R70

WOHNUNGSHANDBUCH

Graz, Rotmoosweg 70

Top 03

NHD Immobilien GmbH
Mautgasse 9
8045 Graz

Graz, im August 2024

Sehr geehrte Wohnungseigentümer/in!

Wir dürfen Sie nun herzlichst in Ihren neuen vier Wänden begrüßen und sind davon überzeugt, dass Sie hier viele schöne Stunden verbringen werden!
In diesem Wohnungshandbuch finden Sie zahlreiche nützliche Informationen, die wichtigsten Unterlagen wie Energieausweis, Firmenliste etc., sowie Wartungs- und Nutzungshinweise.
Sollten dennoch Fragen unbeantwortet bleiben, bitten wir Sie, sich an Ihre Hausverwaltung zu wenden:

Hausverwaltung:
Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Wielandgasse 2, 8020 Graz
Herr Lukas Nebel
Tel: 0316/908 900 774
lnebel@rustler-stmk.eu

MÄNGEL INNERHALB DER GEWÄHRLEISTUNG:

Mängel werden vom Bauträger innerhalb der 3-jährigen Gewährleistungsfrist behandelt, wenn diese über die Mängeleinmeldung beanstandet wurden.

Dazu melden Sie sich in unserem **Kundenlogin** auf unserer Website **www.nhd-immobilien.at** an und befolgen die Schritte laut Anleitung.

Nach interner Prüfung werden Ihre Kontaktdaten an das ausführende Gewerk zur Terminkoordination weitergeleitet (Hinweis DSGVO: Bitte um Mitteilung, sollten Sie damit nicht einverstanden sein.). Erfolgt keine Kontaktaufnahme des ausführenden Gewerkes innerhalb von 10 Werktagen, dürfen wir Sie um Mitteilung bitten.

Gewährleistungsbearbeitung:
NHD Immobilien GmbH
Mautgasse 9, 8045 Graz
Herr Mag. Christian Leger
office@nhd-immobilien.at

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Team der NHD Immobilien GmbH

NHD
IMMOBILIEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.1 Wohnungsgrundriss Seite 4

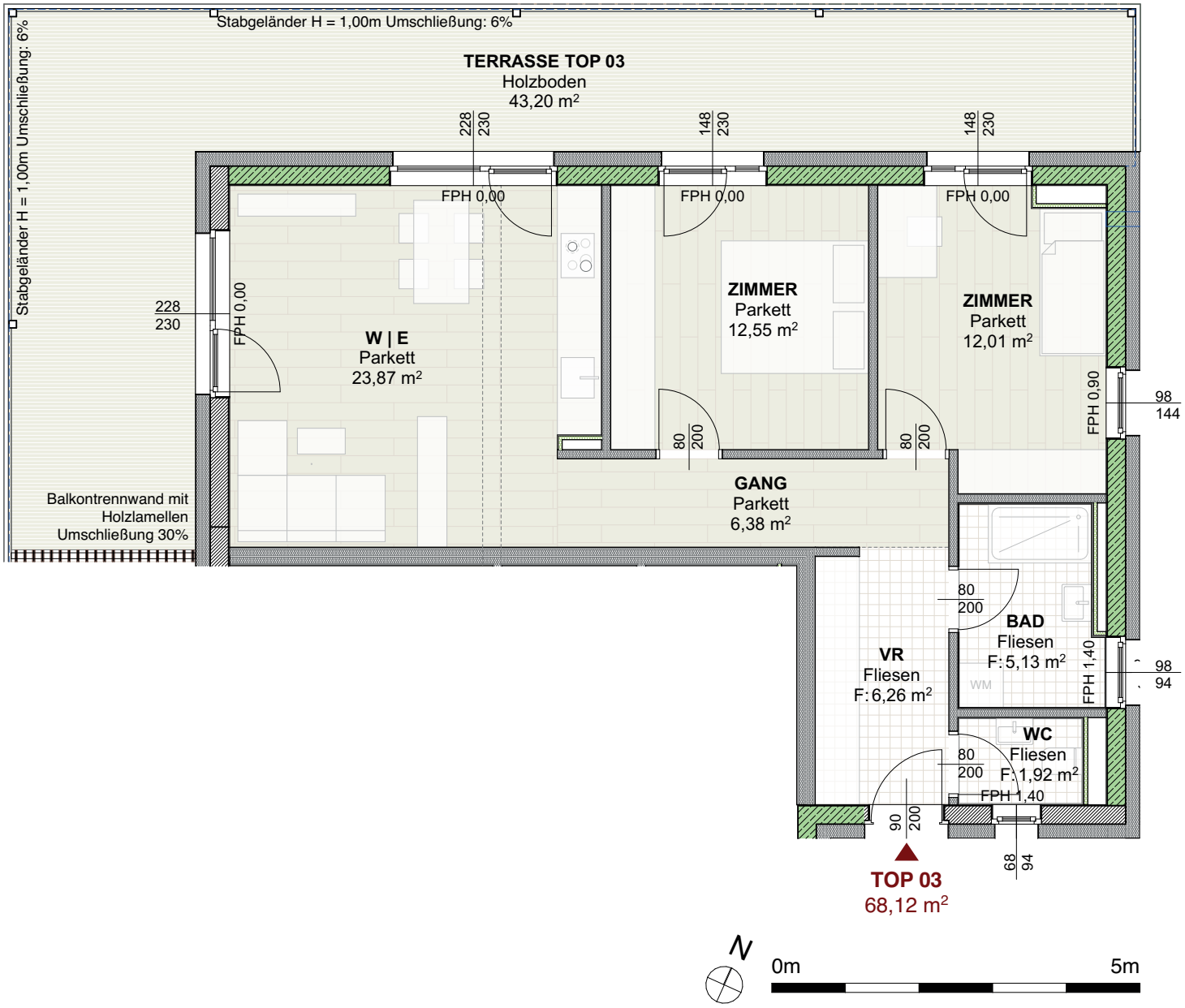
1.2 Energieausweis Seite 5 - 7

1.3 Wartungs- und Nutzungshinweise ab Seite 8

Beilagen digital

- Firmenliste
- Energieausweis
- Wohnungsgrundriss, Elektroplan und E-Attest
- Fenster & Fenstertüren: Bedienungs- und Wartungsanleitung
- Raffstore & Rollladen: Bedienungs- und Wartungsanleitung
- Insektenschutz: Anwendungshinweise
- Kondeswasserbildung
- Beschreibung Rauchmelder
- Sprechanlage Anleitung
- Weitzer Parkett Pflegehinweis
- Malerfarbe
- Energieberatung Steiermark: richtiges Heizen und Lüften
- Das Land Steiermark: Abfall
- Das Land Steiermark: Vermeidung von Schimmelpilz in Wohnräumen
- Stadt Graz: Lagerungsverbot in Stiegenhäusern bzw. Treppenhäusern
- Stadt Graz: Lärminformationsblatt

