann.
- Türen zu kühleren Räumen geschlossen halten, damit sich die feuchte Luft nicht an den kalten Wänden niederschlagen kann.
- Auch Schlafzimmer sind tagsüber zu temperieren (ca. 18° C), damit die Raumluft genügend Feuchte aufnehmen kann.
- Keine zusätzlichen Luftbefeuchter aufstellen.
- Wäschetrockner und Zimmerpflanzen sollten in schimmelbelasteten Räumen vermieden werden.
- Möbelstücke, vor allem solche mit geschlossenem Sockel (Einbauschränke, Küche), sollten nicht direkt an Außenwänden stehen, sondern einen Abstand von ca. 5 bis 10 cm aufweisen und im Sockelbereich mit Lüftungsöffnungen versehen werden.



Sollten in Ihrer Wohnung/Reihenhaus trotzdem feuchte Flecken auftreten, können diese mit den vorangeführten Punkten erfolgreich bekämpft werden. Nach ca. 3 bis 4 Wochen sollte eine Besserung sichtbar sein (Flecken wachsen nicht).

Besonders beim Bezug eines Neubaus ist während der ersten drei Jahre besonderes Augenmerk auf diese Punkte zu legen. Dies bedeutet jedoch nicht, daß in älteren Wohnungen nicht auch diese Probleme auftreten können.

Wenn sich an feuchten Stellen Schimmel bildet, kann dieser mit folgenden Methoden entfernt werden:

Die Verwendung von chemischen Mitteln mit Chlor-Schwefel-Stickstoffverbindungen ist zwar hochwirksam, jedoch wegen geringer Gesundheitsverträglichkeit und starker Umweltbelastung nicht zu empfehlen. Alternativen hierzu wären hochprozentiger Alkohol (Apotheke) oder Spiritus. Mehrmaliges Einwirken ist oft die Voraussetzung für den erfolgreichen, billigen und gesunden Einsatz dieser Mittel. Die Austrocknung der behandelten Stelle sollte – um neuerlicher Schimmelbildung vorzubeugen – mit einem Fön oder Heizstrahler beschleunigt werden.

Wenn durch die vorher angeführten Maßnahmen der Schimmel und die Feuchtigkeit behandelt und erfolgreich entfernt wurden, muß die Malerei wiederhergestellt werden.

Hierzu sollten ausschließlich anorganische Farben (Kalkfarben, Silikatfarben) verwendet werden, um einen Feuchtigkeitsaustausch zu ermöglichen. Befallene Stellen dürfen niemals durch Tapeten oder Holzverschalungen kaschiert werden nach dem Motto „Aus den Augen - aus dem Sinn“.

4. HAUSREINIGUNG / MÜLLTRENNUNG

Die Einhaltung der Hausreinigungsordnung ist unbedingt erforderlich, um Mehrkosten, die über die Betriebskosten verrechnet werden müssen, zu vermeiden.

Das Stiegenhaus und die Allgemeinräume sind von den Bestandnehmern in Absprache regelmäßig zu reinigen. Die Reinigung sowie Schneeräumung des zugeteilten KFZ-Abstellplatzes obliegt generell dem Bestandnehmer.

Persönliche Gegenstände (z.B. Schuhe, Blumen, Winterreifen, etc.) dürfen außerhalb des Nutzungsgegenstandes nicht abgestellt bzw. gelagert werden. Insbesondere das Stiegenhaus sowie die Gangflächen sind aus feuerpolizeilichen Gründen (Fluchtweg) unbedingt freizuhalten.

Weiters ist auf die richtige Mülltrennung zu achten. Der Müll darf generell nur in die dafür vorgesehenen Behälter entsorgt werden. Ansonsten müssen immer wieder Sonderabfuhrungen vorgenommen werden (besonders in den ersten Monaten nach Bezug einer Anlage), die Mehrkosten verursachen und damit zu einer Erhöhung der Betriebskosten führen. Auch die Gemeinde bzw. das zuständige Magistrat informiert über die richtige Trennung sowie über die Lage von Sammelstellen.

Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, daß Gebrechen und Schadensfälle jeglicher Art der Genossenschaft umgehend mitzuteilen sind.

Dies ist bei Erstbezug der Wohnung/Reihenhaus vor allem deshalb wichtig, da eventuelle Mängel von den zuständigen Firmen im Rahmen der 3jährigen Gewährleistungsfrist behoben werden müssen.

Mängel, die im Zuge eines Wohnungswechsels festgestellt werden, sind bis spätestens 14 Tage nach Bezug (Bezugsdatum laut Nutzungsvertrag) der Genossenschaft bekanntzugeben.

Wir hoffen, Ihnen im Rahmen dieser Broschüre wertvolle Informationen und Tipps zur Verfügung gestellt zu haben, stehen jedoch für allfällige weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen alles Gute beim Einleben in der Hausgemeinschaft, viel Freude an Ihrer neuen Wohnung/Reihenhaus und freuen uns bereits jetzt auf eine langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihr EBSG - Team

--3-----3-----3-----

MERKBLATT FÜR WARTUNGSARBEITEN	
FI-SCHUTZSCHALTER	monatlich
REGENSINKKÄSTEN, RIGOLE UND LICHTSCHÄCHTE	2 x jährlich
BOILER UND THERMEN	jährlich
LÜFTUNG	jährlich
FENSTER UND TÜREN	jährlich
GARTENWASSER ABSPERREN	jährlich
SILIKONFUGE BAD UND WC	alle 3-4 Jahre
HEIZKÖRPER	nach Bedarf

--3-----3-----3-----