

Betriebsanleitung

WA25 Stockerau, Josef Wolfikstraße 25/Froschzeile 6



fortuna
Firmengruppe

22.05.2023

Version 1

Inhaltsverzeichnis

1. Strom	4
1.1. Sicherungskasten	4
1.2. Sicherung gefallen	4
1.3. Stromausfall	6
1.4. Stromzähler.....	6
2. Medien (Fernsehen und Internet)	7
3. Licht	9
3.1. Leuchtmittel defekt.....	9
3.2. Sicherung gefallen.....	9
4. Wasser	10
4.1. Es kommt kein Wasser aus der Leitung.....	10
4.2. Verfärbtes Wasser aus der Leitung	10
4.2.1. Neubau	10
4.3. Wasser abdrehen	10
5. Warmwasser	12
5.1. E-Speicher	12
5.2. Fehlersuche (Bitte alle Arbeiten & Prüfungen durch Fachpersonal durchführen lassen).....	13
6. Heizung	14
6.1. Fußbodenheizung.....	14
6.2. Temperatur zu hoch/niedrig	15
7. Türen	16
7.1. Quietschen	16
7.2. Klemmen	16
7.3. Schleifen.....	16
7.4. Bleibt nicht geschlossen.....	17
7.5. Türe fällt von selbst ins Schloss.....	17
7.6. Lose Teile bei der Türzarge	17
7.7. Schlüssel verloren	17
7.8. Schlüssel schadhaft	17
7.9. Türe beschädigt.....	18
8. Fenster	18
8.1. Quietschen	18
8.2. Klemmen	18
8.3. Undicht.....	19
8.4. Beschlagen der Fensterscheibe.....	19
8.5. Fenster beschädigt	19
9. Schimmel	20
9.1. Ursachen	20
9.2. Vorbeugen.....	20
9.3. Bekämpfung	20
10. Kemperventil	21
11. Gegensprechanlage (in Ihrer Wohnung)	21
12. Wohnraumlüftung	22
12.1. Allgemein	22
12.2. Wohnraumlüftungssteuerung.....	23
12.3. Wartung	23
13. Klimaanlage (wenn vorhanden).....	24
13.1. Innengeräte.....	24

13.2.	Außengeräte	24
14.	Postkästen	25
15.	Abfall	25
15.1.	Müll trennen	25
15.2.	Nicht abgeholt.....	25
16.	Fernsehen, Radio und Internet	26
16.1.	Erneutes ein- und ausschalten	26
16.2.	Kabel prüfen.....	26
16.3.	Langsame Verbindung.....	26
16.4.	Unwetter	26
16.5.	Bezahlte Rechnung.....	26
16.6.	Nachbarn fragen	26
17.	Garage	27
18.	Beschädigungen	28
19.	Feuer.....	28
19.1.	Fluchtweg.....	29
20.	Bohrlöcher, Nägel.....	29
20.1.	Bohren.....	29
20.2.	Material der Wände	30
20.3.	Tipps und Tricks.....	30
20.4.	Bohrlöcher verschließen	31
21.	Fußboden (bei schlüsselfertiger Ausstattung)	32
21.1.	Fußboden knarrt (Parkett/Laminat)	32
21.2.	Fußboden wölbt sich (Parkett/Laminat)	32
21.3.	Fugen lösen sich	32
21.4.	Lose Teile im Fußboden (Parkett/Laminat).....	32
21.5.	Sockelleiste (Parkett/Laminat)	33
22.	Malerei (bei schlüsselfertiger Ausstattung).....	33
22.1.	Blasenbildung	33
22.2.	Ausbesserungen	33
23.	Innentüren (bei schlüsselfertiger Ausstattung)	33
23.1.	Quietschen	34
23.2.	Klemmen	34
23.3.	Schleifen.....	34
23.4.	Bleibt nicht geschlossen	34
23.5.	Türe fällt von selbst ins Schloss.....	34
23.6.	Lose Teile bei der Türzarge	34
23.7.	Türe beschädigt.....	35
24.	Wohnungsspezifische Wartungsarbeiten.....	35
24.1.	Garten	35
24.2.	Terrassen und Balkone.....	35
24.3.	Geländer.....	36
24.4.	Silikonfugen.....	36
24.5.	Fliesen	36
25.	Kontakt	37
26.	Abbildungsverzeichnis.....	38

1. Strom

In den folgenden Absätzen werden die häufigsten Schwierigkeiten näher erläutert.

1.1. Sicherungskasten

In jeder Wohnung befindet sich ein Sicherungskasten. Diesen finden Sie meistens im Abstellraum Ihrer Wohnung. Beim Sicherungskasten handelt es sich meist um ein unauffälliges, metallisches Kästchen in weiß oder grau. Meistens ist dieser in der Wand eingelassen. Hier finden Sie alle Sicherungen Ihrer Wohnung. Damit können Sie einzelne Stromkreise, z.B. für den Geschirrspüler oder Steckdosen, aus- und wieder einschalten. Auf der Innenseite des Deckels des Sicherungskastens finden Sie eine Liste der Stromkreise mit Nummerierung und Zuweisung.



Abbildung 1 - Sicherungskasten
Übersicht



Abbildung 2 - Sicherungskasten
Übersicht offen



Abbildung 3 - Sicherungskasten
Detail

1.2. Sicherung gefallen

Ein Grund für das Ausbleiben des Stroms kann eine gefallene Sicherung sein. Um das zu überprüfen, gehen Sie zu Ihrem Sicherungskasten und kontrollieren Sie, ob alle kleinen Hebel nach oben schauen.

Ist das der Fall, sind alle Sicherungen noch intakt und das Problem liegt woanders.

Sollte jedoch ein Hebel nach unten schauen, ist die jeweilige Sicherung ausgelöst worden. Siehe [Abbildung 4](#). Das führt zu einer Unterbrechung des betroffenen Stromkreises, wodurch im jeweiligen Bereich keine elektrischen Geräte mehr funktionieren (Einbaugeräte, Licht, Steckdosen, etc.).



Abbildung 4 - Sicherung "1F3" ist ausgelöst worden



Abbildung 5 - Sicherung "1F3" ist wieder oben

Versuchen Sie nun den Hebel, der nach unten schaut, wieder in seine ursprüngliche Position zurückzudrücken. Es ist normal, dass der Hebel einen gewissen Widerstand leistet. Bleibt die Sicherung nach erneutem Hinaufdrücken in ihrer Position, ist das Problem gelöst.

Es kann aber auch vorkommen, dass die betreffende Sicherung erneut fällt. In diesem Fall ist ein Gerät/Bauteil im betroffenen Stromkreis schadhaft und bringt die Sicherung immer wieder zu Fall. Im Falle eines defekten Gerätes nehmen Sie dieses vom Stromkreis, danach sollte alles wieder funktionieren.