1.1 WOHNUNGSGRUNDRISS



1.2 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

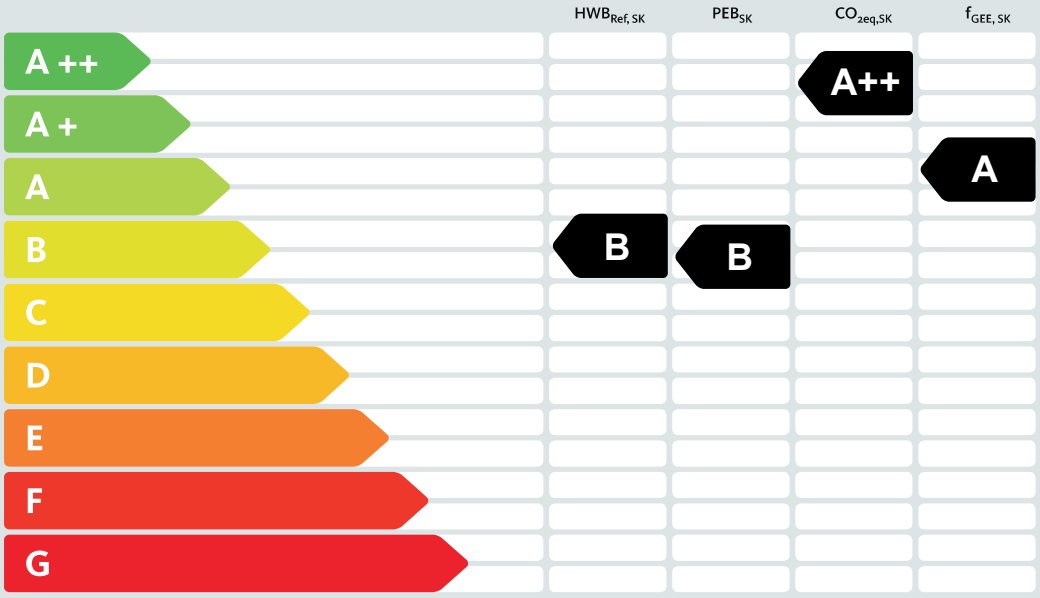
EA3

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	21-090; Rotmoosweg NHD - Energieausweis	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Rotmoosweg 70	Katastralgemeinde	Graz Stadt-Weinitzen
PLZ/Ort	8010 Graz	KG-Nr.	63126
Grundstücksnr.	579	Seehöhe	377 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

EA4

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	943,3 m²	Heiztage	209 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	754,7 m²	Heizgradtage	3597 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	3.353,5 m³	Klimaregion	S/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.081,5 m²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,61 m	mittlerer U-Wert	0,220 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	17,95	RH-WB-System (primär)	Kessel, Pellets
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

		Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	30,9 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	45,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	30,9 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	98,7 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,75	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil		-	entspricht		Punkt 5.2.3 a, b

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	34.276 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	36,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	30.915 kWh/a	HWB_{SK} =	32,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	9.641 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	78.131 kWh/a	HEB_{SK} =	82,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	3,58
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,27
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,78
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	21.486 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	99.617 kWh/a	EEB_{SK} =	105,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	123.818 kWh/a	PEB_{SK} =	131,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	30.664 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	32,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	93.154 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	98,7 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	6.419 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	6,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,73
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ing. Stefan Schwarz
Ausstellungsdatum	20.02.2024	Unterschrift	DR. PFEILER GmbH
Gültigkeitsdatum	19.02.2034		AKUSTIK - BAUPHYSIK - FASSADENTECHNIK
Geschäftszahl			BIM - GREEN BUILDING - IMMISSIONSSCHUTZ
			A-8020 Graz, Wielandgasse 2/8
			Tel.: +43 316 [illegible] www.pfeiler.at
			Mail: office@zt-pfeiler.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

EA5

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	21-090; Rotmoosweg NHD - Energieausweis		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Baujahr	2024
Straße	Rotmoosweg 70	Katastralgemeinde	Graz Stadt-Weinitzen
PLZ/Ort	8010 Graz	KG-Nr.	63126
Grundstücksnr.	579	Seehöhe	377

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **36** kWh/m²a **f_{GEE}** **0,73** -

Energieausweis Ausstellungsdatum	20.02.2024	Gültigkeitsdatum	19.02.2034

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

1.3 WARTUNGS- UND NUTZUNGSHINWEISE

Anmerkung: Nicht jede Wohnung verfügt über alle beschriebenen Bauteile

ALLGEMEINE BAUTEILE

Für die allgemeinen Bauteile wie Heizungsanlage, Aufzug, Tiefgaragentor, Tiefgaragenabluftanlagen, Bepflanzungen im Allgemeinbereich, Stiegenhäuser, Gründächer etc. werden durch die Hausverwaltung entsprechende Reinigungs- und Wartungsverträge abgeschlossen und mittels Betriebskostenabrechnung an die Eigentümer weiterverrechnet.

AUFZUG

Aufzug im Brandfall nicht benützen! Der Aufzug ist mit einer Notfalltaste ausgestattet.
Beachten Sie die Hinweise in der Kabine und am Liftportal.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Bei baulichen Veränderungen in den Wohnungen sind die Bestimmungen des steiermärkischen Baugesetzes einzuhalten.
Bei baulichen Veränderungen an der Außenfläche ist zusätzlich die Zustimmung der anderen Eigentümer einzuholen.

BEZUG DER WOHNUNG

Schäden, die beim Besiedeln entstehen, sind im Allgemeinbereich (z. B. Aufzug, Stiegenhäuser etc.) – sofern sich der Verursacher nicht feststellen lässt - durch die Instandhaltung der Anlage abzudecken und im Eigentumsbereich (Wohnung) durch den Eigentümer auf eigene Kosten zu beheben.

BODENGULLY BZW. EINLAUFRINNE IN DUSCHE

Bodengully in der Dusche, 1x wöchentlich reinigen (entfernen von Haaren). Dazu Abdeckgitter abnehmen, Geruchsverschluss herausnehmen, Verschmutzungen aus dem Gully nehmen und entsorgen. Bei längerer Nichtbenutzung der Dusche für 1 Minute Wasser aufdrehen, um das Austrocknen des Gullys zu verhindern, ansonsten kann es zu einer Geruchsentwicklung kommen.

