

Holle & Partner Immobilien GmbH

A-1100 Wien, Keplergasse 18/1-9

Tel.: +43 (0)1 604 24 43

Fax.: +43 (0)1 604 24 43 16

info@immo-holle.at



BENUTZERHANDBUCH ALS MIETVERTRAGSERGÄNZUNG

Wien, am xx.xx.xxxx

Allgemeine Informationen und Empfehlungen für die Nutzung der Mietwohnung als integrierender Bestandteil des Mietvertrages über das Bestandsobjekt xxxxxxxxxxxxxx

Sehr geehrte Mieterin,
sehr geehrter Mieter!

Das hier vorliegende Benutzerhandbuch soll dazu beitragen, wichtige Fragen im Zusammenhang mit der Wohnungs- und Einrichtungsnutzung zu klären und darüber hinaus hilfreiche Anregungen für den Wohnalltag bieten. Bitte bewahren Sie es daher – gemeinsam mit Ihren Mietvertragsunterlagen – sehr sorgfältig auf und beachten Sie folgende Bestimmungen.

Bei allfälligen Fragen können Sie sich gerne an uns, als Ihre Hausverwaltung, wenden.

Laut §8 Abs 1 MRG sind die normierten Verpflichtungen des Mieters, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen, zu warten und instand zu halten.

Inhalt

1	Armaturen:	4
2	Aufbewahrungs- und Rückstellpflichten:	4
3	Balkon und Terrasse:	4
4	Bodenbeläge:.....	5
4.1	Fliesen:.....	5
4.1.1	Badfliesen:	5
4.1.2	Bodenfliesen:.....	5
4.1.3	Küchenfliesen:.....	5
4.1.4	Silikonabdichtungen:.....	6
4.2	Hartböden:.....	6
4.3	Holz-Laminat- und Korkböden:	6
4.4	Steinböden:	6
4.5	Teppichböden:	6
5	Fenster:	7
5.1	Reinigungs- und Pflegehinweise:.....	7
5.1.1	Fensterdichtung:.....	7
5.1.2	Fensterbeschläge:.....	7
5.1.3	Drainageöffnung:.....	8
5.1.4	Reinigung:.....	8
5.1.5	Vorrichtungen und Beschädigungen:.....	10
6	Grillen:	10
7	Grünflächen:.....	10
8	Haushaltsgeräte:	10
8.1	Allgemeine Hinweise:.....	10
8.2	Kühl und Gefrierschrank:	11
8.3	Geschirrspüler:.....	11
8.4	Kochfeld:	12
8.5	Backofen:	13
8.6	Dunstabzugshaube:	13
8.7	Waschmaschine:	14
8.8	Wäschetrockner:	14
9	Heizung:	15
9.1	Heizkörper:	15
9.2	Kaminofen und offener Kamin:.....	16
9.3	Therme:	16
9.4	Richtiges Heizen:	17
10	Keller, Waschküche, Trockenraum und Dachboden:	17
11	Küche:	17

11.1	Küchenoberflächen:.....	17
11.2	Glasfronten:	18
11.3	Fliesen:.....	18
11.4	Schränke:.....	18
11.5	Arbeitsplatten:.....	18
11.6	Scharniere:	18
11.7	Silikonabdichtungen:	18
12	Lüftungs- und Heizverhalten:	18
12.1	Richtiges Lüften:	19
12.2	Richtiges Heizen:	19
13	Müllentsorgung:.....	20
14	Notfall und Gebrechen:	20
14.1	Brandfall:	20
14.1.1	Alarmieren:	20
14.1.2	Retten:	21
14.1.3	Ruhe bewahren!.....	21
14.2	Gasgeruch:.....	21
14.3	Wassergebrechen:	21
14.3.1	Wasserhahn:.....	21
14.3.2	Abwassergeruch:	21
14.3.3	Abflussverstopfung:.....	22
14.3.4	Wassereintritt:	22
14.4	Wichtige Telefonnummern	22
15	Rauchen:	23
16	Reinigungs- und Pflegeprodukte:	23
17	Schimmelbefall:.....	23
18	Schädlingsbefall:.....	23
18.1	Vorbeugende Massnahmen:	23
18.2	Verhalten bei Schädlingsbefall:.....	24
18.3	Haustiere:.....	24
19	Silikonabdichtungen:	24
20	Veränderungen des Mietgegenstandes:	25
20.1	Ausmalen:	25
20.2	Elektrik:	25
20.3	Gas- und Wasserleitungen:.....	25
20.4	Heizungs- und Lüftungsanlagen:	25
21	Versicherungsschutz	25

1 ARMATUREN:

Durch häufigen Wasserkontakt bedürfen Armaturen einer besonderen und regelmäßigen Pflege, um starke Oberflächenabnutzung, wie Verkalkungen, hintanzuhalten. Die längere Einwirkung von Körperpflegemitteln oder sonstigen Produkten auf den Oberflächen der Armaturen ist zu vermeiden. Diesfalls sind unmittelbar nach der Verwendung allfälliger Produktreste mit klarem Wasser rückstandsfrei abzuspülen.

Im Übrigen sind Wasserflecken mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch umgehend zu entfernen.

Für die Reinigung von Armaturen sind ausschließlich für die Entfernung der jeweiligen Verunreinigung vorgesehene Produkte zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (Siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte).

Salzsäure-, Ameisensäure-, chlorbleichlaug- oder Essigsäurehaltige Reinigungsmittel dürfen nicht verwendet werden, da diese zu erheblichen Schäden an den Armaturen führen können.

Phosphorsäurehaltige Produkte sind nur bedingt verwendbar. Abrasiv wirkende Reinigungsmittel (zB Scheuermittel, Schwämme oder Mikrofasertücher) dürfen ebenfalls nicht verwendet werden. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

Bei einer Sprühreinigung ist die Reinigungslösung keinesfalls unmittelbar auf die Armatur selbst aufzutragen, sondern auf ein Reinigungstuch, da andernfalls Sprühnebel in Öffnungen und Spalten der Armaturen eindringen und Schäden verursachen können.

Allfällige Reinigungsmittelreste sind mit klarem Wasser rückstandsfrei abzuspülen. Abschließend ist mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Die Verwendung von Dampfreinigern kann durch die hohen Temperaturen zu Beschädigungen der Armatur führen und ist daher untersagt.

2 AUFBEWAHRUNGS- UND RÜCKSTELLPFLICHTEN:

Gebrauchsanweisungen, Reservefliesen, Schlüssel (Haustor, Wohnungstüre, Sicherungskasten, Postfach, Innentüren) sowie andere im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis übergebene Dokumente und Gegenstände sind sorgfältig aufzubewahren und bei dessen Beendigung gemeinsam mit dem Mietgegenstand zurückzustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Verhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

3 BALKON UND TERRASSE:

Im Rahmen der Balkon- und Terrassennutzung auf das Interesse der übrigen Hausbewohner Bedacht zu nehmen und von übermäßiger Lärmverursachung abzusehen. Das Rauchen auf dem Balkon bzw. der Terrasse ist untersagt, ebenso wie die Grillnutzung. Aus Sicherheitsgründen ist auf dem Balkon das Aufstellen von elektrischen Geräten jeglicher Art untersagt.

Im Allgemeinen sind auf Balkon- oder Terrassenflächen abgestellte Gegenstände (zB Liegen, Sonnenschirme, etc.) standsicher zu positionieren und sturmsicher zu befestigen. Darüber hinaus sind Balkon- und Terrassenflächen im Winter frei von Schnee und Eis zu halten, um die Gefahr von herabfallenden Schnee- bzw. Eismassen sowie von Feuchtigkeitseintritten zu vermeiden.

An Fassade, Türen oder Fenster auftretende Schneewechten sind umgehend zu entfernen, um das Abrinnen des Tauwassers ausreichend zu gewährleisten. Bei Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der gebotenen Maßnahmen ist unverzüglich der Vermieter zu verständigen.

4 BODENBELÄGE:

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Herstellung des Zustandes der Oberflächenbeläge (zB Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen. Es ist daher die auf regelmäßige Pflege der Bodenbeläge unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu achten und stets in einem ersten Arbeitsschritt groben Schmutz mit dem Staubsauger bzw. dem Kehrbesen zu entfernen. Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung darf der Bodenbelag (etwa zur Montage eines Türstoppers) keinesfalls angebohrt werden. Siehe auch Kapitel: Veränderungen des Mietgegenstandes.

4.1 FLIESEN:

Es ist auf die regelmäßige Pflege der Fliesen unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu achten. Als Reinigungshilfsmittel sind ein Haushaltsschwamm oder ein Mikrofaser Tuch, zur Vermeidung von Beschädigungen keinesfalls aber Metallgegenstände (Spachteln) zu benutzen. Die Entfernung von Rostflecken, Kalkablagerungen, Urinstein und sonstigen Verunreinigungen hat mit ausschließlich dafür vorgesehenen Reinigungsmitteln aus dem Fachhandel zu erfolgen. Auch mikrobiologischer Befall (zB Schimmel) ist umgehend mit Desinfektionsmitteln aus dem Fachhandel zu beseitigen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Übergebene Reservefliesen sind sorgfältig aufzubewahren und bei Beendigung des Bestandsverhältnisses gemeinsam mit dem Bestandsobjekt zurückzustellen.