Ist die betroffene Sicherung der FI-Schalter, rufen Sie entweder einen Elektriker oder suchen Sie systematisch den Stromkreis, der den FI-Schalter auslöst. Dazu gehen Sie folgendermaßen vor:

Systematische Problemsuche:

- (1) Drücken Sie alle Sicherungen nach unten
- (2) Drücken Sie den FI-Schalter nach oben
- (3) Drücken Sie nun der Reihe nach allen anderen Sicherungen wieder nach oben
- (4) In dem Stromkreis, dessen Sicherung den FI-Schalter zum Fallen bringt, befindet sich der Übeltäter
- (5) Sie können nun alle Sicherungen bis auf den gerade ermittelten Schalter sowie den FI-Schalter wieder nach oben drücken
- (6) Gehen Sie nun in den Raum, in dem sich laut Ihrer Sicherung das defekte Gerät befindet
- (7) Stecken Sie alle Geräte aus und versuchen Sie die letzte Sicherung ebenfalls nach oben zu drücken
- (8) Nun müssen Sie jedes Gerät einzeln wieder anstecken
- (9) Haben Sie die vorherigen Schritte entsprechend nachgemacht, sollte die Sicherung bei Anstecken des schadhaften Geräts erneut fallen
- (10) Entfernen Sie das betroffene Gerät aus dem Stromkreis (ausstecken) und lassen Sie es gegebenenfalls reparieren
- (11) Nun können Sie alle übrigen Geräte wieder anstecken und die Sicherung ein letztes Mal nach oben drücken

Kurz:

Typische Auslöser des FI sind defekte Geräte (z.B. Wasserkocher, Mikrowelle) oder schadhafte/ defekte Glühbirnen. Der FI kann auch bei Gewittern auslösen.

1.3. Stromausfall

Der weitreichendste Grund für das nicht leuchten von Lampen, bzw. funktionslosen Geräte, ist ein Stromausfall. Obwohl dies nur sehr selten der Fall ist, kommt es doch hin und wieder vor.

Um sicher zu gehen, dass es sich um einen Stromausfall handelt, kontrollieren Sie die Sicherungen und das Fehlen des Stroms in der gesamten Wohnung. Im Idealfall fragen Sie auch Nachbarn, ob Sie das gleiche Problem haben und kontrollieren, ob das Ganglicht im Stiegenhaus funktioniert. Oftmals ist ein Stromausfall flächendeckend und betrifft auch benachbarte Häuser oder sogar die Straßenbeleuchtung.

In diesem Fall können Sie nichts tun. Warten Sie einfach ab, bis das Stromnetz wieder einwandfrei funktioniert.

Tipp: Lagern Sie ein paar Kerzen, Feuerzeuge/Streichhölzer sowie Taschenlampen und Batterien, um im Fall eines Stromausfalls nicht in vollkommener Dunkelheit zu sitzen.

1.4. Stromzähler

Der Stromzähler Ihrer Wohnung befindet sich in einem dieser Kästen (je nachdem, in welchem Bauteil Sie wohnen und welche Top-Nummer Sie haben). Siehe Abbildung Nr. 6 & 7

Sie verfügen über Smart-Meter, d.h., dass Sie eigentlich nie selbst den Zählerstand ablesen müssen. Sollte das aber notwendig sein, können Sie die Kästen (die versperrt sein sollten) mit einem handelsüblichen Zählerkastenschlüssel öffnen. Dieser Zählerkastenschlüssel ist in jedem Baumarkt zu erwerben.

Die Zähler sind mit der Top Nummer beschriftet. Siehe Abbildung Nr. 9

In den Zählerkästen befinden sich auch die Hauptsicherungen für Ihre Wohnung.



Abbildung 6 - Zählerkästen Josef Wolfik Straße (im Technikraum)



Abbildung 7 - Zählerkästen Froschzeile (Garage in Richtung Froschzeile)



Abbildung 8 - Zählerkasten offen



Abbildung 9 - Zählerkasten Detail Top Nummer



Abbildung 10 - Zählerkastenschlüssel

2. Medien (Fernsehen und Internet)

Den Medienverteilerkasten finden Sie ebenfalls im Abstellraum in Ihrer Wohnung. Er sitzt meistens über dem Sicherungskasten. Von außen sieht dieser wie der Sicherungskasten aus. Im Medienverteiler finden Sie alle Leitungen rund um Fernsehen & Internet. In Ihrer Wohnhausanlage ist Kabelplus (www.kabelplus.at) und A1 Glasfaser (www.a1.net) verfügbar. Von beiden Anbietern können Sie Internet und Fernsehen beziehen. Details finden sie auf der jeweiligen Website der Anbieter. Die Verträge und den Leistungsumfang müssen Sie direkt beim jeweiligen Anbieter abschließen.

Um Internet/Fernsehen in Betrieb zu nehmen müssen Sie bei einem Anbieter Ihrer Wahl (Kabelplus/A1) einen Vertrag abschließen. Ein Techniker vor Ort nimmt dann alles in Betrieb. Zeigen Sie dem Techniker den Medienverteiler Ihrer Wohnung, den Rest muss der Techniker wissen.



Abbildung 11 - Medienverteiler offen



Abbildung 12 - Medienverteiler geschlossen

In Ausnahmefällen könnte der Techniker noch den Standort der Haupt-Verteilerkästen erfragen. Diese befinden sich für Kabelplus & A1 im Technikraum. Siehe Abbildung Nr. 13

Technikraum Kellergeschoss Bauteil Josef Wolfik Str. 25



Abbildung 13 - Hauptverteilerkästen

3. Licht

Im Folgenden werden die zwei häufigsten Ursachen für ein Nicht-Leuchten der elektrischen Lichter in Ihrer Wohnung angeführt.

3.1. Leuchtmittel defekt

Die einfachste Erklärung ist, dass das entsprechende Leuchtmittel defekt ist (z.B.: Glühbirne, Leuchtstoffröhre, Energiesparlampe).

Zum Wechseln des Leuchtmittels unterbrechen Sie den Stromkreis des entsprechenden Zimmers. Das heißt, Sie müssen zu Ihrem Sicherungskasten gehen und den Schalter der Sicherung des betreffenden Raumes umlegen. Vergewissern Sie sich, dass Sie einen passenden Ersatz für das defekte Leuchtmittel zuhause haben und entfernen Sie dieses nun aus der Fassung. Die „klassischen“ Glühbirnen/ Energiesparlampen/ LEDs haben ein Drehgewinde und müssen daher aus der Fassung gedreht werden. Kleinere Leuchtmittel müssen nur in die Fassung gesteckt werden (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Nachdem Sie das neue Leuchtmittel in der Fassung montiert haben, heben Sie den Sicherungsschalter in seine Ausgangsposition zurück, um den Stromkreis wieder zu schließen. Nun sollte das Licht wie gewohnt mit kippen des Lichtschalters leuchten.

Tipp: behalten Sie die Verpackung des ausgewechselten Leuchtmittels so lange, bis Sie einen Ersatz gekauft haben. So können Sie schnell das richtige Produkt finden und einen Fehlkauf vermeiden.



Abbildung 14 - Übersicht gängiger Leuchtmittel

3.2. Sicherung gefallen

Siehe „1.2 Sicherung gefallen“

4. Wasser

4.1. Es kommt kein Wasser aus der Leitung

Wegen Wartungsarbeiten oder Gebrechen einer Zubringerleitung kann das Wasser abgedreht worden sein (z.B. von der Gemeinde). Im Normalfall sollten Sie vorab durch ein betreffendes Schreiben am schwarzen Brett oder auf eine andere Art informiert worden sein. Wenn Sie keinerlei Information bekommen haben, melden Sie sich bei der Hausverwaltung. Diese wird Ihnen das weitere Vorgehen erläutern.