DACHFLÄCHEN

Allgemeine Dachflächen und Vordächer sind ausschließlich zur Benutzung bei Wartungsarbeiten durch Fachfirmen ausgelegt. Ein unbefugtes Betreten durch Wohnungsnutzer ist nicht gestattet und verboten. Ein Wartungsvertrag für die Überprüfung der Dachflächen ist durch die WEG über die Hausverwaltung abzuschließen.

DACHTERRASSENFLÄCHEN

Vermeiden Sie Beschädigungen der darunter befindlichen Abdichtung.
Eine regelmäßige Überprüfung der Abflüsse ist durchzuführen.

DAUERELASTISCHE FUGEN

Dauerelastische Fugen sind lt. Ö-NORM B 2207 Wartungsfugen und haben somit eine eingeschränkte Funktionsdauer.

Ihre Funktion muss in regelmäßigen Abständen überprüft und das Material erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Sie sind also wartungsbedürftig und haben Belastungsgrenzen. Es gibt Einsatzbereiche, bei denen es trotz der Verwendung bestgeeigneter Materialien und sorgfäl-

tiger Ausführung zu einer Überbelastung und Schädigung der Fugen kommen kann. Mechanische Beanspruchung (durch Verkehrsbelastung, Bewegungen von Bauteilen und Bauteilbewegungen), Formänderungen der zu verbindenden Bauteile, Verwendung von Reinigungsgeräten und Auftreten von Schwärze- und Schimmelbildungen bei ungünstigen klimatischen Bedingungen sind Beispiele für mögliche Schadensursachen.

Pilzbefall: Überall dort, wo elastische Fugenmaterialien eingesetzt werden und diese wiederholter Feuchtigkeitsbelastung, Wärme und Verschmutzung durch Gebrauchswasser, Körperreinigungsmittel und dergleichen ausgesetzt sind, ist die Bildung von Schimmelpilzen wahrscheinlich. Die Bildung von Schimmelpilzen wird erleichtert, wenn die sofortige Reinigung bzw. Trockenlegung der Wartungsfuge unterbleibt und die notwendige Belüftung nicht ausreichend vorhanden ist. Die meisten elastischen Fugenmaterialien sind fungizid ausgerüstet, d. h. sie enthalten pilzhemmende Zusätze. Da diese Fungizide aber mit der Zeit an der Oberfläche der elastischen Fugenmaterialien verbraucht bzw. ausgewaschen werden, lässt ihre Wirkung nach. Es kann daher auch bei fungizid ausgerüsteten Fugenmaterialien im Laufe der Zeit zu Schimmelpilzbefall kommen.

Daher sind Schäden an dauerelastischen Fugen nicht durch die Gewährleistung abgedeckt und sind durch und auf Kosten des Wohnungseigentümers bzw. -nutzers zu erneuern.

Einrichtung

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10 cm). Des Weiteren sind in den Boden- und Deckenverkleidungen Lüftungsöffnungen herzustellen, damit die Luft an der dahinterstehenden Wand zirkulieren kann!

Bitte weisen Sie Ihren Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

TV-Geräte und Lautsprecher sind bei Wandmontage schallentkoppelt zu montieren.

Der Anschluss von eigenen Sanitär- und Elektrogeräten (z. B. Küchenspüle, Waschmaschine und Geschirrspüler) hat durch einen Fachbetrieb zu erfolgen!

Druckschläuche (z. B. Wasseranschluss an Geschirrspüler und Waschmaschine) sollten mit einem Aquastop – Sicherheitsmechanismus versehen werden.

Druck- und Ablauflaufschläuche sind regelmäßig auf Beschädigung und Dichtheitsfunktion – durch eine Fachfirma - zu überprüfen. Dies kann Regressansprüche der Versicherungen vermeiden.

Sollten Waschmaschinen und Wäschetrockner in anderen Räumen als dem Badezimmer (nur dieser Raum ist als Feuchtraum mit entsprechender Abdichtung und Entlüftungsmöglichkeit ausgebildet) betrieben werden, ist für eine entsprechende Lüftung zu sorgen. Schäden (z. B. Wasserschäden durch undichte Leitungen der Geräte, Verziehen der Türen oder Schimmelbildung durch zu hohe Luftfeuchtigkeit) durch den Betrieb der Geräte gehen zu Lasten des Nutzers.
Beim Bohren und Nageleinschlagen in Wände und Decken ist sicherzustellen, dass keine Leitungen beschädigt werden. Gegebenenfalls vorher mittels Leitungssuchgerät überprüfen.

Feinsteinzeug

Die Reinigung, Pflege und Wartung eines Bodenbelages nach der Übernahme liegt im Verantwortungsbereich des Nutzers oder Betreibers.
Bei der Reinigung ist auf die Verträglichkeit des verwendeten Reinigungsmittels mit dem jeweiligen Belags- und Fugenmaterial zu achten. Ein Anlegen einer Musterfläche an unauffälliger Stelle ist notwendig. Im Zuge der Verwendung eines Reinigungsmittels sind die Herstellerangaben und Anwendungsvorschriften zu beachten sowie Überdosierungen zu vermeiden. Verwendete Reinigungsmittel sind rückstandslos zu entfernen.

Reinigung:
Die Unterhaltsreinigung von Feinsteinzeug zur Entfernung alltäglicher Verschmutzungen ist problemlos. Trockener Schmutz lässt sich im einfachsten Fall kehren oder saugen. Feuchtes Aufwischen erfolgt je nach Verschmutzungsgrad und Nutzungsbereich unter Verwendung haushaltsüblicher Reinigungsmittel wie einem Neutralreiniger oder – je nach Art und Stärke der Verschmutzung – einem alkalischen oder sauren Reiniger. Auf pflegemittelhaltige Reinigungsprodukte sollten Sie verzichten. Diese können auf Dauer sogar problematisch sein, weil sie eine klebrige Fett-, Wachs- oder Kunststoff-Schicht aufbauen, welche die Optik, Hygiene, Trittsicherheit und Reinigungsfreundlichkeit keramischer Oberflächen negativ beeinflussen.

Vorgehensweise:
1. Wählen Sie ein geeignetes Reinigungsmittel.
2. Lassen Sie dem Reinigungsmittel etwas Zeit, Schmutz zu unterwandern und anzulösen.
3. Unterstützen Sie den Reinigungsvorgang mechanisch mit Bürsten, Microfaserbezügen für Wischgeräte etc. – aber benutzen Sie keine sog. Pads oder Bürsten mit Schleifkornzusatz!
4. Entfernen Sie den gelösten Schmutz gründlich durch aufnehmen, wegspülen oder absaugen, bevor er antrocknet.