4.1.1 Badfliesen:

Die regelmäßige Reinigung von Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer ist mit heißem Wasser, gegebenenfalls unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers, vorzunehmen. Überdies sind in sensiblen Wohnbereichen als Maßnahme der üblichen Wohnhygiene sowie zur Hintanhaltung bzw. Beseitigung von mikrobiologischem Befall geeignete Desinfektionsmittel aus dem Fachhandel zu verwenden.

4.1.2 Bodenfliesen:

Die regelmäßige Reinigung von Bodenfliesen ist mit warmem Wasser unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers vorzunehmen.

4.1.3 Küchenfliesen:

Küchenfliesen bedürfen besonderer Reinigung, da diese aufgrund der Kochnutzung hoher Beanspruchung – vor allem aufgrund von Verunreinigungen durch spritzendes Fett und Lebensmittelreste – ausgesetzt sind. Derartige Verunreinigungen sind unmittelbar danach mit handelsüblichen bzw. bei starker Verschmutzung mit ausschließlich dafür vorgesehenen Reinigungsmitteln aus dem Fachhandel zu beseitigen. Überdies sind in sensiblen Wohnbereichen als Maßnahme der üblichen Wohnhygiene sowie zur Hintanhaltung bzw. Beseitigung von mikrobiologischem Befall geeignete Desinfektionsmittel aus dem Fachhandel zu verwenden.

4.1.4 Silikonabdichtungen:

Siehe Kapitel: Silikonabdichtungen

4.2 HARTBÖDEN:

Hartböden zB Linoleum oder PVC sind mit warmen Wasser unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers regelmäßig zu reinigen. Es sind ausschließlich für die Entfernung der jeweiligen Verunreinigung vorgesehene Produkte zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind keinesfalls Metallgegenstände (zB Spachteln) zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsangaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

4.3 HOLZ-, LAMINAT- UND KORKBÖDEN:

Holz-, Laminat- und Korkböden sind äußerst wasserempfindlich, sodass übermäßige Feuchtigkeit zu einem Aufquellen und damit zu einer erheblichen Beschädigung der Böden führen kann. Es sind ausschließlich für die Reinigung von Holz-, Laminat- und Korkböden vorgesehene Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Konkrete Produktempfehlungen können auch hier im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind keinesfalls Metallgegenstände (zB Spachteln) zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Der Boden darf keinesfalls nass gewischt werden, da dies zu nachhaltigen Beschädigungen führen kann. Holz-, Laminat- und Korkböden sind ausschließlich nebelfeucht zu wischen und daher die Reinigungstücher vor der Verwendung hinreichend auszuwinden.

4.4 STEINBÖDEN:

Natursteinfliesen (zB Schiefer, Terrakotta oder Marmor) sind aufgrund ihrer Porenstruktur besonders anfällig für Verunreinigungen. Es sind ausschließlich für die Reinigung von Steinböden vorgesehene Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Konkrete Produktempfehlungen können auch hier im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind keinesfalls Metallgegenstände (zB Spachteln) zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

4.5 TEPPICHBÖDEN:

Im Allgemeinen ist das Reinigungsmittel (etwa bei Verwendung eines Teppichschaumes) aufzusprühen und mit einem Haushaltsschwamm vorsichtig einzuarbeiten. Während der Trocknungszeit ist der Teppichboden möglichst nicht zu betreten und nach vollständiger Trocknung sorgfältig mit dem Staubsauger abzusaugen. Es sind ausschließlich für die Reinigung von Teppichböden vorgesehene Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese nicht miteinander zu vermischen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel:

Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind keinesfalls Metallgegenstände (zB Spachteln) zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

5 FENSTER:

Zur Erhaltung der Funktionalität der Fenster bedarf es richtiger Bedienung und geeigneter Pflegemaßnahmen. Auftretende Funktionsstörungen, die vom Mieter selbst durch geeignete Maßnahmen nicht behoben werden können, sind unverzüglich dem Vermieter zu melden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

5.1 REINIGUNGS- UND PFLEGEHINWEISE:

Es ist auf die regelmäßige Pflege der Fenster unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu achten:

5.1.1 Fensterdichtung:

Um die Elastizität und damit gleichsam die Funktionsfähigkeit der Fensterdichtungen zu erhalten, sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Produkte aus dem Fachhandel (zB silikonhaltige Sprays) zu verwenden. Dies ist vor allem in der Winterzeit erforderlich. Im Sommer dagegen ist Talkumpulver ein geeignetes Mittel, das Feuchtigkeit bindet und Klebeeffekte der Materialoberflächen verhindert. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind keinesfalls Metallgegenstände (zB Spachteln) zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

Fensterdichtungen sind regelmäßig auf ihre Dichtheit zu überprüfen. Hierfür ist ein Blatt Papier zwischen Fensterrahmen und Fensterflügel einzuklemmen und dann das Fenster zu schließen. Lässt sich das Papier aus dem geschlossenen Fenster mühelos herausziehen, ist dessen volle Funktionsfähigkeit nicht mehr gegeben. Diesfalls ist unverzüglich der Vermieter zu kontaktieren. Der Funktionstest ist allerdings nicht bei Kastenfenstern anwendbar, da diese zumeist über keine Dichtungen verfügen.

Bei anhaltender Funktionsbeeinträchtigung oder aber bei mangelnder Fachkenntnis des Mieters zur Vornahme der gebotenen Handlungen ist unverzüglich der Vermieter zu kontaktieren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

5.1.2 Fensterbeschläge:

Bewegliche mechanische Teile sind regelmäßig – mindestens jedoch einmal jährlich – zu ölen oder zu fetten, um die einwandfreie Funktionsweise sicherzustellen. Es sind ausschließlich säure- und harzfreie Fette und Öle ohne Silikon (zB Nähmaschinenöl, Staufferfett oder technische Vaseline) aus dem Fachhandel zu verwenden, die den Korrosionsschutz nicht beeinträchtigen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Als Reinigungshilfsmittel sind keinesfalls Metallgegenstände, wie etwa Stahlwolle oder Werkzeuge, zu benutzen, da diesfalls

die Korrosionsbeschichtung beschädigt werden könnte. Der Anwendungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

Wenn die Fensterbeschläge nicht mehr richtig schließen, sind die Fenster entsprechend nachzustellen. Bei anhaltender Funktionsbeeinträchtigung oder aber bei mangelnder Fachkenntnis des Mieters zur Vornahme der gebotenen Handlungen ist unverzüglich ein konzessioniertes Fachunternehmen mit der Mängelbehebung zu beauftragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

5.1.3 Drainageöffnung:

Im unteren Blendrahmen verfügen moderne Fenster über eine sogenannte Drainageöffnung, die dazu dient, das Abfließen von – etwa durch Regen – auf das Fenster gelangtem Wasser sicherzustellen. Diese Öffnung können (zB durch Staub) mitunter im Laufe der Zeit verschlossen werden und sind sohin stetig zu kontrollieren und gegebenenfalls von Verstopfung zu befreien. Diesfalls kann das reibungslose Abfließen von Niederschlagwasser bzw. Kondensat einfach überprüft werden. Hierfür ist mit einem kleinen Behälter (zB einer Gießkanne) in das untere Profil vorsichtig Wasser einzufüllen und zu beobachten, ob dieses durch die Drainageöffnungen nach außen abgeleitet wird. Ist dies der Fall, so sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Andernfalls sind die Öffnungen von Verschmutzungen zu befreien.

5.1.4 Reinigung:

In Abhängigkeit der jeweiligen Materialien sind nachfolgende Reinigungs- und Pflegehinweise zu beachten.

5.1.4.1 Kunststofffenster:

Im Allgemeinen bedürfen moderne Kunststofffenster keiner besonders intensiven Pflege. Die regelmäßige Reinigung von Fensterrahmen und Fensterflügel ist mit warmem Wasser unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers vorzunehmen. Dies gilt auch für farbige oder mit Holzdekoren versehene Fensterelemente. Darüber hinaus sind starke Verunreinigungen in Abhängigkeit der Art der konkreten Verschmutzung mit ausschließlich dafür vorgesehenen Reinigungsmitteln aus dem Fachhandel zu beseitigen und diese miteinander nicht zu vermischen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind ein weicher Haushaltsschwamm oder ein Mikrofasertuch, zur Vermeidung von Beschädigungen keinesfalls aber Metallgegenstände (zB Spachteln) zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Allfällige Reinigungsmittelreste sind mit klarem Wasser rückstandsfrei abzuspülen. Abschließend ist mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten.