4.2. Verfärbtes Wasser aus der Leitung

Sollte der seltene Fall auftreten, dass das Wasser aus Ihrer Leitung leichte Verfärbungen aufweist, **TRINKEN SIE ES NICHT**. Auch jeglichen Kontakt von Lebensmittel mit Ihrem Leitungswasser sollten Sie aus hygienetechnischen Gründen vermeiden. Die Ursachen der Verfärbung können je nach Alter des Gebäudes und der Leitungen unterschiedlich.

4.2.1. Neubau

Grundsätzlich ist es im Neubau unwahrscheinlich, dass Verfärbungen des Wassers durch Auswirkungen innerhalb des Gebäudes auftreten (Ursachen durch den Wasserversorger sind in diesem Leitfadens nicht behandelt). Sollte wider Erwarten eine Verfärbung des Wassers auftreten, ist auszuprobieren, ob diese mit Kaltwasser, Warmwasser oder bei beiden Temperaturen auftritt.

Mögliche Ursachen (die wahrscheinlichsten):

- Kaltwasser: Ventil oder Armatur ist defekt bzw. korrodiert.
- Warmwasser: wie bei Kaltwasser; zusätzlich ist der Warmwasserbereiter auf Schäden zu prüfen.
- Beides: Korrosion in den allgemeinen Zuleitungen zur Wohnung bzw. öffentliches Netz.
- Das Wasser im Warmwasserspeicher ist zu lange gestanden und kann zusätzlich schlecht riechen – Abhilfe: Einmal den kompletten Wasserspeicher leeren durch längeres Laufenlassen des Wasserhahns

Je nach Ursache sind Hausverwaltung und/oder Professionist zu verständigen.

4.3. Wasser abdrehen

Wenn Sie das Wasser in Ihrer Wohnung bewusst abdrehen wollen (Lange Abwesenheit), müssen Sie den Wasserabsperrhahn betätigen. Jede Wohnung hat ihren eigenen Wasserabsperrhahn. Sie finden diesen im Fußbodenheizungsverteiler (kurz FBH-Verteiler) Ihrer Wohnung. Siehe Abbildung Nr. 15 & 16. Der Deckel lässt sich mit einem große Schlitzschraubendreher oder einer Cent Münze öffnen. Siehe Abbildung Nr. 17.



Abbildung 15 - FBH-Verteiler geschlossen



Abbildung 16 - FBH-Verteiler offen



Abbildung 17 - FBH-Verteiler öffnen mittels Münze

Der Wasserabsperrhahn kann als Rädchen oder als Hebel ausgeführt sein. Um diesen zu schließen, gehen Sie wie folgt vor. Bei einem Rädchen drehen Sie dieses so lange im Uhrzeigersinn, bis er sich nicht mehr weiterdrehen lässt. Den Hebel stellen Sie quer zur Flussrichtung. Siehe Abbildung Nr. 20. Nun haben Sie die Wasserzufuhr unterbrochen.



Abbildung 18 - Symbolfoto Wasserabsperrhahn, Wasserzähler, Wärmemengenzähler



Abbildung 19 - Hebel in Flussrichtung - offen



Abbildung 20 - Hebel quer zur Flussrichtung - geschlossen

5. Warmwasser

Da Wasser nicht von Natur aus warm aus dem Duschkopf oder dem Wasserhahn kommt, muss es erhitzt werden. In Ihrer Wohnung wird ein E-Speicher zur Warmwasseraufbereitung eingesetzt.

5.1. E-Speicher

Die Warmwasserbereitung erfolgt in einem Druckbehälter mittels eines elektrischen Heizstabes. Die Warmwasseraufbereitung des Speichers ist über den elektrischen Anschluss voreingestellt. Das bedeutet, die Dauer für das Aufheizen des Speichers ist vorgegeben – bei Ihrem Gerät ca. 4 Stunden. Unterhalb des Speichers befindet sich die Anschlussgarnitur mit Sicherheitsventil und Siphon. Siehe Abbildung Nr. 21. Das Sicherheitsventil hat den Zweck, den auftretenden Druck im Speicher zu begrenzen. Es ist normal, dass hier langsam ein wenig Wasser abtropft. Wenn dieses Ventil jedoch permanent tropft, kann dies folgende Ursachen haben:

- Thermostat defekt
- Ventil verlegt oder verkalkt

Dann ist das Ventil baldigst durch Fachpersonal zu tauschen.



Abbildung 21 - E-Speicher Übersicht



Abbildung 22 - Drehregler E-Speicher auf Standard Einstellung

Mit dem vorhandenen Drehregler (*Siehe Abbildung Nr. 22*) kann man die gewünschte Warmwassertemperatur einstellen. Hier wird empfohlen auf der Stellung mit 2 Punkten zu bleiben bzw. eine Warmwassertemperatur von 65°C nicht zu überschreiten, da es ab dieser Temperatur zu erhöhtem Kalkausfall kommt (Kalkausfall = Klumpenbildung des Kalks im Speicher; Folgewirkung ist verminderte Heizleistung und schnellerer Verschleiß).

Kontrolle, Wartung und Pflege ist anhand der Betriebsanleitung durchzuführen. Diese finden Sie in Ihrem Übergabeordner oder auf dem übergebenen USB Stick.

5.2. Fehlersuche (Bitte alle Arbeiten & Prüfungen durch Fachpersonal durchführen lassen)

- zu wenig oder kein warmes Trinkwasser

Möglicher Grund	Lösung
Ablagerungen auf dem E-Speicher	Austauschen - ausspülen
Defekter Temperaturfühler	Prüfen - austauschen
Defekter Regler	Prüfen - austauschen

- Warmwasser ist nur an einigen Zapfstellen bzw. nicht in gesamter Wohnung verfügbar

Möglicher Grund	Lösung
Kaltes und warmes Wasser werden vermischt, z.B. in einem defekten Thermostatmischventil	Prüfen – austauschen

- Temperaturabfall bei der Wasserentnahme

Möglicher Grund	Lösung
Ablagerungen auf dem E-Speicher	Austausch - ausspülen
Stärkerer Trinkwarmwasser-Durchfluss als für die Fernwärmestation vorgesehen.	Trinkwarmwasser-Durchfluss reduzieren/ begrenzen

- Warmwasserdurchfluss wird schwächer

Möglicher Grund	Lösung
Auslaufarmatur verschmutzt oder verkalkt	Strahlregler, Duschkopf oder Siebe reinigen
Einlauffiltersieb verschmutzt/ verkalkt	Filtersieb von Kundendienst reinigen lassen

6. Heizung

Ihre Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt (=Wärmeabgabesystem). Es gibt verschiedene Anlagen, die die Energie für Ihre Heizung bereitstellen können (=Wärmebereitstellungssystem).

In Ihrem Fall geschieht dies über eine Fernwärmeheizung. Die Heizung selbst befindet sich im Technikraum im Keller und wird von der Hausverwaltung gewartet.

6.1. Fußbodenheizung

Eine Fußbodenheizung ist, ähnlich wie herkömmliche Radiatoren, lediglich ein Wärmeabgabesystem. Das heißt, die Energie muss von einem zusätzlichen Gerät zur Verfügung gestellt werden.