Bei der täglichen Reinigung handelt es sich um eine intensive Zwischenreinigung, die bei größerer Verschmutzung angezeigt ist. Durch Einsatz von Spezialreinigern, erhöhter Einwirkungszeit sowie einer durch Bürsten und ggf. Scheuerpulver verstärkten mechanischen Unterstützung können Sie keramische Beläge bei Bedarf gründlich reinigen.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

- Die Fenster laufen außen an:
  Das ist ein physikalischer Effekt, der hauptsächlich in der Übergangszeit auftritt, wenn die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr groß sind (ähnlich wie bei der Windschutzscheibe am Auto). Das kann als Qualitätsmerkmal gesehen werden, da die Fenster aufgrund der guten Wärmedämmung sehr gut abdichten.
- Die Fenster laufen innen an – was kann ich dagegen tun?
  Wichtig ist, dass die Luftfeuchtigkeit im Raum nicht höher als 45 % ist – drei Mal täglich Stoßlüften. Kondenswasser regelmäßig abwischen, um Schäden an den angrenzenden Bauteilen (Putz, Fußboden) zu vermeiden.
- Reinigung Glas:
  Reinigen Sie Glas immer mit viel sauberem lauwarmem Wasser, dem Sie eine geringe Menge eines schonenden Haushaltsreinigers zugeben. So vermeiden Sie Scheuereffekte durch Schmutzpartikel. Verwenden Sie ausschließlich weiche, nicht scheuernde Reinigungstücher. Verwenden Sie keine spitzen, scharfen metallischen Gegenständen, z.B. Klingen oder Messer und vermeiden Sie das sogenannte „Abklingen“ mit dem Glashobel.
- Reinigung Kunststoffprofile:
  Normalen Schmutz einfach mit lauwarmen Wasser und einem schonenden

Haushaltsreiniger entfernen. Hierzu können handelsübliche weiche, nicht scheuernde Haushaltstücher verwendet werden. Mikrofasertücher können feine Kratzer auf der Oberfläche hinterlassen. Wischen Sie den Schmutz nie trocken weg. Dabei können Kratzspuren auf der Oberfläche entstehen. Außerdem lädt sich der Kunststoff elektrostatisch auf und zieht verstärkt Schmutz an. Für besonders schwierige Fälle verwenden Sie ein spezielles Kunststoffreinigungsmittel. Nie scheuernde Reinigungsmittel oder chemische Reinigungs- und Lösungsmittel wie Aceton oder Benzol verwenden. Die Dichtungsprofile aus hochwertigem, dauerelastischem Kunststoff genau wie die Kunststoffprofile reinigen.
Wichtig: Achten Sie darauf, dass die Dichtungsprofile ihren Sitz nicht verändern.

- Wartung Beschläge und Dichtungen
  Prinzipiell ist es wichtig, Dichtungen einmal im Jahr mit einem Dichtungspflegemittel und die Beschläge mit Beschlägeöl zu behandeln. Geeignete Produkte erhalten Sie im Fachhandel.
- Schwergängige Fenster und Fenstertüren:
  Nie mit Gewalt öffnen. Das fachlich richtige Einstellen von Beschlägen ist Aufgabe von Fachfirmen und wurde vor Übergabe exakt durchgeführt. Nachträgliche Einstellarbeiten von Fenstern und Türen (bewegliche Teile) fallen jedoch nicht in die Gewährleistung und sind daher kein Mangel.

FLIESENBELAG

Allgemeines:

Die Reinigung, Pflege und Wartung eines Fliesenbelags nach der Übernahme liegt im Verantwortungsbereich des Nutzers oder Betreibers.
Bei der Reinigung ist auf die Verträglichkeit des verwendeten Reinigungsmittels mit dem jeweiligen Belags- und Fugenmaterial zu achten. Ein Anlegen einer Musterfläche an unauffälliger Stelle ist notwendig. Im Zuge der Verwendung eines Reinigungsmittels sind die Herstellerangaben und Anwendungsvorschriften zu beachten sowie Überdosierungen zu vermeiden. Verwendete Reinigungsmittel sind rückstandslos zu entfernen.

Reinigung:

Die tägliche Reinigung (Unterhaltsreinigung) ist immer mit neutralen oder leicht alkalischen („seifigen“) Reinigungsmitteln vorzunehmen. Zwecks der mühelosen Beseitigung von mineralischen Verunreinigungen (z. B. Kalkablagerungen, Zementschleier) ist jedoch der Einsatz eines sauren Reinigers fallweise notwendig. Die meist zementgebundene Verfugung des Fliesenbelages ist jedoch nicht säurebeständig. Moderne Haushaltsreiniger („Kalkentferner“) sind oftmals saure Reiniger, die z.B. mit Zitronensäure, Essigsäure oder anderen Säuren hergestellt werden. Diese können bei falscher oder langfristiger Anwendung zementäre Fugen schädigen.
Damit vermieden wird, dass ein zementärer Fugenmörtel oberflächlich geschädigt wird, muss der Belag vor dem fallweisen Aufbringen eines sauren Reinigers unbedingt vorgenässt und nach der Reinigung sorgfältig mit klarem Wasser nachgespült und ggf. durch das Aufbringen eines alkalischen Reinigers neutralisiert werden.
Auch bei sehr starken alkalischen Reinigungsmitteln kann ein Vornässen notwendig sein.

Wartung:

Obwohl keramische Beläge zu den dauerhaftesten, strapazierfähigsten und pflegeleichtesten gehören, ist je nach Beanspruchungsintensität und -dauer eine entsprechende Wartung notwendig, um die Qualität des Belages auf lange Jahre zu erhalten. Erkennbare Schäden sind unverzüglich zu beheben, um Folgeschäden zu vermeiden. Elastische Fugen (Silikonfugen) sind zu warten.

Besondere Hinweise:

- Keramische Beläge sind nicht wasserdicht.
- Die übermäßige oder unsachgemäße Verwendung von Reinigungsmaschinen, Hochdruckreinigern sowie kratzenden oder scheuernden Reinigungshilfsmitteln kann zu Schäden des keramischen Belages und der Verfugung führen.

Auswahl von Reinigungsmitteln:
Durch die Vielzahl der am Markt befindlichen Pflege- und Reinigungsmittel ist die Beratung in einem Fachbetrieb empfehlenswert.

