

zum Mietvertrag .....

vom .....

## **Informationsblatt für Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes**

Im Zuge der Wohnungsübergabe geben wir Ihnen einige wichtige Hinweise die Ihnen helfen sollen, mit Ihrer Wohnung leichter vertraut zu werden. Zudem sollen diese Hinweise eventuell auch durch Unkenntnis entstehende Beschädigungen und damit verbundene Unannehmlichkeiten (Kosten und Zeit) vermeiden helfen.

In diesem Zusammenhang weisen wir jedoch ausdrücklich drauf hin, dass lediglich die wesentlichsten Punkte angeführt sind und kein, wie auch immer gearteter Anspruch auf Vollständigkeit daraus abgeleitet werden kann.

### **1) Dauerelastische Fugen:**

Bei Materialwechsel, wie z. B. Fliesen/Parkett, Fliese/Badewanne etc. wurden dauerelastische Fugen (Silikonfugen) ausgeführt. Wir bitten Sie zu beachten, dass diese Fugen so genannte „Wartungsfugen“ sind, die nicht auf Dauer dicht bleiben, sondern von Zeit zu Zeit auf ihre Haftung, Elastizität und vor allem auf ihre Dichtheit überprüft werden müssen! Sollten diese Fugen nicht mehr dicht sein, so müssen sie insbesondere im Spritzbereich (Bad) unbedingt sofort ausgewechselt werden, um eine Durchfeuchtung der dahinter liegenden Wand oder der Decke zu vermeiden. Wir bitten Sie uns diesbezüglich umgehend zu informieren! Folgeschäden liegen im Verantwortungsbereich der Mietpartei!

### **2) Durchlüftung der Wohnung:**

Da naturgemäß in den Wohnungen Feuchtigkeit entsteht (Waschen, Kochen, Blumen etc.) ist eine gute Durchlüftung der Wohnungen unbedingt erforderlich! Die relative Luftfeuchtigkeit in der Wohnung sollte zwischen 50 % und 60 % liegen. Wenn die Luftfeuchtigkeit über 60 % ansteigt, besteht die Gefahr, dass sich vor allem an den Fenstern aber auch an anderen kühleren Flächen Kondenswasser bildet und in weiterer Folge Schimmel entsteht.

Das Lüften der Räume soll kurzzeitig und kräftig, am besten bei weit geöffneten Fenstern erfolgen. In der Regel wird die zwei/dreimalige Stoßlüftung täglich genügen. In den Zeiten in denen im Mietgegenstand ein hoher Feuchtigkeitsanfall gegeben ist (z.B. Kochen, Baden, Waschen, Schlafen ....) hat der Mieter unmittelbar danach, am besten aber gleichzeitig, den Mietgegenstand zu lüften.

Wir empfehlen Ihnen auch, in der Wohnung einen handelsüblichen Feuchtigkeitsmesser (Hygrometer) anzubringen und die Luftfeuchtigkeit insbesondere in der Heizperiode laufend zu beobachten. Die richtige Luftfeuchtigkeit trägt auch wesentlich zur Behaglichkeit in der Wohnung bei. Die Kosten für die Behebung von Schäden die durch unsachgemäße Beheizung oder unzureichende Lüftung der Wohnung hervorgerufen werden, werden an den Verursacher weiterverrechnet.

### **3) Raumentlüftung:**

Die Raumentlüftung innen liegender Bäder und Toiletten erfolgt durch eine so genannte Zwangsentlüftung, also durch Ventilatoren und über Steigstränge die über Dach geführt werden. Die Ein- und Ausschaltung der Ventilatoren erfolgt über den jeweiligen (Licht-) Schalter. Wenn der Ventilator nicht durch nochmaliges Drücken des jeweiligen Schalters abgestellt wird, schaltet dieser über ein eingebautes (Nachlauf-)Relais automatisch ab. Die in den Ventilator Deckel eingebauten Schmutzfilter müssen in regelmäßigen Abständen von der Mietpartei gereinigt oder im Bedarfsfall auf Kosten der Mietpartei ausgetauscht werden. Eine übermäßige Verschmutzung kann zur Überhitzung und damit zum Ausfall des Motors führen. Weiters kann die Raumentlüftung nur durch einen sauberen Filter sichergestellt werden.

### **4) Armaturen:**

Die Armaturen und Dichtungen sind von der Mietpartei auf ihre Kosten zu warten und instand zu halten. Es wird empfohlen die Verschlüsse der Armaturen schonend zu betätigen, um so unnötige Reparaturen zu vermeiden. Dichtungsschäden müssen wegen des damit verbundenen erhöhten Wasserverbrauches im Interesse der Hausgemeinschaft umgehend behoben werden. Dies gilt insbesondere für den Spülkasten im WC, Wasserhähne, Badewannen- Brausearmaturen etc. Siebe an Armaturen, Siphonen etc. sollten regelmäßig kontrolliert, gereinigt und entkalkt werden, um den vorhandenen Wasserdruck zu erhalten.