Die Fußbodenheizung ist ein „träges“ Heizsystem. Das bedeutet, dass Sie nicht sofort merken, dass die Heizung warm wird. Die Leitungen, die das warme Heizwasser transportieren, liegen im Estrich und sind insgesamt mehrere Meter lang. Deshalb dauert es etwas, bis Sie einen Unterschied spüren. Denn das warme Wasser muss sich erst im gesamten Heizkreislauf verteilen.

Zur Regulierung der Temperatur lesen Sie 6.2 Temperatur zu hoch/niedrig.

Für laufende Wartungsarbeiten sowie eventuelle Reparaturen brauchen Sie Zugang zum Fußbodenheizverteiler in Ihrer Wohnung. Dieser befindet sich meist im Abstellraum oder im Vorraum. Hier befindet sich auch der Wärmemengenzähler & Wasserzähler.

Sie haben die Möglichkeit einzelne Räume feiner zu regulieren, unabhängig vom Raumthermostat. Im Fußbodenheizungsverteiler sehen Sie Schaugläser (*Siehe Abbildung Nr. 25*), mit einer Skala von 0 bis 3. Die Zahlen geben die Durchflussmenge an. Ein roter Schwimmer zeigt an, auf welcher Stufe sich der entsprechende Raum befindet. Je höher die Zahl, desto mehr Heizwasser fließt durch den Heizkreislauf und der Raum wird wärmer – umgekehrt gilt das Gegenteil: je niedriger die Zahl, desto weniger Heizwasser fließt usw.

So merken Sie auch, ob Ihre Heizung überhaupt heizt. Wenn alle Schwimmer bei 0 stehen, fließt kein Heizwasser. Bewegen sich die Schwimmer auf der Skala nach oben, dann gibt es einen Durchfluss und die Heizung heizt.

Wir raten jedoch von individuellen Einstellungen einzelner Räume ab, da hier der Installateur alles richtig eingestellt hat (es kommt hier auf den hydraulischen Abgleich an, das heißt, die Fließwege des Heizungswasser sind aufeinander abgestimmt). Einmal verstellt, kann der ursprüngliche Zustand nie wieder hergestellt werden und im schlimmsten Fall heizt Ihre Heizung gar nicht mehr.

Probleme bei einer Fußbodenheizung können im Bereich der Energiebereitstellung, des Fußbodenheizverteilers (abgedrehtes Ventil) oder aufgrund eines falsch eingestellten Thermostats auftreten.



Abbildung 23 - Fußbodenheizverteiler (geschlossen)



Abbildung 24 - Fußbodenheizverteiler (geöffnet)



Abbildung 25 - Detail Schauglas FBH



Abbildung 26 - Detail Thermostatkopf FBH

6.2. Temperatur zu hoch/niedrig

Die Temperatur in Ihrer Wohnung bzw. Räumen wird von einem (allgemeinen) Raumthermostat geregelt. Ist dieses nicht Ihren Wünschen entsprechend eingestellt, so müssen Sie die Einstellung verändern. Raumklima und Ihre persönliche Behaglichkeit ist von Parametern wie Luftfeuchtigkeit, Oberflächentemperatur, Wände-, Decken- und Raumtemperatur abhängig. Auf dem großen weißen Drehknopf befindet sich eine Kerbe, die die eingestellte Temperatur anzeigt. Auf unseren Beispielbild unten ist die Temperatur auf 22 Grad eingestellt. Siehe Abbildung Nr. 27. Durch einfaches Drehen nach links oder rechts können Sie die gewünschte Temperatur einstellen. Bitte beachten Sie, dass unter Umständen die eingestellte Temperatur nicht in allen Räumen erreicht wird. Das zentrale Raumthermostat heizt, bei Erreichen der Temperatur in diesem Raum, nicht mehr weiter. Siehe Abbildung Nr. 28.

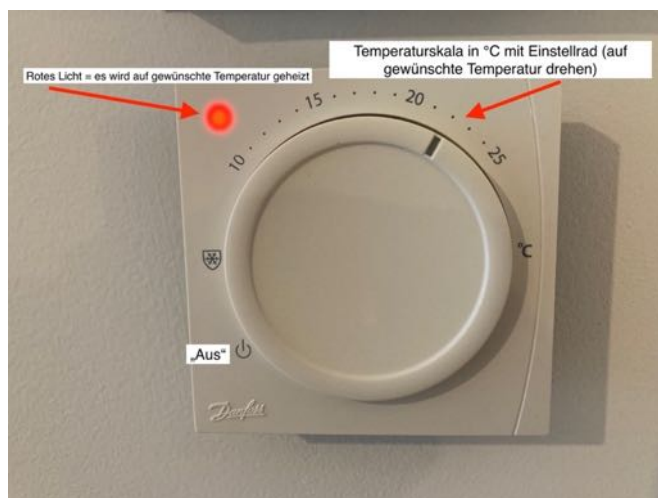


Abbildung 27 - Raumthermostat, Heizung heizt

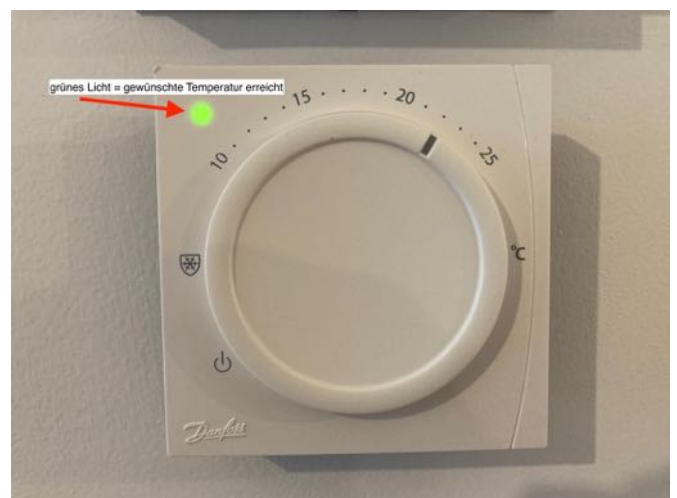


Abbildung 28 - Raumthermostat, Heizung auf Wunschtemperatur



Abbildung 29 - Raumthermostat, Heizung ausgeschaltet

7. Türen

Wie alle beweglichen Gegenstände, bedarf auch eine Türe gelegentlicher Pflege. Grundsätzlich sind die Wartungsarbeiten an Türen nicht sonderlich kompliziert und können ohne Professionisten durchgeführt werden.

7.1. Quietschen

Sollte eine Ihrer Türen quietschen, müssen Sie die Scharniere einstellen bzw. schmieren (z.B. mit Silikon- oder Teflon-Spray – in jedem Baumarkt erhältlich).

Zum Schmieren der Scharniere sprühen Sie mit dem Silikon- (oder Teflon-) Spray zwischen die beweglichen Teile, an denen die Türe befestigt ist. Nach wiederholtem Öffnen und Schließen der Türe sollte sich das Mittel gut verteilt haben und kein quietschen mehr zu hören sein.

Wenn schmieren nicht funktioniert, stellen Sie die Scharniere nach. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

7.2. Klemmen

Immer wieder kommt es vor, dass eine Türe klemmt. Um das Problem zu beheben, müssen Sie die Scharniere nachstellen. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

7.3. Schleifen

Sollten Sie ein schleifendes Geräusch beim Bewegen einer Türe vernehmen, ist entweder ein kleiner Kieselstein oder Ähnliches unter der Türe, oder die Türe ist verzogen.