FUSSBODENHEIZUNG
Die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Beschädigungen des Estrichs, insbesondere das Bohren sind zu unterlassen.
Mit dem Raumthermostat im Wohnraum kann die Grundtemperatur in der Wohnung eingestellt werden. Hinweis: Aufgrund der Trägheit von Fußbodenheizung, dauert es einige Zeit, bis sich die Raumtemperatur dem eingestellten Wert angleicht.

Für die Räume die mit keinem Raumthermostat ausgestattet sind, kann im Fußbodenheizungsverteiler der Kreis gedrosselt werden, um die Raumtemperatur abzusenken. Allerdings sollten vom Wohnungsnutzer keine selbstständigen Veränderungen am Regelthermostat der Fußbodenheizung durchgeführt werden, da eine optimierte Einstellung bereits vom Installateur durchgeführt wurde! Außerdem kann es durch zu hohe Temperaturen der Fußbodenheizung zu Schäden am Holzboden kommen.

GARTENFLÄCHE - VORGARTEN

Teile der Gartenfläche liegen über der Tiefgaragendecke. Daher sind bei Grabungsarbeiten Maßnahmen zu ergreifen, die eine Beschädigung der Abdichtung verhindern.
Baumpflanzungen sind dort verboten – Gefahr der Durchwurzelung der Abdichtung.
Die Pflege der dem Garten zugeordneten Hecken und die Mäharbeiten im Eigenarten obliegen dem Eigentümer. Ein regelmäßiges Gießen der Rasenfläche, insbesondere in der Anwuchszeit, ist durchzuführen.

Weitere Pflegetipps:

- Heckenpflanzen, Blütensträucher, etc.: Sind bei Neupflanzung je nach Witterung 1-2mal pro Woche oder anlassbezogen zu gießen (ca. 10-20l pro Strauch). Während anhaltender Trockenperioden ist noch genauer auf die richtige Wässerung zu achten. Staunässe ist zu vermeiden. Der Rückschnitt der Pflanzen sollte nach der Blütezeit erfolgen. Regelmäßige Düngegaben in der Wachstumsperiode (April bis Oktober) sorgen für ein gesundes Wachstum der Pflanze.
- Stauden, Rosen: Stauden sind bei Neupflanzung je nach Witterung 1-2mal pro Woche oder anlassbezogen über mind. 3 Monate zu gießen (ca. 50-100l pro m²). Während anhaltender Trockenperioden ist noch genauer auf die richtige Wässerung zu achten. Regelmäßige Düngergaben (3-5mal in der Wachstumsperiode von April bis Oktober) mit speziellem Dünger ab April sorgen für gesundes und kräftiges Wachstum der Pflanzen. Die Pflanzen sollten im Frühjahr, nachdem sie abgeblüht haben, ca. handbreit zurück geschnitten werden, damit ein „Verkahlen“ der Pflanze verhindert wird.
- Rasenanlage: Der Rasen sollte bereits ab März gedüngt werden, um ihn nach dem Winter mit ausreichend Nährstoffen zu versorgen und ein gleichmäßiges Anwachsen zu ermöglichen. Der erste Mähgang kann durchgeführt werden, sobald der Rasen gleichmäßig grün ausgetrieben hat (ca. ab April). Danach sollte der Rasen einmal wöchentlich auf ca. 3-4cm Schnitthöhe gemäht werden. Unkrautwuchs im Rasen kann man durch regelmäßiges

Düngen reduzieren. Viele Unkräuter im Rasen sind einjährig und sterben daher beim ersten Frost ab. Zur richtigen Rasenpflege gehört auch das Vertikutieren („Lüften“) des Rasens. Dies kann 2 mal jährlich erfolgen, am Besten in der Wachstumsperiode April bis Juni bzw. August bis September. Gießen Sie Ihren Rasen in anhaltenden Trockenperioden (Hochsommer) in den Abendstunden oder frühen Morgenstunden, damit der Rasen nicht verbrennen kann.

- Liguster sollten zumindest 2 x jährlich zurechtgeschnitten werden. Immergrüne Hecken werden meist trapezförmig geschnitten. Das Licht kann dadurch alle Teile der Hecke erreichen und sie bleibt überall dicht und grün. Im Winter sollte man darauf achten, dass die Schneelast nicht zu groß wird. Liguster gehören zu den mindergiftigen Pflanzen, die Beeren sollten auf keinen Fall vom Menschen oder von einem Haustier gegessen werden.

GARTENFLÄCHE – ALLGEMEIN
Verschmutzungen und Beschädigungen sind zu unterlassen. Die Wartung und Pflege hat die Hausverwaltung über.

GARTENWASSERLEITUNG
Es wurden frostsichere Armaturen verbaut. Diese entlüften sich selbst - daher rinnt eine kleine Menge nach dem Abdrehen nach. Während der Frostperiode sind sämtliche Anschlussverschraubungen und Schläuche zu entfernen, um die frostsichere Funktion zu ermöglichen.

GEWÄHRLEISTUNG, MÄNGEL
Die gesetzliche Gewährleistungsfrist beträgt ab erstmaliger Übernahme 3 Jahre.

Gewährleistungsmängel sind zu melden. Kontaktdaten sowie Vorgehensweise siehe Seite 2.

Entstehende Behebungskosten, welche nicht durch die Gewährleistung abgedeckt sind, werden an den Besteller weiterverrechnet bzw. im Allgemeinbereich durch die Hausverwaltung organisiert, Kontaktdaten siehe Seite 2.

Die einschlägigen Ö-Normen werden für die Beurteilung der Mängel herangezogen.