5.1.4.2 Holzfenster:

Die regelmäßige Reinigung von Fensterrahmen und Fensterflügel ist mit warmem Wasser unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers vorzunehmen. Darüber hinaus sind starke Verunreinigungen in Abhängigkeit der Art der konkreten

Verschmutzung mit ausschließlich dafür vorgesehenen Reinigungsmittel aus dem Fachhandel zu beseitigen und diese miteinander nicht zu vermischen. Überdies ist – nach dem Reinigungsvorgang – mindestens zweimal jährlich eine entsprechende Holzpflegemilch aufzutragen, um das Holz durch Bildung einer Schutzschicht vor Witterungseinflüssen zu schützen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive oder scheuernde Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind nur weiche Tücher, zur Vermeidung von Oberflächenbeschädigungen keinesfalls aber Topfreiniger oder Metallgegenstände, zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Allfällige Reinigungsmittelreste sind mit klarem Wasser rückstandsfrei abzuspülen. Abschließend ist mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Darüber hinaus ist der Fensteranstrich regelmäßig auf das Auftreten von Rissen zu überprüfen und bei deren Vorliegen unverzüglich der Vermieter zu verständigen.

5.1.4.3 Aluminiumfenster:

Die regelmäßige Reinigung von Fensterrahmen und Fensterflügel ist mit warmen Wasser unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers vorzunehmen. Starke Verunreinigungen sind in Abhängigkeit der Art der konkreten Verschmutzung aus dem Fachhandel zu beseitigen und diese miteinander nicht zu vermischen. Darüber hinaus ist ein- bis zweimal jährlich eine konservierende Reinigung durchzuführen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive oder scheuernde Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind nur weiche Tücher, zur Vermeidung von Oberflächenschädigungen keinesfalls aber Topfreiniger oder Metallgegenstände, zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Allfällige Reinigungsmittelreste sind mit klarem Wasser rückstandsfrei abzuspülen. Anschließen ist mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten.

5.1.4.4 Holz-Aluminium-Fenster:

Die regelmäßige Reinigung von Holz-Aluminium-Deckschalen ist mit warmem Wasser unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers vorzunehmen. Starke Verunreinigungen sind in Abhängigkeit der Art der konkreten Verschmutzung mit ausschließlich dafür vorgesehenen Reinigungsmitteln aus dem Fachhandel zu beseitigen und diese miteinander nicht zu vermischen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Keinesfalls dürfen aggressive oder scheuernde Reinigungsmittel eingesetzt werden. Als Reinigungshilfsmittel sind nur weiche Tücher, zur Vermeidung von Oberflächenschädigungen keinesfalls aber ein Topfreiniger oder Metallgegenstände, zu benutzen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Allfällige Reinigungsmittelreste sind mit klarem Wasser rückstandsfrei abzuspülen. Abschließend ist mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten.

5.1.5 Vorrichtungen und Beschädigungen:

Die Montage von Insektengittern, Katzengittern, Außenjalousien oder –rolläden, Blumenkisten und anderen Vorrichtungen sowie das Anbohren der Fensterflügel und -stöcke zur Befestigung von Vorhandstangen, Sichtschutzmaßnahmen, Innenjalousien, Kindersicherungen oder Ähnlichem bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters sowie allenfalls der anderen Wohnungseigentümer.

Beschädigungen an den Fenstern, die durch unerlaubtes oder unsachgemäßes Anbringen von Befestigungen oder Vorrichtungen jeglicher Art verursacht werden, sind unverzüglich dem Vermieter zu melden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

6 GRILLEN:

Die Grillnutzung auf dem Balkon sowie im Garten bzw. allenfalls auf der Terrasse bei mietvermieteten Gartenflächen ist generell untersagt!

Auf diesen Flächen ist weiters die Verwendung von Gasheizgeräten (Heizstrahler, Heizsäulen) aus Sicherheitsgründen untersagt.

7 GRÜNFLÄCHEN:

Das Überqueren mit Fahrrädern oder motorbetriebenen Fahrzeugen, das Rauchen sowie das Grillen sind auf allgemeinen Grünflächen untersagt. Mietvermietete Grünflächen sind ordentlich zu gestalten und zu pflegen. Eine Änderung der Gartenbepflanzung und –gestaltung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Im Rahmen der üblichen Pflege sind regelmäßig die Rasenfläche zu mähen, die Sträucher zu stutzen und die Baumbestände zu kontrollieren. Auftretende Gefahrenlagen, wie etwa der drohende Umsturz eines Baumes, sind umgehend dem Vermieter zu melden.

8 HAUSHALTSGERÄTE:

Haushaltsgeräte dürfen grundsätzlich ausschließlich von konzessionierten Fachunternehmen an- bzw. abgeschlossen werden, um allfällige Folgeschäden zu vermeiden. Vor allem Wasseraustritte können zu erheblichen Beschädigungen des Mietgegenstandes führen, sodass zur Vermeidung von Haftungsrisiken der Abschluss einer Haushalts- und Haftpflichtversicherung empfohlen wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch bei sorgfältigem Mietverhalten Situationen vorstellbar sind, die bei fehlendem Versicherungsschutz Ersatzpflichten des Mieters auslösen können. Siehe Kapitel: Versicherungsschutz

8.1 ALLGEMEINE HINWEISE:

Die Geräte sind in den vom Hersteller vorgesehenen Intervallen und nach dessen Vorgaben sowie unter Einhaltung allfälliger öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf seine Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Prüfungsnachweise und andere Belege sind insbesondere zur Geltendmachung der Herstellergarantie erforderlich und daher – gemeinsam mit den Gebrauchsanleitungen – sorgfältig vom Mieter aufzubewahren und bei Beendigung des Bestandsverhältnisses gemeinsam mit dem Bestandsobjekt zurückzustellen. Im Störfall ist unverzüglich der Vermieter zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

8.2 KÜHL- UND GEFRIERSCHRANK:

Vor Beginn des Reinigungsvorganges sind alle Lebensmittel aus dem Gerät auszuräumen und dieses unbedingt von der Stromversorgung (etwa durch Abstecken des Gerätes oder Stromfreischalten des betreffenden Stromkreises) zu trennen. Der Abtauvorgang des Gefrierschranks wird mit dem Unterbrechen der Stromzufuhr eingeleitet, sodass diesfalls die Gerätetür zu öffnen und ein ausreichend großes Behältnis sowie allenfalls trockene Tücher zum Auffangen des Tauwassers bereitzustellen sind. Der Abtauvorgang ist bei Gefrierschränken vor Beginn der eigentlichen Reinigung erforderlich, da sich nach längerer Betriebszeit eine dickere Eisschicht bildet, die den Energieverbrauch erhöht und daher regelmäßig durch Abtauen zu entfernen ist. Kühlschränke müssen grundsätzlich nicht abgetaut werden. Keinesfalls dürfen mechanische Vorrichtungen jedweder Art oder andere künstliche Hilfsmittel verwendet werden. Anschließend ist der Reinigungsvorgang wie folgt vorzunehmen:

Der Innenraum, die Ausstattungsteile und die Außenwände des Gerätes sind mit warmem Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten und die Gerätetüre offen zu lassen. Keinesfalls dürfen sand- oder säurehaltige Putz- bzw. chemische Lösungsmittel oder Dampfreiniger eingesetzt werden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Es ist darauf zu achten, dass das Reinigungswasser nicht in die elektrischen Teile und das Lüftungsgitter eindringt!

Im Fall längerer Abwesenheit ist das Gerät vom Stromnetz zu trennen und anschließend zu reinigen. Die Gerätetüre muss leicht offen stehen, um Geruchsbildungen zu vermeiden.

8.3 GESCHIRRSPÜLER:

Das Gerät ist unbedingt vor Beginn des Reinigungsvorganges von der Stromversorgung (etwa durch Abstecken des Gerätes oder Stromfreischalten des betreffenden Stromkreises) zu trennen. Die regelmäßige Reinigung der Gehäuseteile und der Bedienblende des Gerätes ist mit einem feuchten Reinigungstuch, allenfalls unter Zugabe eines handelsüblichen Haushaltsreinigers, vorzunehmen und etwaiger Staub an der Rückwand des Gerätes mit einem weichen Tuch oder einer weichen, nichtmetallischen Bürste zu entfernen. Verunreinigungen im Innenraum des Gerätes sind ebenfalls mit einem feuchten Reinigungstuch, allenfalls unter Zugabe von Essig, zu beseitigen. Keinesfalls dürfen aggressive, lösungs- oder scheuermittelhaltige Produkte eingesetzt werden. Die Dichtungen der Gerätetür und der Spülmittelkammern sind regelmäßig zu kontrollieren und mit einer nichtmetallischen, kleinen Bürste zu säubern, um einer Verstopfung der Wasserdüsen durch Speisereste vorzubeugen.

Auch in den Sieben des Geschirrspülers sammeln sich Speisereste, die letztlich für ein unbefriedigendes Spülergebnis sorgen und daher zu entfernen sind. Die Siebe sind daher regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen sowie bei Beschädigung umgehend zu erneuern.