Nehmen Sie zuerst einen flachen Gegenstand (z.B. Karton, Zeitung, ...) und schieben Sie diesen unter die Türe. Beginnen Sie nun, den flachen Gegenstand vom einen Ende nach links oder rechts zum anderen Ende der Türe zu ziehen. Sie sollten nun den kratzenden Gegenstand unter der Türe entfernt haben.

Sollte das nicht helfen, ist die Türe etwas verzogen. In diesem Fall müssen die Scharniere neu eingestellt werden. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

7.4. Bleibt nicht geschlossen

Immer wieder kommt es vor, dass sich Türen scheinbar von selbst öffnen. Das liegt daran, dass die Türe gar nicht richtig geschlossen hat.

Betätigen Sie mehrmals die Türschnalle. Sie werden feststellen, dass der Schnapper, den man auf der schmalen Seite der Tür sieht, klemmt. Siehe Abbildung Nr. 30. Beheben Sie das Problem einfach, indem Sie Schmiermittel in die Hohlräume um den Schnapper sprühen (z.B. Silikon- oder Teflon-Spray – in jedem Baumarkt erhältlich). Zum Schluss noch ein paar Mal die Türschnalle betätigen, um das Schmiermittel gut zu verteilen – fertig.



Abbildung 30 - Symbolfoto eines klemmenden Türschnappers

7.5. Türe fällt von selbst ins Schloss

Verzogene Scharniere können die Folge haben, dass sich die Türe von selbst bewegt und eventuell auch ins Schloss fällt. Nach dem erneuten Einstellen der Scharniere sollte sich die Türe nicht mehr länger von selbst bewegen. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

7.6. Lose Teile bei der Türzarge

Hauptsächlich bei Holztüren kann es passieren, dass sich die Blende der Zarge löst. Kleben Sie diese wieder an. Wir empfehlen Leim zu verwenden.

7.7. Schlüssel verloren

Sollten Sie Ihre Schlüssel verloren haben, müssen Sie einen neuen Schlüssel beantragen. Hierfür wird die Schlüsselkarte benötigt. (Sie finden diese in Ihrer Übergabemappe) Sie sollten sich jedoch sicher sein, dass niemand den Schlüssel gestohlen hat und weiß zu welchen Schlössern diese passen. Um sicher zu gehen, können Sie nur das Schloss tauschen lassen. Da es sich um ein gesperrtes Schließsystem handelt, kann ohne Sicherheitskarte kein Schlüssel nachgemacht werden.



Abbildung 31 - Symbolfoto einer Schlüsselkarte (Firma EVVA)

7.8. Schlüssel schadhaft

Wenn Ihr Schlüssel abbricht, verbogen ist oder wegen extremer Abnutzung nicht mehr funktioniert, müssen Sie sich einen neuen anfertigen lassen. Hierfür wird die Schlüsselkarte benötigt. Sollte es passieren, dass Ihnen der Schlüssel im Schloss abbricht, rufen Sie den Schlüsseldienst. Dieser wird Ihnen das weitere Vorgehen erklären.

7.9. Türe beschädigt

Sollte eine Ihrer Türen beschädigt sein, können Sie verschiedene Dinge tun (abhängig von der Ursache und Schwere der Beschädigung).

Bei kleinen Kratzern oder Schrammen:

- Akzeptieren und/oder Ignorieren
- Versuchen auszubessern (Achtung: man wird bei genauem Hinschauen immer erkennen, dass etwas ausgebessert wurde!)
- Manchmal kann man scheinbare Kratzer wegputzen

Mittlere bis schwere Beschädigungen:

- Je nach Ursache des Schadens – Versicherung kontaktieren
- Innentüre – für Ersatz und/oder Reparatur sind sie selbst verantwortlich
- Außentüre – für Ersatz und/oder Reparatur melden Sie sich bei der Hausverwaltung. Oftmals gibt es bestimmte Vorgaben zu beachten.

8. Fenster

An Fenstern sollten regelmäßige Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

Um die Funktion der Beschläge für Fenster und Fenstertüren zu erhalten, sind alle Beschlagteile regelmäßig auf festen Sitz zu prüfen und auf Verschleiß zu kontrollieren. Nach Erfordernis sind die beweglichen Teile einzustellen, Befestigungsschrauben unverzüglich nachzuziehen bzw. schadhafte Teile durch einen Fachmann auszutauschen.

Durch Baukörperbewegungen und normalem Gebrauch wird mit der Zeit ein Nachjustieren der Beschläge erforderlich. Dies kann im Zuge der jährlichen Beschlagspflege durchgeführt werden und ist nicht Bestandteil der Gewährleistung. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

Laufschiene von Schiebe- und Faltelemente müssen stets sauber gehalten werden.

8.1. Quietschen

Schmieren Sie mit einem geeigneten Schmierstoff alle beweglichen Fensterteile, sowie eventuell auch die Dichtungen. Sie können zum Beispiel Maschinenöl oder einen Silikonspray verwenden.

8.2. Klemmen

Sollte eines Ihrer Fenster klemmen, müssen die Scharniere nachgestellt werden. Wir empfehlen, dies von einem Professionisten erledigen zu lassen.

8.3. Undicht

Wenn sie das Gefühl haben, dass Ihre Fenster undicht sind, kontrollieren Sie zuerst, ob etwas eingeklemmt ist, besonders im Fensterprofil selbst. Siehe Abbildung Nr. 32.

Als nächstes sollten Sie die Dichtungen kontrollieren. Sind diese spröde oder rissig (vgl. Siehe Abbildung Nr. 33), brauchen Sie neue Dichtungen vom Professionisten. Wenn Sie jedoch keinen offensichtlichen Schaden feststellen können, prüfen Sie als nächstes den Anpressdruck der Fenster gegen den Fensterstock. Holen Sie sich dazu ggf. Hilfe eines Professionisten.

Tipp: Wenn Sie einen Luftzug spüren, jedoch keine offensichtliche Ursache feststellen können, befestigen Sie behelfsmäßig ein dickes Tuch unter/ober/seitlich des Fensters bis der Professionist kommt und Ihr Fenster repariert.

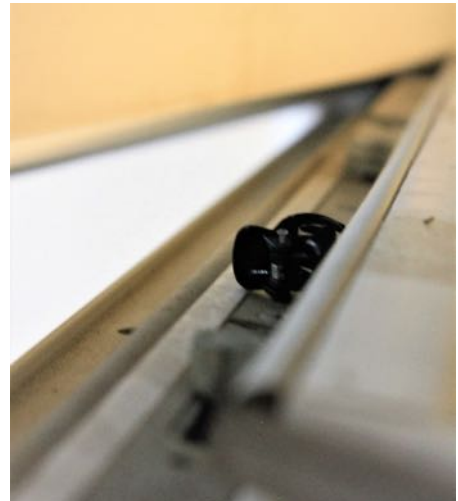


Abbildung 32 - Symbolfoto Gegenstand im Fensterprofil

8.4. Beschlagen der Fensterscheibe

Wenn Ihr Fenster anläuft, sammelt sich Kondenswasser an der Scheibe. Die Ursache ist zu hohe Luftfeuchtigkeit, oftmals durch mangelnde Belüftung.