Nachstehende (nicht vollzählig) angeführte Leistungen fallen nicht in die Gewährleistung und sind somit keine Mängel:

- Behebung von Haarrissen und Setzungsrissen
- Wartung von mechanischen Anlagen
- Tausch von Verschleißteile z. B. Filter bei der Lüftung, Dichtungen (Duschkabine, Türen,etc.)
- Einstellarbeiten von Fenstern und Türen (bewegliche Teile)
- Wartung und Erneuerung von elastischen Fugen

GRILLEN
Sofern in der Hausordnung keine andere Regelung getroffen wurde, gelten nachstehende Bestimmungen:

Auszug aus dem Informationsblatt „Sommer, Sonne, Grillzeit“ der Stadt Graz, Umweltamt, Schmiedgasse 26/IV, 8010 Graz; Stand Februar 2014:

Grillen auf Loggien und Balkonen:
Beim Grillen auf Loggien und Balkonen ist das Steiermärkische Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz-StFGPG zu beachten. Nachfolgende Anforderungen sind dabei unbedingt einzuhalten:

- Im Strahlungsbereich des offenen Feuers müssen Mindestabstände von 100 cm zu brennbaren Lagerungen, Stoffen, Einrichtungen eingehalten werden (TRVB 105 Feuerstätten für

feste Brennstoffe). Auf Balkonen ist dies kaum möglich. Bitte beachten Sie auch, dass die Wärmedämmung Ihres Hauses brennbar sein kann.
- Grillen im Laubengang (Aufschließungsgang) ist verboten, da dies ein Fluchtweg ist.
- Wegen Funkenflug dürfen sich keine leicht brennbaren Lagerungen in der Umgebung befinden (betrifft nicht nur eigenen Balkon sondern auch den des unmittelbaren Nachbarn).
- In Mehrparteienhäusern sollte die Hausordnung des gegenständlichen Objektes beachtet werden, da unter Umständen in dieser bereits ein „Grill-Verbot“ besteht. In Mietwohnungen gibt es Einschränkungen betreffend Grillen oft bereits im Mietvertrag selbst.

Nachbarrechte:
Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn, die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch z.B. Rauch und Geruch insoweit untersagen, wenn sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen.

Die Ortsüblichkeit wird vor allem daran gemessen, ob die allfällige Belästigung für die Umgebung typisch ist. Diese Frage ist letzten Endes von einem Richter zu entscheiden, eine gesetzliche Regelung, wie häufig gegrillt werden darf, gibt es nicht.
In Eigentumswohnhäusern wird die Hausordnung von der Mehrheit der Wohnungseigentümer bestimmt. Darüber hinaus gilt wiederum: Zumutbarkeit und Ortsüblichkeit müssen beachtet werden. Sollte sich ein Wohnungseigentümer oder seine Mitbewohner rücksichtslos, anstößig oder grob ungehörig gegenüber den übrigen Hausbewohnern oder Wohnungseigentümern verhalten, kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine Klage auf Ausschluss eines Wohnungseigentümers aus der Eigentümergemeinschaft einbringen.

Mieter können sich bei Beeinträchtigungen durch Wohnungsnachbarn auch an den Vermieter unter Berufung auf § 1096 ABGB wenden. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten Gebrauch des Mietobjekts zu gewährleisten, er muss ihn vor Beeinträchtigung durch Dritte schützen.

Weitere Informationen erhalten Sie im Umweltamt bei der Umweltberatung:
Telefon: +43 316 872-4388
E-Mail: luft@stadt.graz.at
Zu Brandschutzbestimmungen erteilt die Geschäftsbereichsleitung
Feuerpolizei und Vorbeugender Brandschutz nähere Auskünfte:
Hotline Feuerpolizei: +43 664 60 872-5757 oder +43 316 872-5757
E-Mail: feuerwehrgraz.feuerpolizei@stadt.graz.at

Holzböden
Die Feuchtigkeitsaufnahme und –abgabe gehört zu den natürlichen Eigenschaften von Holz. Dieser Vorgang wird als Quellen und Schwinden bezeichnet.
Nimmt die Luftfeuchtigkeit ab (z. B. durch das Heizen im Winter oder durch starke Sonnenbestrahlung im Sommer) kommt es zum Schwinden – Fugenbildung ist daher möglich.
Gibt es eine zu hohe Luftfeuchtigkeit (z. B. durch schlechtes Lüften) oder kommt es zu einer hohen Wasserbelastung (z. B. durch zu nasses Aufwischen oder Wasserschäden) ist Quellen und ein Schüsseln des Bodens eine Folge daraus.
Daher ist ein besonders schonender Umgang mit dem Holzboden empfohlen.
Information zu Reinigung und Pflege entnehmen Sie bitte den Merkblättern in der Beilage.

Internet
Es befindet sich eine Anschlussdose im Hauptraum bzw. ein Medienverteiler im Vorraum.

Kellerabteile

Da in Kellerabteilen immer die Gefahr von aufsteigender Feuchtigkeit bzw. Überflutung besteht, darf die Lagerungen von Gegenständen nicht unmittelbar auf dem Boden erfolgen – dies gilt auch für die Aufstellung von Elektrogeräten. Auch ein Mindestabstand von rund 10cm von den Kelleraußenwänden ist einzuhalten.
Aufgrund der erhöhten Luftfeuchtigkeit sollten wegen der Gefahr von Schimmelbildung keine empfindlichen und kostbaren Waren (Kleidung, Schuhe, Bilder etc.) im Kellerabteil gelagert werden. Die Lamellenwände dürfen nicht verschlossen werden, um eine Durchlüftung zu gewährleisten.

Längere Abwesenheit

Fenster geschlossen halten, um Schäden durch eindringendes Regenwasser zu vermeiden. Regelmäßiges Lüften organisieren.

Windanfällige Bauteile (z. B. Rollläden – hochziehen) und Einrichtungsgegenstände (z. B. Sonnenschirm) sind zu sichern.

Beim Verlassen der Wohnung für mehrere Tage (ab drei Tage) Wasserzulauf abdrehen. Somit werden bei Schäden durch Rohrbrüche oder undichten Leitungen Regressansprüche der Versicherung vermieden.

LÜFTEN, LUFTFEUCHTIGKEIT, KONDENSWASSERBILDUNG

Nachstehend einige Hinweise zu richtigem Lüftungsverhalten:

- Auf die richtige Luftfeuchtigkeit ist zu achten. Ideal sind Werte zwischen 40-50%, max. 55%. Ein Hygrometer hilft bei der Bestimmung der Luftfeuchtigkeit.
- Mehrmaliges Stoßlüften vor allem am Morgen und am Abend, hilft zusätzlich bei Bedarf die Luftfeuchtigkeit zu senken und die Luftqualität zu verbessern. Achtung: Durch Lüften bei hoher Außentemperatur und hoher Luftfeuchtigkeit kommt es bei geringerer Innentemperatur zu einem Anstieg der Luftfeuchtigkeit im Inneren!
- Ein Lüften mittels gekippten Fenstern sollte unterlassen werden. Dies führt zu hohen Energieverlusten und bewirkt eine hohe Temperaturabsenkung im Leibungsbereich. Damit ist eine höhere Schimmelgefahr verbunden.
- Bei Nichtbenutzung von Räumen sollten Vorhänge immer auf die Seite gezogen werden, um einen Temperaturabfall in der Leibung und an den Fenstern zu vermeiden.
- Anfallendes Kondenswasser bei den Fenstern und Fenstertüren immer abwischen, um Feuchteschäden zu vermeiden.
- Wegen der vorhandenen Baufeuchtigkeit ist vor allem nach dem Ersteinzug auf ausreichendes Lüften zu achten.