Ebenso können Ablagerungen an der Dosiereinrichtung zu einem mangelhaften Spülergebnis führen, da diesfalls die Abdeckung nicht richtig geöffnet bzw. geschlossen und somit das Spülmittel nicht zum richtigen Zeitpunkt freigesetzt werden kann. Auch Dosiereinrichtungen sind sohin regelmäßig zu kontrollieren und ein reinigen sowie gegebenenfalls allfällige Ablagerungen zu entfernen.

Der Geschirrspüler benötigt besonderen Schutz vor Verkalkung, der durch das sogenannte Regeneriersalz gewährleistet wird. Es ist daher regelmäßig zu überprüfen,

ob das Gerät über dieses noch in ausreichendem Maße verfügt und bei Bedarf handelsübliches Regeneriersalz nachzufüllen bzw. ein entsprechendes Mittel zu verwenden.

Zur Verbesserung des Spülergebnisses empfiehlt sich überdies die Verwendung eines Klarspülers, sofern die Reinigungsstabs die erforderlichen Inhaltsstoffe nicht ohnehin bereits enthalten.

Nach Beendigung des Spülvorgangs ist mit dem Öffnen der Gerätetür ca. 30 Minuten zuzuwarten, da andernfalls die Küchenfront durch austretenden Wasserdampf nachhaltig beschädigt werden könnte. Zur Vermeidung von Geruchsbildung ist die Gerätetür stets nur angelehnt zu lassen, damit sich keine Feuchtigkeit im Inneren ansammeln kann. Im Fall längerer Abwesenheit sind das Gerät vom Stromnetz zu trennen und der Wasserhahn zu schließen. Die Gerätetüre muss leicht offen stehen, um Geruchsbildungen zu vermeiden. Vor der erstmaligen Verwendung nach der Rückkehr ist ein Spülgang ohne Geschirr vorzunehmen.

Es wird zum Schutz vor Wasserschäden auf die ausschließliche Verwendung von Geräten hingewiesen, die über eine Aqua-Stop-Vorrichtung verfügen. Andernfalls empfiehlt sich die durchgängige Anwesenheit für die Dauer des Spülvorganges.

8.4 KOCHFELD:

Das Kochfeld ist nach jedem Benutzen und grundsätzlich im erkalteten Zustand zu reinigen. Ausschließlich bei Überkochen von zuckerhaltigen Speisen sind diese umgehend noch im warmen Zustand (zB mit einem Glasschaber) vorsichtig zu reinigen, um etwaigen Beschädigungen der Glasoberfläche vorzubeugen. Anschließend ist der Reinigungsvorgang im erkalteten Zustand wie folgt durchzuführen:

Zur Vermeidung von Oberflächenbeschädigungen dürfen keinesfalls soda-, alkali-, ammoniak-, säure- oder chloridhaltige Reinigungsmittel, Fleck- und Rostentferner, scheuernde, kalklösende oder lösemittelhaltige Reinigungsmittel, Geschirrspülmaschinen-Reiniger, Grill- und Backofensprays, Glasreiniger, harte Bürste und Schwämme, Schmutzradierer, spitze Gegenstände oder Ähnliches eingesetzt werden. Überdies darf kein Handspülmittel verwendet werden, da dieses nicht alle Verunreinigungen und Rückstände entfernt und ein unsichtbarer Film entsteht, der nicht mehr entfernbaren Verfärbungen der Glaskeramik führen kann.

Grobe Verschmutzungen sind zunächst mit einem feuchten Reinigungstuch, fest anhaftende Verschmutzungen mit einem Glasschaber zu entfernen. Anschließend ist das Kochfeld mit einem handelsüblichen Glaskeramik-Reiniger und mit einem Küchenpapier oder einem sauberen Tuch zu reinigen. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte).

Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Abschließend ist das Kochfeld feucht abzuwischen und mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Allfällige Reinigungsmittelreste müssen unbedingt entfernt werden, da diese andernfalls bei nachfolgenden Kochvorgängen einbrennen und die Glaskeramik beschädigen können. Die Verwendung von Dampfreinigern kann einen Kurzschluss auslösen und ist daher untersagt.

Die Wahl des jeweils passenden Kochtopfes trägt zur optimalen Energieeffizienz bei. Dabei sollte der Kochtopfboden stets dem Durchmesser des verwendeten Kochfeldes

entsprechen, um bei kleineren Kochtöpfen den Randbereich ebenso mit zu erwärmen. Überdies führt die Verwendung eines Kochtopfdeckels bei der Zubereitung von äußerst wasserhaltigen Speisen zu einer Verringerung der Ankochzeit und damit zu einer weiteren Energieersparnis.

8.5 BACKOFEN:

Es dürfen keinesfalls scharfe, scheuernde oder stark alkoholhaltige Reinigungsmittel, harte Scheuerkissen oder Schwämme sowie Dampfreiniger bei der Reinigung des Backofens eingesetzt werden. Die Reinigung der Backofenfront ist mit warmen Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches vorzunehmen und abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Keinesfalls dürfen Glasreiniger oder Glasschaber eingesetzt werden.

Einzig die Türscheiben sind mit Glasreiniger und einem weichen Reinigungstuch zu reinigen, keinesfalls jedoch ist auch hier ein Glasschaber zu verwenden. Die Glasabdeckung der Backofenlampe sowie die Dichtung (diese nicht abnehmen!) sind mit warmen Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern zu weichen und mit einem Reinigungstuch oder einer nichtmetallischen Bürste zu reinigen.

Der Garraumboden, die Decke sowie die Seitenwände sind im erkalteten Zustand mit warmen Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches zu säubern. Bei starken Verunreinigungen sind eine Scheuerspirale aus Edelstahl oder Backofenreiniger zu verwenden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des Produktherstellers vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Selbstreinigende Flächen sind keinesfalls mit einer Scheuerspirale oder Backofenreiniger zu behandeln.

Vor Beginn des Backvorgangs sind zusätzliche Backofeneinsätze aus dem Garraum unbedingt zu entfernen. Zusätzliche Energie kann eingespart werden, wenn auf das Vorheizen des Backofens verzichtet wird. Dieses ist nämlich nur erforderlich, wenn in der Gebrauchsanleitung des Gerätes darauf verwiesen wird.

8.6 DUNSTABZUGSHAUBE:

Die Oberflächen und Bedienelemente des Gerätes sind mit warmen Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Verunreinigungen von Bedienelementen sind umgehend zu entfernen, da sich diese verfärben oder verändern können. Keinesfalls dürfen soda-, säure-, chlorid- oder lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel, scheuernde Schwämme oder Reinigungsmittel eingesetzt werden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Es ist darauf zu achten, dass das Reinigungswasser nicht in die elektrischen Teile eindringt.

Darüber hinaus sind die Filter der Dunstabzugshaube regelmäßig zu kontrollieren und in Abhängigkeit des Verschmutzungsgrades zu reinigen bzw. zu erneuern, wobei deren Leistung einfach überprüft werden kann. Hierfür wird ein Blatt Papier auf halber Höhe zwischen der Kochzone und dem Gerät gehalten und bei stärkster

Leistungsstufe der Dunstabzugshaube losgelassen. Wird das Papier nun angesaugt, so ist die Funktionsfähigkeit nach wie vor gegeben, andernfalls sind weitere Maßnahmen zu setzen.

Im Hinblick auf die erforderlichen Maßnahmen ist dabei zwischen Aktivkohlefilter und Metall-Fellfilter zu unterscheiden. Aktivkohlefilter sind grundsätzlich nicht wiederverwendbar und – je nach Ausmaß der Kochnutzung – nach 4-6 Monaten (jedenfalls aber bei anhaltender Geruchsbildung) durch neue Filter auszutauschen. Demgegenüber sind wiederverwendbare Metall-Fettfilter alle drei bis vier Wochen mit warmen Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung einer kleinen Bürste zu säubern sowie abschließend zum Trocknen auf eine saugfähige Unterlage abzulegen. Keinesfalls dürfen kalklösende Reinigungsmittel, Scheuerpulver oder –milch, aggressive Allzweckreiniger, Fettlöse- oder Backofensprays verwendet werden.

Überdies sind nach Herausnahme der Filter auch die dadurch zugänglich gewordenen Gehäuseteile sowie die oberen und unteren Abdeckungen der Dunstabzugshaube von abgelagertem Fett zu befreien.

Zur Entfaltung der vollen Leistungsfähigkeit der Dunstabzugshaube und nachhaltigen Entfernung aller Geruchsbelästigungen aus dem Küchenbereich, ist diese bereits vor Beginn des Kochvorgangs einzuschalten und auch nach dessen Beenden noch einige Minuten weiterlaufen zu lassen.

8.7 WASCHMASCHINE:

Die äußeren Gehäuseteile, Gummidichtungen sowie die Tür des Gerätes sind mit warmen Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten und die Gerätetüre offen zu lassen, um Geruchsbildungen zu vermeiden.