Es gibt drei Möglichkeiten wie Ihr Fenster beschlagen kann:

(1) Innenseite

Wenn Ihr Fenster an der Innenseite anläuft, sammelt sich Kondenswasser an der Scheibe an. Wischen Sie dieses einfach mit einem Tuch weg und verbessern Sie Ihr Lüftungsverhalten.

(2) Zwischen innerer und äußerer Scheibe

Isolierglasfenster sind beschädigt, wenn sie zwischen der inneren und der äußeren Scheibe anlaufen. Nehmen Sie Kontakt mit einer Fachfirma auf.

(3) Außenseite

Isolierglas hat einen sehr guten Dämmwert. Dies kann, wenn ein Raum kaum geheizt wird, zu ansammeln von Wasserdampf an der Außenseite der Scheibe führen und eventuell sogar anfrieren. Sie können den Wasserdampf bei Bedarf abwischen.



Abbildung 33 - Symbolfoto einer porösen Dichtung am Beispiel eines Autofensters

8.5. Fenster beschädigt

Sollte Ihr Fenster ernsthaft beschädigt sein, können Sie nicht mehr tun, als einen Fachmann zu rufen und das Fenster reparieren zu lassen. Verwenden Sie wasserundurchlässiges Material (z.B. eine Plastikplane) und kleben Sie es über den beschädigten Bereich um das Fenster vorübergehend abzudichten. Ein Professionist sollte das Fenster so bald wie möglich reparieren. Beachten Sie im Falle eines Austausches des kompletten Fensters, dass Sie das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht verändern dürfen! Melden Sie sich bei der Hausverwaltung vor dem Einbau des Fensters, um sicher zu gehen.

9. Schimmel

Schimmel ist ein Pilz, der viele verschiedene Arten und Formen besitzt. Wie jeder Pilz, ist das, was wir an der Oberfläche sehen, nur die „Frucht“ des eigentlichen Pilzes. Dieser besteht nämlich aus einem Geflecht aus sogenannten „Hyphen“. Ähnlich wie Wurzeln, verlaufen diese Hyphen unterirdisch und sind für den Erhalt des Pilzes zuständig.

9.1. Ursachen

Die Ursache von Schimmelpilzen in Innenräumen ist Feuchtigkeit. Um zu wissen, wie man den Schimmel nachträglich bekämpfen kann, muss man die Quelle der Feuchtigkeit ermitteln. Mögliche Ursachen sind:

(1) Hohe Luftfeuchtigkeit

Messen Sie wie hoch die Luftfeuchtigkeit in Ihrer Wohnung ist. Durch regelmäßiges Lüften lässt sich diese verringern. (Die optimale Luftfeuchtigkeit in einem Wohnraum beträgt 40% - 55%)

(2) Undichte(s) Dach/ Mauer/ Leitung

Oftmals ist es schwer festzustellen, ob Dach, Mauerwerk oder eine Leitung undicht sind. Meistens bildet sich mit der Zeit ein Wasserfleck an der Wand. Melden Sie sich bei der Hausverwaltung.

9.2. Vorbeugen

Die wichtigste Maßnahme zum Vorbeugen gegen Schimmel ist ein konditioniertes Raumklima. Das heißt, der Raum wird beheizt und die Luftfeuchtigkeit passt. (Optimale Luftfeuchtigkeit 40% - 55%) Auch wenn man einen Wasserfleck an der Wand hat, hilft Lüften, um die Schimmelbildung zumindest zu verlangsamen.

Achtung: Türen und Fenster befestigen, da sie durch den Luftzug zugeschlagen werden können.

Tipp: Besorgen Sie sich ein Hygrostat. Es misst die Luftfeuchtigkeit und hilft einzuschätzen, wann man lüften sollte. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

9.3. Bekämpfung

Bei der Bekämpfung von Schimmel sollten Sie in folgender Reihenfolge vorgehen:

(1) die Ursache ermitteln und entfernen und

(2) den Pilz an sich vernichten.

Zum Vernichten des Schimmelpilzes gibt es viele verschiedene Methoden und Mittel. Am besten verwenden Sie einfach einen Schimmelentferner. Es gibt diverse Marken und Geschäfte, die solch ein Mittel anbieten (z.B. Baumarkt, Drogerie). Sie dürfen die Dämpfe dieser Mittel nicht einatmen! Im Zweifelsfall beauftragen Sie eine Fachfirma.

10. Kemperventil

Dieser Wasserhahn befindet sich auf der (Dach-)Terrasse und im Garten Ihrer Wohnung. Es ist frostsicher, das heißt, Sie müssen im Winter kein Wasser abdrehen. Drehen Sie das Ventil nur handfest zu. **Achtung: es fließt noch Wasser nach, das ist normal - drehen Sie das Ventil deshalb nicht fester zu!** Sie beschädigen sonst das Gewinde.



Abbildung 34 - Kemperventil

11. Gegensprechanlage (in Ihrer Wohnung)

Im Vorraum Ihrer Wohnung befindet sich die Gegensprechanlage. Mit ihr können Sie mit Personen sprechen, die bei Ihnen angeläutet haben und auch die Haupteingangstür öffnen. Weitere Informationen finden Sie in der Gebrauchsanweisung in Ihrer Übergabemappe.



Abbildung 35 -
Gegensprechanlage

12. Wohnraumlüftung

Die gute Durchlüftung der gesamten Wohnung ist sehr wichtig. Aspekte wie Geruch in der Wohnung, Sauerstoffmangel („stickige Luft“) oder zu hohe Luftfeuchtigkeit werden dadurch geregelt.



Abbildung 36 - Lüftungsgerät an der Decke des Abstellraums

12.1. Allgemein

Ihre Wohnung besitzt eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Jede Wohnung hat ein eigenes Gerät welches an der Decke/Wand des Abstellraumes montiert ist. Grundsätzlich übernimmt die Wohnraumlüftung für Sie das Lüften. Natürlich können Sie auch zusätzlich manuell über die Fenster lüften.

Das Prinzip der Wohnraumlüftung ist einfach erklärt. Jeder Raum, ausgenommen der Diele, besitzt ein Lüftungsventil an der Decke. In Badezimmer, WC, Küche und Abstellraum wird permanent Luft abgesaugt. Im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro wird permanent Frischluft eingeblasen. Dies reguliert sich in Ihrer Wohnung selbstständig und sorgt so für einen durchgehenden Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima. Die Ventile für Abluft und Zuluft sehen unterschiedlich aus. Siehe Abbildung Nr. 37 & 38.



Abbildung 37 - Lüftungsventil für Absaugung



Abbildung 38 - Lüftungsventil für Einblasung

12.2. Wohnraumlüftungssteuerung

Die Wohnraumlüftungssteuerung befindet sich im Wohnzimmer. Hier können Sie die verschiedenen Stufen (Intensität) einstellen. Die weiteren Einstellungen entnehmen Sie der Betriebsanleitung.