Bitte beachten Sie auch die Beilage „richtig heizen + lüften“ der Energieberatung Steiermark.

LÜFTER IN BAD/ WC

Mind. 1x halbjährlich Filter prüfen und gegebenenfalls reinigen oder erneuern. Ansonsten ist das Gerät wartungsfrei.
Filter nach obigen Intervallen kontinuierlich nur bei abgeschalteter Spannung wechseln. Diese sind durch Auswaschen mit Spülmittel oder Absaugen bedingt regenerierbar. Ersatzfiltersätze erhalten Sie beim Installateur unter Angabe der Ventilatortype.

MALEREI

Für die Malerei an den Wänden und Decken wurde eine Innenwandfarbe, bei neu errichteten Bau-

teilen, verwendet.
Sollten Sie in Ihrer Wohnung Malerarbeiten durchführen, sollte eine gleichwertige Farbe bzw. das gleiche Produkt verwendet werden.

MÜLLENTSORGUNG
Die Entsorgung von Restmüll, Papier, Bioabfall und Leichtverpackungen (Plastik) erfolgt über die Container im Müllraum.
Die Entsorgung von Problemstoffen, Elektro-Altgeräte, Batterien, Sperrmüll und Grünschnitt erfolgt durch Abgabe beim Recyclingcenter in der Sturzgasse.
Was gehört wohin? Siehe Merkblatt Abfalltrennung in den Beilagen.

Rauchmelder
Die montierten Rauchmelder müssen periodisch (einmal wöchentlich) überprüft werden. Eine Wartungsanleitung dazu finden Sie in den Beilagen.

RISSE
Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung, unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.
Häufig treten diese im Übergangsbereich von Wand zur Decke, bei Materialwechsel wie z.B. Gipskarton zu Verputz und im Putzanschlussbereich zu Fenster und Türen auf.

ROLLLÄDEN/RAFFSTORE
Für die Reinigung, Pflege und Wartung siehe Gebrauchsanleitung in den Beilagen.

Schäden
Schäden, welche nicht durch die Gewährleistung abgedeckt werden, sind in den Wohnungen durch und auf Kosten des Eigentümers zu beheben und in den Allgemeinbereichen an die Hausverwaltung zu melden. Kontaktdaten siehe Seite 2. Diese organisiert die Reparatur (Kosten werden, sofern der Verursacher nicht festgestellt werden kann, aus der Instandhaltung abgedeckt).

SCHLÜSSEL
Die übergebenen Schlüssel sperren die eigenen Schlösser (Wohnungszugangstüre, Briefkasten und Kellerabteil) und sämtliche allg. zugängliche Anlagen (Müllraum, E-Verteilerräume etc.).
Der Verlust eines Schlüssels ist der Hausverwaltung zu melden.
Sollten weitere Schlüssel erforderlich sein, an die Hausverwaltung wenden, diese stellt eine Bestätigung aus. Mit dieser Bestätigung können bei jedem Schlüsseldienst Schlüsseln auf eigene Kosten bestellt werden.

SCHIMMELBILDUNG
Schimmelbildung hat meistens zu hohe Feuchtigkeit (z. B. mangelhafte Lüftung) und ein falsches Nutzerverhalten als Ursache.
Beachten Sie daher die Beilage „Vermeidung von Schimmelpilz in Wohnräumen“ der FA 17A der Steiermärkischen Landesregierung.

SICHERUNGSKASTEN
Der FI-Schutzschalter ist einmal monatlich als Funktionsüberprüfung zu betätigen.
Arbeiten an den elektrischen Anlagen dürfen nur nach Stromlosschaltung durch einen Fachbetrieb durchgeführt werden.

STIEGENHÄUSER UND GÄNGE, FREIHALTUNG
Die Lagerung von Gegenständen im Stiegenhaus und Gängen ist unzulässig.

Bitte beachten Sie diesbezüglich das Merkblatt „Lagerungsverbot in Stiegenhäuser bzw. Treppenhäuser“ der Feuerwehr der Stadt Graz in den Beilagen.

Terrassenflächen aus Beton („Gartenterrassen)

AUSBLÜHUNGEN UND BRAUNVERFÄRBUNGEN: Ausblühungen und Braunverfärbungen sind unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar. Die Güteeigenschaften der Produkte bleiben davon unberührt. Sie können in unterschiedlicher Form, Intensität und Häufigkeit auftreten (z. B. als Wolken, Grauschleier, Schlieren und Punkte etc. ...) Ausblühungen bestehen aus Kalk, der beim Abbinden des Zements als Calciumhydroxid entsteht und an der Oberfläche des Betons mit der Kohlensäure der Luft ein schwer lösliches Calciumcarbonit bildet.
FARBABWEICHUNGEN: Farbabweichungen sind durch die Verwendung von natürlichen Rohstoffen, Schwankungen oder Ausgangsstoffe sowie unterschiedliche Fertigungszeitpunkte oder Herstellungsverfahren technisch unvermeidbar und beeinträchtigen nicht die Gebrauchstauglichkeit der Produkte. Jeder Bauteil welcher der Witterung ausgesetzt ist unterliegt einer natürlichen Alterung und Abnützung. Bei farbigen und farbschattierten Produkten können Farbintensität und/oder Farbton beträchtlich variieren.
INSTANDHALTUNG - Wartung, Pflege und Reinigung von Betonpflastersteinen
Damit eine gepflasterte Fläche optimal genutzt werden kann, muss diese auch gewartet werden. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Die Fugen müssen auf jeden Fall nach dem ersten Winter nochmals mit Fugenschlussmaterial aufgefüllt werden.
- Eine zumindest jährliche Sichtprüfung ist durchzuführen, um beginnende Schäden frühzeitig zu erkennen. Schäden und deren Ursachen sind umgehend zu beheben.
- Generell sind alle Verschmutzungen zeitnah zu entfernen, um Schäden an der Oberfläche zu verhindern.
- Grünbewuchs in den Fugen ist unvermeidlich und stellt keinen Mangel dar.
- Die Flächen sind derart zu reinigen, dass das Fugenfüllmaterial nicht entfernt oder aufgelockert wird.
- Eine Reinigung der Platten ist mindestens zweimal durchzuführen – Reinigung mit Wasser und weicher Bürste, keine Metallbürste. Bei Verwendung eines Hochdruckreinigers, ist ein Mindestabstand von 20 cm einzuhalten.
- Fehlendes Fugenmaterial, das durch Saugkehrmaschinen, Verkehr usw. ausgesaugt bzw. ausgewaschen wurde, ist fachgerecht zu ergänzen.
- Wenn möglich, sollten die Flächen nur mit reinem Wasser gereinigt werden. Der Wasserauftrag und die Dosierung von Reinigungs- und Pflegemitteln ist auf das Notwendigste zu reduzieren. Starke Verschmutzungen sollten kleinflächig mit Bürsten und PH-neutralen Reinigungsmittel entfernt werden.
- Dehnfugen und Entspannungszonen sind regelmäßig (mehrmals jährlich, in Abhängigkeit von den Temperaturunterschieden) zu kontrollieren und bei Bedarf fachgerecht instand zu halten.
- Winterdienst:
  - Die Verwendung von Auftaumitteln schädigt die Flächen. Bei deren Einsatz sind sie hinsichtlich des Typs und der Menge auf die vorhandene Bauweise, die verwendeten Materialien u. dgl. abzustimmen.
  - Die normgemäße Prüfung auf Frost- Tausalzbeständigkeit erfolgt für Betonmaterialien gemäß ÖNORM B 3258 mit Natriumchlorid. Bei Verwendung von Taumitteln in erhöhten Konzentrationen oder anderen, z.B. ammoniumsulfat hältigen Taumitteln ist mit einem aggressiveren Angriff und daraus folgenden Schäden an der Pflaster- oder Plattenfläche zu rechnen.