Die Waschmittelschublade ist aus dem Gerät zu entnehmen und regelmäßig unter fließendem Wasser gründlich abzuspülen. Keinesfalls dürfen lösungs- oder scheuermittelhaltige Produkte eingesetzt werden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Überdies sind allfällige Waschmittelreste umgehend zu entfernen, um nachhaltige Beschädigungen der Oberflächen zu vermeiden.

Zur Hintanhaltung und Entfernung von Verkalkungen des Gerätes sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Produkte (zB Waschmittelzusätze) aus dem Fachhandel zu verwenden.

Im Flusensieb des Gerätes sammeln sich Fasern und andere Verunreinigungen (zB Kleidungsstücke) an, die im Waschvorgang von der Kleidung getrennt werden. Daher ist dieses regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen. Gleiches gilt für die Siebeinsätze im Zulaufschlauch des Gerätes, der überdies regelmäßig auf Beschädigungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern ist.

Es wird zum Schutz vor Wasserschäden auf die ausschließliche Verwendung von Geräten hingewiesen, die über eine Aqua-Stop-Vorrichtung verfügen. Andernfalls empfiehlt sich die durchgängige Anwesenheit für die Dauer des Waschvorganges.

8.8 WÄSCHETROCKNER:

Das Gerät ist unbedingt vor Beginn des Reinigungsvorganges von der Stromversorgung zu trennen. Die äußeren Gehäuseteile, Gummidichtungen sowie Tür des Gerätes sind mit warmen Wasser unter Zugabe von handelsüblichen

Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten und die Gerätetüre offen zu lassen, um Geruchsbildungen zu vermeiden. Keinesfalls dürfen lösungs- oder scheuermittelhaltige Produkte eingesetzt werden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte).

Nach jedem Trockenvorgang ist das Flusensieb aus dem Gerät zu entnehmen und unter fließendem Wasser gründlich abzuspülen, die Trommel auf Verunreinigungen (zB losgelöste Kleidungsteile) oder Beschädigungen zu überprüfen und der Wasserauffangbehälter zu entleeren. Im Fall längerer Abwesenheit ist das Gerät vom Stromnetz zu trennen und anschließend zu reinigen. Die Gerätetüre muss leicht offen stehen, um Geruchsbildungen zu vermeiden.

9 HEIZUNG:

Es ist auf regelmäßige Pflege der Heizung unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu achten. Die Geräte sind in den vom Hersteller vorgesehenen Intervallen – jedoch mindestens einmal jährlich – und nach dessen Vorgaben sowie unter Einhaltung allfälliger öffentlich-rechtlicher Vorschriften (zB Wien: Wiener Gasgesetz) von einem konzessionierten Fachunternehmen (zB Installateur, Elektriker, Rauchfangkehrer) oder von dem jeweiligen Kundendienst des Geräteherstellers auf seine Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Gasgeräte sind im Rahmen dieser Überprüfung verpflichtend einer Abgasmessung zu unterziehen. Prüfungsnachweise und andere Belege sind insbesondere zur Geltendmachung der Herstellergarantie erforderlich und daher – gemeinsam mit den Gebrauchsanleitungen – sorgfältig vom Mieter aufzubewahren und bei Beendigung des Bestandsverhältnisses gemeinsam mit dem Bestandobjekt zurückzustellen.

Im Störfall ist unverzüglich der Vermieter zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung darf der Bodenbelag (etwa zur Montage eines Türstoppers) keinesfalls angebohrt werden. Zur Zulässigkeit von Veränderungen an Elektrik, Gas- oder Wasserleitungen sowie an Heizungs- oder Lüftungsanlagen siehe Kapitel: Veränderungen des Mietgegenstandes.

9.1 HEIZKÖRPER:

Die Oberflächen des Gerätes und allfällige Verschmutzungen des Heizkörperlackes sind mit warmem Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Mikrofaserstuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Keinesfalls dürfen säure-, scheuer- oder lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel oder scheuernde Schwämme eingesetzt werden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte). Überdies sind zur Beibehaltung der optimalen Heizfunktion die Zwischenräume zwischen den Heizelementen mit biegsamen, weichen (Heizkörper-)Bürsten regelmäßig zu reinigen, da Staubpartikel die Effizienz der Wärmeabgabe vermindern und sohin den Energieverbrauch erhöhen.

Die Heizkörper sind jeweils zu Beginn einer neuen Heizperiode zu kontrollieren. Dabei weisen Gluckern und mangelnde Wärmeentwicklung auf mögliche Lufteinschlüsse im Heizkörper hin. Um diese zu entfernen, ist das Entlüftungsventil des Heizkörpers zu öffnen und zum Auffangen von austretendem Wasser ein Behältnis bereitzustellen. Die Lufteinschlüsse sind entfernt, wenn erstmal Wasser austritt. Diesfalls ist das

Entlüftungsventil wieder zu schließen und der Wasserdruck der Heizungsanlage zu kontrollieren, um ein allfälliges Abfallen des Systemdruckes infolge der Entlüftung zu beheben. Überdies kann mangelnde Wärmeentwicklung auf eine eingerastete Feder im Heizkörperventil zurückzuführen sein, wenn dieses den ganzen Sommer zuge dreht und sohin nicht bewegt wurde. Diesfalls ist durch vorsichtiges Klopfen mit der Handfläche auf die Loslösung der Feder hinzuwirken, gegebenenfalls ist der Vermieter zu verständigen.

Im Allgemeinen ist der Systemdruck zur frühzeitigen Erkennung von Druckverlusten und damit zur Sicherstellung der einwandfreien Funktionsfähigkeit des Gerätes regelmäßig zu kontrollieren. Die Heizkörperhaltungen, Abdeckungen und Seitenteile des Gerätes sind keinesfalls zu verbiegen, zu demontieren oder in sonstiger Weise zu verändern. Bei losen Körperhaltungen ist umgehend der Vermieter zu kontaktieren.

9.2 KAMINOFEN UND OFFENER KAMIN:

Der Kaminofen bzw. der Kamineinsatz bei offenen Kaminen ist mindestens einmal jährlich, bei Bedarf bzw. unzureichender Heizleistung jedoch öfters, im erkalteten Zustand zu reinigen. Hierfür sind Ascheablagerungen im Rauchrohr sowie auf den Rauchumlenkblechen bzw. Zugumlenkplatten zu entfernen. Zugumlenkplatten können zur einfacheren Reinigung zumindest entfernt werden und sind nach dem Reinigungsvorgang sorgfältig an gleicher Stelle wieder einzusetzen. Die Rauchgaszüge sind mit einem Ascheabsauger mit Feinpartikelfilter zu säubern. Verschmutzungen der Sichtfensterscheibe sind mit haushaltsüblichen Glasreinigern zu beseitigen.

Die Oberflächen des Gerätes sind mit warmem Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Mikrofasertuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Keinesfalls dürfen säure-, scheuer- oder lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel oder scheuernde Schwämme eingesetzt werden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte).

Kaminofen und –einsatz sowie Rohre sind regelmäßig auf Schäden und Abnutzung zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen. Auch sind bei Kaminöfen die Thermosteine im Feuerraum zu kontrollieren und bei Beschädigung zu erneuern. Punktuelle Verruungen am Rand der Feuerraumscheibe weisen auf mangelnde Dichtheit der Kaminofentüre hin. Diesfalls ist aus Sicherheitsgründen umgehend ein konzessionierter Rauchfangkehrer zu kontaktieren. Überdies ist eine regelmäßige Reinigung des Rauchfanges sowie eine zumindest jährliche Überprüfung des Kaminofens von einem konzessionierten Rauchfangkehrer durchzuführen.

9.3 THERME:

Das Gerät ist unbedingt vor Beginn des Reinigungsvorganges abzuschalten. Die Verkleidung des Gerätes ist mit warmem Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Mikrofasertuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Keinesfalls dürfen säure-, scheuer- oder lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel, scheuernde Schwämme, aggressive oder leicht entflammbare Substanzen (zB Alkohol, Benzin) eingesetzt werden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte).

Therme und Rohre sind regelmäßig auf Schäden und Abnutzung zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen. Die Therme ist jeweils am Ende jeder Heizperiode und in Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (zB Wien: §15a Wiener

Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz) auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Es wird aus Sicherheitsgründen im Interesse des Mieters angeraten, von der Beauftragung unzureichend fachlich befähigter Unternehmen abzusehen. Auf die Gefahr der Beziehung von Firmen gemäß unzulässiger Weise im Hause ausgehängter Lockangebote wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen!

Vielmehr sind konzessionierte Installateure oder der jeweilige Kundendienst des Geräteherstellers zu beauftragen. Darüber hinaus kann zur genauen Einhaltung der erforderlichen Kontrollintervalle auch ein Wartungsvertrag mit dem Kundendienst des jeweiligen Geräteherstellers abgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

9.4 RICHTIGES HEIZEN:

Siehe Kapitel: Lüftungs- und Heizverhalten.