Abbildung 39 - Wohnraumlüftung Steuerung

12.3. Wartung

In Ihrem Wohnraumlüftungsgerät befindet sich ein Zuluftfilter und ein Abluftfilter. Siehe Abbildung Nr. 40 & 41. Diese Filter gehören in regelmäßigen Zeitabständen getauscht. Einfach Gerät abschalten, die beiden Filter Einschübe herausnehmen (Siehe Abbildung Nr. 42), Filtervlies reinigen oder wechseln (Siehe Abbildung Nr. 43), Filter Einschübe wieder in das Gerät stecken. Die genauen Wartungen bzw. Wartungsintervalle entnehmen Sie der Betriebsanleitung.

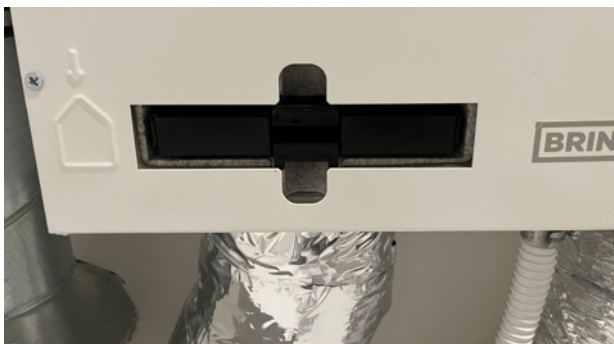


Abbildung 40 - Wohnraumlüftung – Zuluft Filteröffnung



Abbildung 41 - Wohnraumlüftung – Abluft Filteröffnung



Abbildung 42 - Wohnraumlüftung –
Einschub herausziehen



Abbildung 43 - Wohnraumlüftung – verschmutztes Filtervlies
wechseln

13. Klimaanlage (wenn vorhanden)

13.1. Innengeräte

Auch die regelmäßige Wartung von Klima-Innengeräten gehört zu Ihren Pflichten als Wohnungseigentümer. Fehlende oder mangelnde Wartung kann zu erhöhtem Stromverbrauch, verminderter Leistung und Verschmutzung der Geräte führen. Das kann die Lebensdauer der Geräte verringern und sogar Ihre Gesundheit gefährden, wenn z.B. Schimmel, der sich in Filtern bildet, in die Luft geblasen werden.

Informationen zum Gebrauch und zur Wartung entnehmen Sie bitte der jeweiligen Bedienungsanleitung. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

13.2. Außengeräte

Die Klima-Außengeräte der Wohnungen im obersten Stockwerk befinden sich auf dem Flachdach. Der Zugang erfolgt über die Dachausstiegs Luke, dafür ist eine Leiter vorbereitet. Den Schlüssel für die Luke und die Leiter hat Ihre Hausverwaltung. Die Geräte müssen ebenso regelmäßig von Fachpersonal gewartet werden. Die empfohlenen Wartungsintervalle finden Sie in der Beschreibung Ihrer Geräte. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

14. Postkästen

Die Postkästen in Ihrer Wohnanlage befinden sich vor dem Haupteingang. Ihre Wohnungsschlüssel sperren Ihren Postkasten. Das Namensschild können Sie ändern, indem Sie Ihr Postfach öffnen und das Zettelchen von innen herausnehmen. Nachdem Sie es wunschgemäß beschriftet haben, setzen Sie es wieder von innen ein und schließen das Postfach. (*Siehe Abbildung Nr. 44 & 45*)



Abbildung 44 - Postkasten Außenansicht



Abbildung 45 - Postkasten Innenansicht

15. Abfall

Wichtig beim Thema „Abfall“ ist die richtige Entsorgung. Mit der sachgerechten Entsorgung des Mülls, erleichtert man die Müllbeseitigung und die eventuelle Weiterverarbeitung.

15.1. Müll trennen

Im Müllraum Ihrer Wohnhausanlage befinden sich unterschiedliche Tonnen für unterschiedliche Arten von Abfall. Daher sollten Sie Ihren Müll bereits in der Wohnung getrennt sammeln. **Beachten Sie dazu die Vorschriften zur Mülltrennung Ihrer Gemeinde. Sondermüll** (z.B. Batterien, Glühbirnen, Tabletten, Sprühflaschen) sowie Glas und Aluminium werden nicht im Haus gesammelt, sondern müssen eigenverantwortlich entsorgt werden. Kartonagen dürfen bis zu einer gewissen Größe im Altpapier entsorgt werden – große Schachteln (z.B. für Möbel oder Fernseher etc.) sind beim Altstoffsammelzentrum zu entsorgen. **Glas und Aluminium** werden in eigenen Containern (von der Gemeinde verwaltet) gesammelt. Wo die nächsten Sammelstellen für Sondermüll sowie Glas- und Aluminiummüll sind, fragen Sie bitte bei Gemeinde nach. Oder informieren sich auf der Homepage der Gemeinde. Sonderabholungen durch nicht fachgerechte Mülltrennung wird von der Hausverwaltung an alle Hauseigentümer weiterverrechnet.

15.2. Nicht abgeholt

Sollte Ihr Abfall nicht am von der Gemeinde angekündigten Tag abgeholt worden sein, war vielleicht die Zufahrt nicht möglich oder ein Müllfahrzeug ist ausgefallen. Melden Sie sich bei der Hausverwaltung für nähere Informationen – eventuell ist das Problem bereits bekannt und geklärt worden.

16. Fernsehen, Radio und Internet

Fernsehen, Radio und Internet sind von den Bewohnern der Wohnung selbst anzuschaffen und selbst zu verwalten. (Siehe Punkt 2. Medien) Sollten diesbezüglich Probleme auftreten, sind diese mit dem Anbieter zu klären.

Nachfolgend ein paar Tipps bei Nichtfunktionieren Ihres Fernsehers, Radios oder Internets.

16.1. Erneutes ein- und ausschalten

Oftmals reicht es, wenn man das gewünschte Endgerät aus- und wieder einschaltet. Ist ein generelles Einschalten des Gerätes nicht möglich, überprüfen Sie die Stromversorgung.

16.2. Kabel prüfen

Überprüfen Sie alle Kabel, ob sie ordnungsgemäß angesteckt sind. Oftmals kann sich ein Stecker lockern und deshalb keine Verbindung herstellen – schließen Sie daher der Reihe nach jedem Stecker ab und wieder an.

Funktioniert das betroffene Gerät trotzdem nicht, ist eventuell eines Ihrer Kabel defekt. Überprüfen Sie nach dem Ausschlussprinzip jede Verbindung. Oftmals sind Kabel abgeklemmt oder geknickt. Es kann auch innerhalb der Isolierung (für uns nicht sichtbar) zu Schäden kommen.

Finden Sie auf diese Weise keinen Defekt, liegt der Fehler wahrscheinlich nicht an einem Kabel.

16.3. Langsame Verbindung

Immer wieder kommt es vor, dass der Verbindungsaufbau Ihrer Geräte etwas länger dauert. Dies kann zum Beispiel am Wetter oder einer momentanen Spitzenauslastung liegen. Sollen Sie regelmäßige Probleme mit Ihrer Verbindung haben, melden Sie sich beim Anbieter.

16.4. Unwetter

Aufgrund von starkem Wind oder einer dicken Wolkendecke kann die Verbindung schlecht sein und manchmal sogar ganz ausfallen. Zu längeren Störungen des Empfangs kann es auch kommen, wenn z.B. ein Verbindungsmast beschädigt wurde. Warten Sie das schlechte Wetter einfach ab oder versuchen Sie etwas später noch einmal, ob die Verbindung wieder stabil ist.