- Besonders große Schäden an der Oberfläche können durch die Schneeräumung entstehen. Hier hat sich das Aufbringen von Kunststoffkeilen an der Unterseite der Schneeräumschilder bewährt. So werden einerseits die Kanten vor Beschädigungen geschützt, andererseits wird das Ausrosten von Eisenrückständen des Schneeräumschildes auf der Oberfläche verhindert.

TIEFGARAGE

- Die Garagenordnung ist einzuhalten!
- Beachten Sie die max. Einfahrtshöhe von 2,10m!
- Rauchen und Feuer ist verboten!
- Die Einfahrt mit Autogasfahrzeugen ist verboten!
- Das Laufenlassen der Motoren am Stand ist wegen der Vergiftungsgefahr verboten! Dies gilt auch für die Inbetriebnahme von Standheizungen.
- Für die Verkehrssicherheit ist mit Schritttempo zu fahren!
- Die Ein- und Ausfahrt ist mit einer Ampelsteuerung geregelt.

TIEFGARAGENTOR

Die Bedienung des Tiefgaragentores erfolgt über den Schlüsselschalter außen und mittels Zugschnur innen.
Desweiteren besteht die Möglichkeit, das Tor mit einem Funksender zu öffnen.
Für den Notfall (z. B. Stromausfall) besteht die Möglichkeit das Garagentor mittels Handkurbel zu öffnen. Die Anleitung dazu finden Sie auf der Innenseite des Tores.

TÜREN

Die Falle und Zylinder einmal im Jahr ölen.
Bei der Wohnungseingangstür sind Beschädigungen des Brandschutzstreifens unverzüglich Instand zu setzen, damit die Brandschutzfunktion gewährleistet ist.
Zur Reinigung der Oberflächen können alle haushaltsüblichen Reiniger verwendet werden - keinesfalls jedoch Scheuermittel. Für die tägliche Pflege genügt es, Schichtstoffplatten mit einem feuchten Tuch zu reinigen. Hartnäckige Flecken wie Farbe, Klebstoff, Nagellack oder Öl lassen sich mit Aceton, Essigessenz, Nagellackentferner und Universalverdünnungen entfernen. Diese Mittel in jedem Fall sparsam, vorsichtig und nur im verschmutzten Bereich anwenden. Auf keinen Fall über längere Zeit einwirken lassen. Kondesat auf Zylinder und Spion ist kein Mangel /siehe Beilage).

Versicherung

Eine Gebäudeversicherung wird durch die Hausverwaltung abgeschlossen. Grundsätzlich sind damit nur Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses abgedeckt.
Der Abschluss einer Haushaltsversicherung wird jedenfalls empfohlen.

VORHÄNGE

Vorhänge aus den Raumecken schieben, wenn abgesenkt beheizt und der Raum nicht benutzt wird. Die Karnischen sind mit Abstand von der Decke und der Wand zu montieren, um eine Hinterlüftung zu gewährleisten.

Wäschetrocknen

Das Wäschetrocknen in Räumen soll wegen der Gefahr von Schäden (z. B. Schimmelbildung durch zu hohe Luftfeuchtigkeit) vermieden werden. Bei Bedarf ist für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

WÄSSER - WOHNUNGSABSPERRUNGEN
Die Wohnungsabsperrungen befinden sich bei den Zählereinrichtungen für Warm – und Kaltwasser. Bei Verlassen der Wohnung für mehrere Tage (ab drei Tage) Wasserzulauf abdrehen. Somit werden bei Schäden durch Rohrbrüche oder undichten Leitungen, Regressansprüche der Versicherung vermieden.

WARMWASSERENTNAHME
Die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt zentral im Haustechnikraum.
Die Verbrauchsmessung erfolgt ebenso wie beim Kaltwasser mittels funkablesbarer Zähler der Firma Holding Graz Wasserwirtschaft.

WINTERDIENST
Wir empfehlen auf Salzstreuung so gut wie möglich zu verzichten, da dieses Schäden am Boden sowie an der Fassade verursachen kann. Verwenden Sie Kiesstreuung.

WOHNUNGSTÜRBESCHRIFTUNG
Einfach außen die Verschraubung des Türspions herausdrehen.

ZÄHLER FÜR STROM, WASSER UND HEIZUNG
Der Stromzähler für Ihre Wohnung befindet sich im Elektroverteilerraum im KG.

Der Zähler für Warm- und Kaltwasser befindet sich in ihrer Wohnung. Die Zähler sind mit Funkablesung ausgestattet.

Der Zähler für die Heizung befindet sich im Fußbodenheizungsverteiler. Der Zähler ist mit einer Funkablesung ausgestattet.

Die Zähler sind wartungsfrei, werden aber in einem Rhythmus von einigen Jahren getauscht.

ZÄUNE
Die Erhaltung der Zäune entlang der Grundgrenze erfolgt, durch die Hausverwaltung, über die Instandhaltung. Bei den Privatgärten obliegt die Erhaltung der Zäune dem Eigentümer der dazugehörigen Wohnung.