10 KELLER, WASCHKÜCHE, TROCKENRAUM UND DACHBODEN:

Im mitvermieteten Kellerabteil eines Altbaus sollten keine feuchtigkeitsempfindlichen Materialien (zB Matratzen, Möbel, Bücher, Kleidung, Papier oder Karton) gelagert werden. Darüber hinaus ist von der Lagerung von Wertsachen im Kellerabteil generell abzuraten. Die allgemein zugänglichen Kellerflächen, die Waschküche oder der Trockenraum sowie der Dachboden sind aus bau- und feuerpolizeilichen sowie versicherungsrechtlichen Gründen von Gegenständen jeglicher Art freizuhalten. Im Übrigen sind die Regelungen der Hausordnung einzuhalten und die Vorgaben der Haushaltsversicherung des Mieters über die Lagerung von Gegenständen im Kellerabteil zu beachten.

11 KÜCHE:

Es ist auf regelmäßige Pflege der Küche unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu achten.

11.1 KÜCHENoberflächen:

Verunreinigungen sind möglichst sofort mit warmem Wasser und einem Reinigungstuch zu entfernen sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Die regelmäßige Reinigung der Oberflächen ist mit warmem Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches vorzunehmen sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Es ist stets die gesamte Küchenfront zu reinigen, um punktuelle Oberflächenabnutzungen infolge des Reinigungsvorganges zu vermeiden. Keinesfalls dürfen aggressive oder lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel, scheuernde Schwämme oder Reinigungsmittel, Polituren oder Wachse eingesetzt werden. Bei der Verwendung von Mikrofasertüchern ist zudem auf deren unterschiedliche Oberflächenstruktur zu achten, damit es zu keiner Beschädigung der Küchenfronten kommt.

Die Verwendung von Dampfreinigern kann aufgrund der hohen Temperaturen ebenfalls nur zu Beschädigungen führen und ist daher untersagt.

Auch Dampf und Hitze aus Elektrokleingeräten (zB Geschirrspüler, Wasserkocher, Mikrowelle oder Kaffeemaschine) dürfen nicht direkt auf die Küchenteile einwirken, um das Aufquellen der Küchenfront zu vermeiden.

Nach Beendigung des Geschirrspülerprogrammes ist daher mit dem Öffnen der Gerätetüre von ca. 30 Minuten zuzuwarten. Beim Kochvorgang ist stets die Dunstabzugshaube einzuschalten.

11.2 GLASFRONTEN:

Die Glasfronten sind mit handelsüblichem Glasreiniger und unter Verwendung eines Mikrofaserstuches zu säubern sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Es ist darauf zu achten, dass bei Glastüren keine Feuchtigkeit in Profile oder Türrahmen eindringt.

11.3 FLIESEN:

Siehe Kapitel: Fliesen.

11.4 SCHRÄNKE:

Die regelmäßige Reinigung der Schränke, Fachböden und Schubladen ist mit warmem Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches vorzunehmen sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Keinesfalls dürfen aggressive oder lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel, scheuernde Schwämme oder Reinigungsmittel, Polituren, Wachse oder Dampfreiniger eingesetzt werden.

11.5 ARBEITSPLETTEN:

Die regelmäßige Reinigung der Arbeitsplatten ist mit warmem Wasser unter Zugabe von handelsüblichen Haushaltsreinigern und Verwendung eines Reinigungstuches vorzunehmen sowie abschließend mit einem trockenen, weichen Reinigungstuch nachzuarbeiten. Keinesfalls dürfen aggressive oder lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel, scheuernde Schwämme oder Reinigungsmittel, Polituren, Wachse oder Dampfreiniger eingesetzt werden.

Heiße Pfannen oder Töpfe können trotz Hitzebeständigkeit der Arbeitsplatte zu Beschädigungen führen, sodass stets ein Topfuntersatz zu verwenden ist.

Überdies sind die Arbeitsplatten nicht als Schnittfläche zu benutzen. Direkte Wassereinwirkungen im Bereich der Arbeitsplattenausschnitte und -kanten sowie auf den Fugen der Plattenverbindungen sind zu vermeiden. Wasserrückstände sind umgehend mit einem trockenen Tuch zu entfernen.

11.6 SCHARNIERE:

Bewegliche mechanische Teile der Türen oder Schubladen sind regelmäßig – mindestens jedoch einmal jährlich – zu ölen oder zu fetten, um die einwandfreie Funktionsweise sicherzustellen. Es sind ausschließlich säure- und harzfreie Fetter und Öle ohne Silikon (zB Nähmaschinenöl, Staufferfett oder technische Vaseline) aus dem Fachhandel zu verwenden. Konkrete Produktempfehlungen können im Fachhandel erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten abgerufen werden (siehe Kapitel: Reinigungs- und Pflegeprodukte).

11.7 SILIKONABDICHTUNGEN:

Siehe Kapitel: Silikonabdichtungen.

12 LÜFTUNGS- UND HEIZVERHALTEN:

Das richtige Lüftungs- und Heizverhalten trägt nicht nur zur Energieeinsparung bei, sondern erhöht durch ausreichende Frischluftzufuhr und angenehme Raumtemperatur die individuelle Wohnqualität nachhaltig.

12.1 RICHTIGES LÜFTEN:

Sämtliche Fenster sind kurzzeitig (ca. fünf bis zehn Minuten) weit zu öffnen und es ist für einen möglichst umfassenden Luftdurchzug zu sorgen, um einen kompletten Austausch der verbrauchten Raumluft durch Frischluft sicherzustellen.

Dabei ist stets ins Freie abzulüften und nicht innerhalb der einzelnen Räumlichkeiten. Die Fenster lediglich auf Kippstellung einzustellen, ist wirkungslos und führt zu unnötig erhöhten Energiekosten.

Es ist auch bei Regenwetter zu lüften, zumal die kalte Außenluft regelmäßig trockener ist als die erwärmte Raumluft.

Moderne Kunststofffenster bedingen – im Vergleich zu Holzkastenfenstern – aufgrund der besonderen Abdichtung häufigeres Lüften. Diese Stoßlüftung ist mehrmals täglich zu wiederholen, zumindest jedoch muss ein gänzlicher Luftwechsel morgens und abends sowie bei Feuchtigkeit produzierenden Tätigkeiten (zB Kochen, Duschen, Baden, Wäschewaschen oder Bügeln) unmittelbar danach durchgeführt werden. Im Allgemeinen ist die Dauer der Lüftung in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung (Wäschewaschen etwa erfordert intensiveres Lüften) und dem Unterschied der Außen- zu Raumtemperatur zu wählen.

Jedenfalls muss aber der komplette Luftwechsel bzw. ein hygienischer Luftwechsel (4-5x pro Tag) gewährleistet sein.

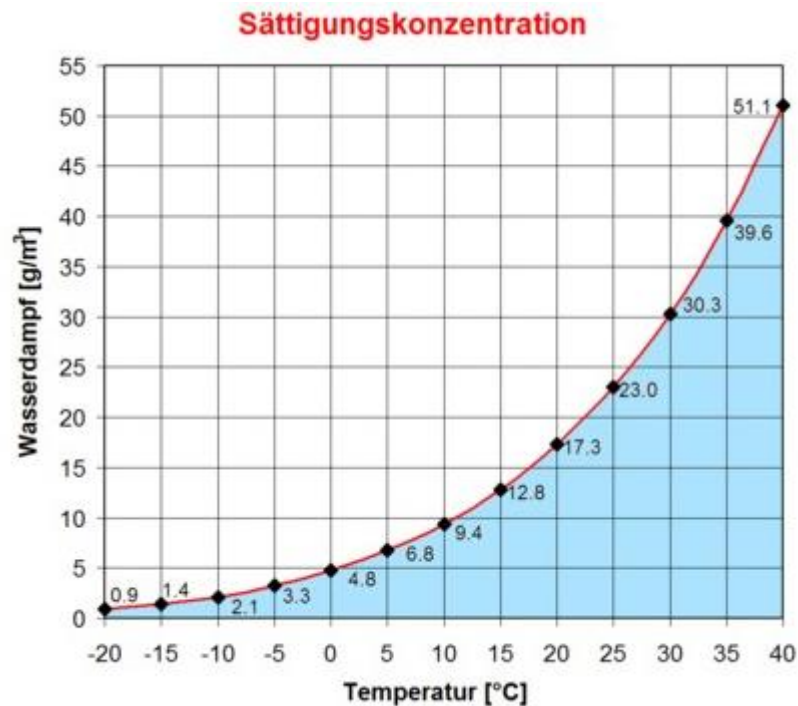
Bei Feuchtigkeit produzierenden Tätigkeiten ist die feuchte Raumluft unmittelbar ins Freie abzuleiten und dabei die übrigen Raumtüren geschlossen zu halten um eine Verbreitung der verbrauchten Luft in der Wohnung zu verhindern. Innenliegende Räumlichkeiten ohne Fenster (zB Badezimmer) sind auf kürzestem Weg über eine allenfalls vorhandene und intakte Lüftungsanlage (zB Ventilator im Badezimmer) oder aber mangels einer solchen über einen anschließenden Raum zu lüften, wobei die übrigen Raumtüren geschlossen zu halten sind.