Aus Versicherungsgründen wird empfohlen, den Wohnungshauptwasserhahn bei Abwesenheit in der Wohnung von mehr als 72 Stunden abzudrehen.

### **5) Frostschäden:**

Um innerhalb Ihrer Wohnung Frostschäden an wasserführenden Installationen zu verhindern, ist in den Wintermonaten unbedingt auf eine ausreichende Beheizung aller Räume zu achten und längeres Öffnen von Fenstern und Außentüren zu vermeiden. Durch Unachtsamkeit aufgetretene Schäden und Folgeschlägen liegen im Verantwortungs- und Haftungsbereich der Mietpartei. Weiters wird empfohlen, Thermostatventile (Drehknöpfe) an den Heizkörpern außerhalb der Heizperiode zur Gänze aufzudrehen, um ein verklebender Membrane in dieser Zeit zu verhindern. Damit wird gewährleistet, dass die Thermostatventile auch in der kommenden Heizperiode einwandfrei funktionieren und ein kostspieliger Einsatz eines Installateurs nicht erforderlich ist.

### **6) Fenster und Balkontüren:**

Achten Sie darauf, dass beim Schließen der Fenster die Verschlusszapfen auch entsprechend einrasten und die Beschläge auch wirklich in Verschlussstellung stehen. Falsches Einrasten der Verschlusszapfen hat ein Verziehen der Flügel zur Folge. Die beweglichen Beschlagsteile sollten in periodischen Abständen (1-mal jährlich) mit handelsüblichem Nähmaschinenöl geölt werden, damit die Beschläge leichtgängig bleiben und auch der Verschleiß so gering als möglich gehalten wird.

### **7) Stiegenhaus und Gangflächen bzw. allgemeine Flächen:**

Das Lagern von Fahrnissen jeglicher Art in im Stiegenhaus, in den Kellergängen, in der Tiefgarage etc. ist aus feuerpolizeilichen Gründen bzw. Sicherheitsgründen nicht gestattet. Stiegehäuser und Gänge sind Fluchtwege gemäß Bauordnung! Sämtliche Fluchtwege sind freizuhalten und dürfen durch Abstellen von Gegenständen in Ihrer Benützung nicht eingeschränkt werden.

## **8) Müllbeseitigung:**

Hausmüll ist stets sorgfältig getrennt in die jeweilige Mülltonne einzuwerfen. Sperrige Abfälle sollten zerkleinert werden, um eine Überladung der Mülltonnen zu vermeiden. Sperrmüll ist von jeder Mietpartei selbst auf ihre Kosten zu entsorgen! Anderenfalls werden von der Hausverwaltung Entrümpelungen organisiert und die Kosten hierfür im Rahmen der jeweils nächsten Betriebskostenabrechnung berücksichtigt. Christbaumentsorgung: Wenn Sie Ihren Christbaum zur öffentlichen Sammelstelle bringen, wird dieser kostenlos entsorgt. Sollten die Bäume jedoch aus Gründen der Bequemlichkeit auf der Liegenschaft deponiert werden, wird die Entsorgung von der Hausverwaltung organisiert und die Kosten hierfür über die Betriebskosten abgerechnet.

## **9) Haushaltsversicherung:**

Aus Haftungsgründen und um das eigene Hab und Gut abzusichern wird dringend empfohlen eine klassische Haushaltsversicherung abzuschließen.

## **10) Rauchmelder**

Die Wartung bei Vorhandensein von Rauchmeldern insbesondere der Austausch der Batterien bei Blinklicht und Pfeifton muss ausnahmslos vom Mieter durchgeführt werden.

## **11) Boilerwartung**

Die Überprüfung auf Funktionsfähigkeit sowie die Pflege und Instandhaltung des Boilersicherheitsventiles. Weiters die Entkalkung des

Boilers und der Tausch der Opferanode in regelmäßigen Abständen - längstens aber alle 3 Jahre, ein Nachweis über das Entkalken ist auf Verlangen vorzuweisen

## **12) Regreßforderung/Versicherung**

Ein Unterlassen der Wartung oder Abschalten kann eine Regreßforderung der Versicherung gegen den Mieter nach sich ziehen

**13) Klingeltableau:**

Die Beschriftung des Klingeltableaus, des Postfaches sowie der Wohnungstüre ist von der jeweiligen Mietpartei auf ihre Kosten zu veranlassen und ist ausschließlich fachmännisch durchzuführen (Vorlagen sind in der Hausverwaltung erhältlich). Ein Überkleben der Tasten ist nicht gestattet. Bei Erstbezug wird die Beschriftung von der Hausverwaltung bzw. beauftragten Firma durchgeführt.

..... am .....

Zur Kenntnis durch Mietpartei:

.....