Falsches oder unzureichendes Lüften kann zu Schimmelbildung führen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidrig Mieterverhalten Ersatzpflichten auslösen können. Siehe Kapitel: Schimmelbefall.

12.2 RICHTIGES HEIZEN:

Alle Räume sind stets eigenständig und nicht über andere Räumlichkeiten mit zu beheizen, da andernfalls feuchtwarme Luft in unbeheizte Räume übertragen wird, die letztlich an den kalten Wänden kondensieren und zu Schimmelbefall führen könnte. Raumtüren zu niedriger beheizten Räumlichkeiten (zB Schlafzimmer) sind möglichst geschlossen zu halten, sodass nachts in solchen Räumen an den inneren Oberflächen der Außenwände keine Taupunktunterschreitung stattfinden sollte.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht ebendieses als „Taupunkt“ bezeichnete Verhältnis zwischen Temperatur und Luftfeuchtigkeit, dessen Unterschreitung zu Kondenswasserbildung und damit auch zu Schimmelbefall führen kann.



Da grundsätzlich mehr als 50% der Energiekosten auf die Heizungsanlage entfallen, empfiehlt es sich, die Raumtemperaturen so niedrig wie möglich zu halten. Dabei können pro abgesenktem Grad Celsius etwa bis zu 6% Energiekosten eingespart werden.

Das kurzfristige Absenken und anschließende Erhöhen der Raumtemperatur (zB bei Abwesenheit untertags) führt jedoch zu keiner Energieersparnis, da für das erneute Aufheizen der Räumlichkeiten mehr Energie verbraucht wird als bei konstanter Temperierung. Zudem sollten Heizkörper von Vorrichtungen (zB Vorhänge oder Holzverkleidungen) und Einrichtungsgegenständen freigehalten werden, um die Abgabe von Wärme und deren Zirkulation nicht behindern.

13 MÜLLENTSORGUNG:

Der Hausmüll ist an den Abfallsammelplätzen der Wohnhausanlage in den entsprechenden Sammelbehältern zu entsorgen. Dabei ist die Mülltrennung genauestens einzuhalten. Sonder- und Sperrmüll sind bei speziellen Entsorgungseinrichtungen abzugeben. Eine Liste dieser Einrichtungen kann bei der örtlich zuständigen Gemeinde bzw. dem örtlich zuständigen Magistrat erfragt oder auf einschlägigen Internetseiten (zB Wien:

<https://www.wien.gv.at/umwelt/ma48/entsorgung/mistplatz/adressen.html>) abgerufen werden. Das – wenngleich auch kurzfristige – Abstellen des Hausmülls vor der Wohnungstüre, auf dem Gang oder anderen Flächen der Wohnhausanlage ist untersagt.

14 NOTFALL UND GEBRECHEN:

Die nachfolgenden Sicherheitshinweise sollten im Notfall beachtet werden.

14.1 BRANDFALL:

14.1.1 Alarmieren:

- Feuerwehr-Notruf 122 wählen!
- Wer meldet?
- Was brennt?

- Wo brennt es?

14.1.2 Retten:

- Betroffene Personen in Sicherheit bringen,
- Gefährdete Personen warnen,
- Türe schließen,
- Aufzüge nicht benutzen!

14.1.3 Ruhe bewahren!

14.2 GASGERUCH:

- Raum lüften (dazu Fenster und Türen öffnen),
- Keine Flammen und Funken erzeugen,
- Keine Schalter betätigen und nicht im betroffenen Raum telefonieren,
- Gasversorgung unterbrechen (Gerätehahn oder Haupthahnabspernung schließen),
- Mitbewohner warnen (klopfen und nicht klingeln!),
- Gemeinsam mit Mitbewohnern den Gefahrenbereich verlassen,
- Außerhalb des Gefahrenbereichs den Gas-Notruf 128 wählen!

14.3 WASSERGEBRECHEN:

Es ist auf regelmäßige Pflege der wasserleitenden Einrichtungen unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu achten:

14.3.1 Wasserhahn:

Ursache für einen tropfenden Wasserhahn ist zumeist eine poröse und sohin undichte Gummidichtung in der Armatur. Diesfalls ist zunächst die Wasserzufuhr durch Schließen des Absperrventils zu unterbrechen. Die Armatur ist nach den Herstellvorgaben sorgfältig zu öffnen und die schadhafte Gummidichtung zu erneuern.

Abschließend ist der Wasserhahn zusammzusetzen und das Absperrventil zu öffnen. Bei anhaltender Funktionsbeeinträchtigung oder aber bei mangelnder Fachkenntnis des Mieters zur Vornahme der gebotenen Handlungen ist vor allem im Hinblick auf mögliche Folgeschäden unverzüglich ein konzessioniertes Fachunternehmen mit der Mängelbehebung zu beauftragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann. Darüber hinaus sind die Reinigungshinweise für Armaturen zu beachten. Siehe Kapitel: Armaturen.

14.3.2 Abwassergeruch:

Geruchsbeeinträchtigungen treten vor allem bei unregelmäßigem Verwenden des Abflusssystems auf, da diesfalls verbrauchtes Wasser im Siphon verbleibt. Daher ist der Abfluss regelmäßig durch kurzes Aufdrehen der Wasserleitung durchzuspülen.

Überdies kann die Geruchsbeeinträchtigung vom Siphon selbst aufgrund von Schmutzablagerungen ausgehen, die diesfalls zu entfernen sind.

Für die Reinigung des Siphons sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des jeweiligen Produktes vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

Bei anhaltender Funktionsbeeinträchtigung oder aber bei mangelnder Fachkenntnis des Mieters zur Vornahme der gebotenen Handlungen ist unverzüglich der Vermieter zu

kontaktieren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

14.3.3 Abflussverstopfung:

Abflüsse in Küche, Badezimmer oder WC können durch Ablagerungen von Körperpflegemitteln, Haaren, Speiseresten oder Kalk verstopft werden. Leichte Verstopfungen können zumeist durch Verwendung einer Saugglocke gelöst werden. Darüber hinaus ist bei starker Abflussverstopfung auf spezielle Rohrreinigungsmittel zurückzugreifen. Für die Reinigung des Abflusses sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Der Reinigungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des jeweiligen Produktes vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

Bei anhaltender Funktionsbeeinträchtigung oder aber bei mangelnder Fachkenntnis des Mieters zur Vornahme der gebotenen Handlungen ist unverzüglich ein konzessioniertes Fachunternehmen mit der Mängelbehebung zu beauftragen.

Wenn die Verstopfung erkennbar nicht innerhalb des Wohnungsverbandes, sondern etwa in den in der Wand verlaufenden Leitungsrohren gelegen ist, hat zunächst umgehend eine Verständigung des Vermieters zu erfolgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mieterverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

14.3.4 Wassereintritt:

Hinweise auf einen möglichen Wasserschaden geben auftretende Flecken auf Fußböden, an Wand oder Decke. In Abhängigkeit vom jeweiligen Schadensbild können Druckwasser-, Abfluss- und Niederschlagswassergebrechen unterschieden werden. Bei konstantem – und regelmäßig auch starkem – Wassereintritt handelt es sich möglicherweise um ein Druckwassergebrechen, sodass sofort die Wasserzufuhr zu unterbrechen und der Vermieter – bzw. bei Gefahr im Verzug und mangelnder Erreichbarkeit des Vermieters die Feuerwehr – zu verständigen ist, um eine Ausweitung des Schadens zu verhindern.

In Neubauten befindet sich der Hauptwasserabsperrhahn in der Regel in Badezimmer oder WC, wohingegen in Altbauten ein wohnungsweises Unterbrechen der Wasserzufuhr nicht möglich ist und daher ein Schließen der Steigstrangventile im Keller erforderlich ist.

Demgegenüber zeichnen sich Abflussgebrechen durch unregelmäßigen, zumeist geringeren Wassereintritt aus, sodass diesfalls umgehend der Vermieter zu kontaktieren ist. Bei Objekten, die in der letzten Etage des Wohnhauses gelegen sind, können – vor allem bei starken Regenfällen auftretende – Wasserflecken an der Zimmerdecke auf eine mangelnde Niederschlagsdichte des Hausdaches hindeuten, sodass auch dies unverzüglich dem Vermieter zu melden ist.

In allen Fällen sind stets Behältnisse zum Auffangen von austretendem Wasser bereitzustellen, die elektrischen Anlagen im betroffenen Bereich spannungsfrei zu schalten und bei besonders starken Wassereintritten und mangelnder Erreichbarkeit des Vermieters ist umgehend die Feuerwehr unter der Notrufnummer 122 zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

14.4 WICHTIGE TELEFONNUMMERN

Europa-Notruf	112
Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144
Ärztendienst	141
Apotheken-Notruf	1455

Vergiftungsinformationszentrale	01/406 43 43
Gasnotruf	128
Stromnetz-Störungen	0800 500 600

Achtung:

Bei Stromausfällen sind zunächst die Sicherungen des Sicherungs- und Vorzählerkastens der Wohnung zu überprüfen. Wurde keine Sicherung ausgelöst, ist anschließend die Stromversorgung im Haus (zB Beleuchtung im Stiegenhaus) zu prüfen. Ist auch diese unterbrochen und zudem im unmittelbaren Umfeld des Hauses ebenso eine Störung wahrnehmbar (zB keine Beleuchtung im Nachbarhaus), so darf der Stromnetz-Entstörungsdienst verständigt werden.

15 RAUCHEN:

Das Rauchen im Wohnungsinnen und in den Gemeinschaftsanlagen ist gänzlich, auf Balkon- oder Terrassenflächen jedoch nur insoweit untersagt, als damit eine konkrete Beeinträchtigung anderer Bewohner verbunden ist.

16 REINIGUNGS- UND PFLEGEPRODUKTE:

Einerseits können konkrete Produktempfehlungen für alle in diesem Benutzerhandbuch erwähnten Einigungsvorgänge im Drogeriefachmarkt erfragt und die Reinigungsmittel direkt vor Ort erworben werden. Andererseits kann auch durch Eingabe entsprechender Suchbegriffe (zB bei der Fliesenreinigung in der Küche „Küchenfliesen reinigen“) auf Suchmaschineninternetseiten (zB www.google.at) zunächst ein geeignetes Produkt recherchiert und mitunter gleich online oder anschließend im Drogeriefachmarkt erworben werden.

17 SCHIMMELBEFALL:

Die Räumlichkeiten der Wohnung sind regelmäßig auf auftretenden Schimmelbefall zu kontrollieren und dabei vor allem auf sensible Wohnbereiche (zB Küche, Bade- oder Schlafzimmer) und Stellen (zB Rückwände von Einrichtungsgegenständen) zu achten. Einrichtungsgegenstände dürfen daher nicht zu dicht an Außenwänden (min. 10 cm Abstand!) platziert werden, um die erforderliche Luftzirkulation zu gewährleisten.

Punktuellem Auftreten von Schimmelflecken auf Tapeten kann möglicherweise darunter liegender Befall vorausgehen, sodass diesfalls die Ursache der Schimmelbildung genauestens zu untersuchen ist. Für die Beseitigung von Schimmelbefall sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Der Anwendungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des jeweiligen Produktes vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

18 SCHÄDLINGSBEFALL:

Die nachfolgenden Hinweise sollten bei Schädlingsbefall beachtet werden:

18.1 VORBEUGENDE MASSNAHMEN:

Zur Abwehr von Insekten sollten einhängbare Fliegengitter verwendet werden. Die Montage anderer Vorrichtungen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters (siehe Kapitel: Vorrichtungen und Beschädigungen). Lebensmittel sollten aus hygienischen Gründen nicht in gebrauchten Kartonagen aus dem Supermarkt transportiert oder in diesen aufbewahrt werden. Cerealien (zB Mehl) und ähnliche Lebensmittel sind in geschlossenen Behältnissen zu lagern. Die Küchenschränke sind regelmäßig auf Schädlingsbefall zu untersuchen und zu reinigen.

Selten getragene Kleidung ist luftdicht zu verschließen und entsprechend zu lagern. Falsches oder unzureichendes Lüften fordert aufgrund der zu hohen Luftfeuchtigkeit das Schädlingswachstum und kann überdies zu Schimmelbildung führen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann. Siehe Kapitel: Schimmelbefall.

18.2 VERHALTEN BEI SCHÄDLINGSBEFALL:

Für die Beseitigung von Ameisen- und Fruchtliegenbefall sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen. Der Anwendungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des jeweiligen Produktes vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind.

Alle anderen Fälle von Schädlingsbefall (zB Ratten, Mäuse, Wespen, Schaben) sowie hartnäckiger Ameisen- oder Fruchtliegenbefall sind unverzüglich dem Vermieter zu melden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

18.3 HAUSTIERE (NUR WENN SEPARAT GENEHMIGT):

Die Hundehaltung ist striktestens untersagt, die Haltung von Zier- und Kleintieren (Käfigtiere) bedarf jedenfalls der Information an die Hausverwaltung, bei Katzenhaltung ist eine separate Vereinbarung mit dem Vermieter über Beschädigungen/Verschmutzungen durch Fäkalien zu treffen (zB Kautionsaufstockung).

Haustiere, die an Ungezieferbefall bzw. an übertragbaren Krankheiten leiden, sind umgehend tierärztlich zu untersuchen und geeignet zu behandeln. Darüber hinaus sind auch Rücksprache mit dem Tierarzt geeignete Maßnahmen zur Umgebungsbehandlung der Wohnung zu setzen. Für die Beseitigung von Schädlingen sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Produkte aus dem Fachhandel zu verwenden und diese miteinander nicht zu vermischen.

Der Anwendungsvorgang ist bedarfsgerecht nach den Verwendungsvorgaben des jeweiligen Produktes vorzunehmen, wobei Dosierung und Einwirkdauer überdies den konkreten Erfordernissen anzupassen sind. Im Allgemeinen sind am Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage durch Haustiere verursachte Verschmutzungen umgehend zu entfernen bzw. Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mieterverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

19 SILIKONABDICHTUNGEN:

Silikonfugen in Badezimmer, WC und Küche sind starker Feuchtigkeitseinwirkung ausgesetzt und verfügen daher zumeist über eine begrenzte Lebensdauer von ca. zwei Jahren. Zur Hintanhaltung von Feuchtigkeitsschäden durch das Eindringen von Wasser in das Mauerwerk, sind Silikonfugen regelmäßig auf ihre Dichtheit zu überprüfen sowie bei Bedarf und nach Rücksprache mit dem Vermieter umgehend zu erneuern.

Konkrete Anzeichen für das Erreichen der Lebensdauer sind Verfärbungen, Risse oder auftretender Schimmelbefall in den Silikonfugen.

Mikrobiologischer Befall ist mit Desinfektionsmitteln aus dem Fachhandel umgehend zu beseitigen. Bei anhaltender Funktionsbeeinträchtigung oder aber bei mangelnder Fachkenntnis des Mieters zur Vornahme der gebotenen Handlung ist unverzüglich der Vermieter zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sorgfaltswidriges Mietverhalten Ersatzpflichten auslösen kann.

20 VERÄNDERUNGEN DES MIETGEGENSTANDES:

Der Mieter ist grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zur Vornahme von baulichen Änderungen berechtigt, außer es handelt sich um Veränderungen, die wichtige Interessen des Vermieters nicht verletzen und vom Mieter leicht wieder zu beseitigen sind. Im Besonderen sind nachfolgende Hinweise vor der Durchführung von Änderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

20.1 AUSMALEN:

Vor dem Auftragen neuer Farbe ist deren Verträglichkeit mit der angebrachten Farbe zu überprüfen, um ein nachträgliches Abblättern der Malerei sowie nachhaltige Beschädigungen der Wandfläche zu vermeiden. Werden besonders auffällige Wandfarben (vor allem dunkle oder grelle Farben) gewählt, so sind diese bei Rückstellung des Bestandobjektes wieder zu entfernen.

20.2 ELEKTRIK:

Veränderungen an der Elektrik bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters und sind nur durch konzessionierte Elektriker sowie unter Ergänzung des Elektrobefundes und Einhaltung der öffentlich-rechtlichen bzw. einschlägigen Vorschriften durchzuführen.

20.3 GAS- UND WASSERLEITUNGEN:

Veränderungen an Gas- oder Wasserleitungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters und sind nur durch konzessionierte Installateure sowie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen bzw. einschlägigen Vorschriften, bei Gasleitungen zudem unter Meldung an den Gasnetzbetreiber durchzuführen.

20.4 HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN:

Veränderungen an Heizungs- oder Lüftungsanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters und sind nur durch konzessionierte Fachunternehmen sowie (sofern die Lüftung etwa über ehemalige Rauchfänge erfolgt) mit Vor- und Überprüfungsbefund eines konzessionierten Rauchfangkehrers und unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen bzw. einschlägigen Vorschriften durchzuführen.

21 VERSICHERUNGSSCHUTZ

Eine Haushalts- und Haftpflichtversicherung deckt im Schadensfall entstandene Kosten sowie Beschädigungen eigener und fremder Vermögensgüter ab. Diesfalls sollten zu aktuellem Versicherungsangebot und erforderlichem Deckungsumfang genaue Informationen von Versicherungsunternehmen eingeholt werden. Dem Mieter wird der Abschluss einer ausreichenden Haushalts- und Haftpflichtversicherung für die Dauer des Mietverhältnisses empfohlen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch bei sorgfältigem Mietverhalten Situationen vorstellbar sind (zB schadhafte Waschmaschine), die bei fehlendem Versicherungsschutz Ersatzpflichten des Mieters auslösen können. Bei bestehenden Versicherungsverträgen sollte dem Versicherungsunternehmen der Wohnungsumzug umgehend mitgeteilt werden.

gez.

Mag. Helmut Wohanka, MSc.