16.5. Bezahlte Rechnung

Es entstehen monatliche Kosten für den Kabelanschluss, Internet usw. Wenn Sie die Rechnungen nicht bezahlen, wird die Verbindung unterbrochen. Rufen Sie beim Anbieter an und klären Sie die Situation.

16.6. Nachbarn fragen

Sollten die vorherigen Punkte zu keiner Lösung führen, fragen Sie bei Nachbarn, ob diese das gleiche Problem haben – es könnte ein größerer Verbindungsausfall sein. In diesem Fall müssen Sie die Störung abwarten und eventuell beim Anbieter nachfragen.

17. Garage

Als Besitzer eines Garagenstellplatzes erhalten Sie eine Funkfernbedienung zum Öffnen und Schließen des Garagentores. Eine Anleitung dafür befindet sich in Ihrer Übergabemappe.

Die Einfahrt Ihrer Garage ist mit einer Ampel geregelt. (**grün** = fahren, **rot** = stehen)

Falls die Batterien der Fernbedienung leer sind oder Sie diese verloren haben, kann das Tor mittels des Schlüsselschalters (*Siehe Abbildung Nr. 46*), und Ihrem Wohnungsschlüssel am Anfang der Einfahrtsrampe geöffnet werden. Befinden Sie sich in der Garage, können Sie mit einer Handbewegung vor den Bewegungsmelder (*Siehe Abbildung Nr. 47*), das Tor öffnen.

Bei Verlust fragen Sie bei Ihrer Hausverwaltung, den Torhersteller (TORS) oder einem Elektriker nach einer neuen Fernbedienung.



Abbildung 46 - Schlüsselschalter



Abbildung 47 - Bewegungsmelder



EINFAHRT: Die beiden äußeren Ampeln werden nach dem vollständigen Öffnen des Tores auf GRÜN, die Innere Ampel auf ROT gestellt.

AUSFAHRT: Die beiden äußeren Ampeln werden nach dem vollständigen Öffnen des Tores auf ROT, die Innere Ampel auf GRÜN gestellt.

Abbildung 48 - Fernbedienung Garage

18. Beschädigungen

Wenn Sie als Bewohner Beschädigungen im Allgemeinbereich entdecken (Handlauf locker, Schilder abgefallen, Fliese gebrochen, Bewegungsmelder funktionieren nicht usw.), melden Sie dies bitte der Hausverwaltung.

19. Feuer

Feuer ist genauso gefährlich, wie es nützlich ist. Auch wenn man heutzutage selten eine offene Flamme in der Wohnung hat, besteht trotzdem die Gefahr eines Feuers. Die häufigsten Ursachen von Bränden sind defekte Elektrogeräte, Fehler beim Kochen und unbeaufsichtigte Kerzen.

Im Ernstfall versuchen Sie eine unerwünschte Flamme gleich in ihrer Bildung zu ersticken, so dass sich das Feuer nicht ausbreiten kann. Wenn möglich luftdicht abdecken und für einige Zeit zugedeckt lassen, um die Flamme gänzlich zu ersticken. Ist das Feuer bereits zu groß oder Sie trauen sich nicht es abzudecken, brauchen Sie ein Löschmittel (Feuerlöscher, Löschdecke, Löschsand). Wenn Sie keines in Ihrer Wohnung aufbewahren, laufen Sie auf den Gang oder ins Stiegenhaus. Dort sind auf jeder Ebene Feuerlöscher untergebracht.

Folgen Sie der Anleitung des Löschmittels.

Sie müssen die Verwendung des Feuerlöschers melden, sodass Ersatz angeschafft werden kann.

WICHTIG: Wenn sich beim Kochen eine unerwünschte Flamme bildet, löschen Sie diese NICHT mit Wasser! Sollte sich Fett entzündet haben, entsteht eine Stichflamme! (Löschdecke oder Feuerlöscher verwenden)

WICHTIG: Beim Löschen mit Wasser entsteht eine gewaltige Menge an heißem Wasserdampf – Vorsicht, Verbrennungsgefahr!

Flammen, die bereits einen Meter hoch sind, sind schwierig selbst zu löschen. Befolgen Sie folgende Schritte und versuchen Sie nicht in Panik zu verfallen.

- Wohnung verlassen
- Feuerwehr rufen (122)
- Nachbarn warnen (stürmisch läuten und laut schreien)

Je schneller Sie die Feuerwehr verständigen, desto schneller kann diese vor Ort sein und mit den Löscharbeiten beginnen und desto kleiner ist der Schaden.



Abbildung 49 - Symbolfoto
Feuerlöscher

19.1. Fluchtweg

Die Fluchtwege sind mit grünen Schildern gekennzeichnet und im sogenannten Brandschutzplan verzeichnet. WICHTIG: Aufzug im Brandfall nicht benutzen!



Abbildung 50 - Symbolfoto Hinweisschild
"Fluchtweg"



Abbildung 51 - Symbolfoto Hinweisschild
"Feuerlöscher"

20. Bohrlöcher, Nägel

Immer wieder kommt man in die Situation etwas an der Wand oder der Decke befestigen zu wollen. Egal ob ein Bild, eine Lampe oder Ähnliches, es gibt ein paar Dinge, die man beachten sollte. Da die Wände Ihrer Wohnung aus Ziegel oder Beton sind, ist es beinahe unmöglich, einen Nagel einzuschlagen. Daher wird in diesem Leitfaden das Einschlagen eines Nagels nicht behandelt.

20.1. Bohren

Geben Sie beim Bohren acht, ob Leitungen dort verlaufen könnten, wo Sie bohren möchten. Auf folgende Leitungen sollten Sie Acht geben:

- Strom
- Wasser/ Abwasser
- Heizung
- Wohnraumlüftung (wenn vorhanden)

Prinzipiell verlaufen Stromleitungen immer senkrecht hinter Lichtschaltern und Steckdosen. Das heißt, nicht direkt über oder unter einem Lichtschalter bohren (Siehe Abbildung Nr. 52). Einen genauen Leitungsplan gibt es im mehrgeschoßigen Wohnbau nicht.

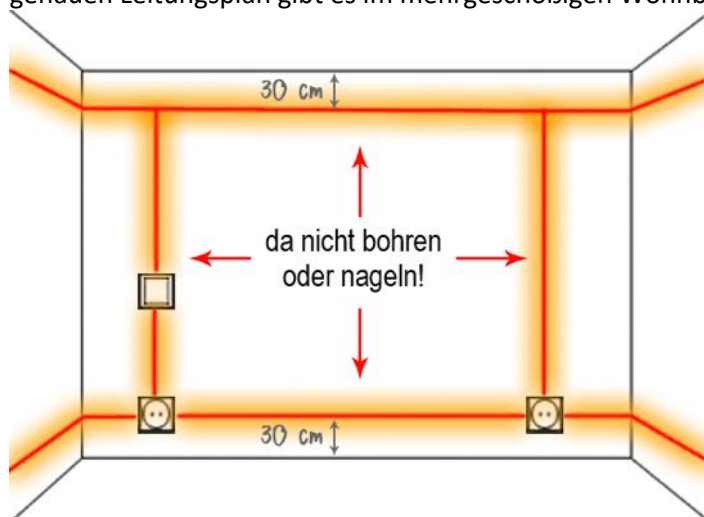


Abbildung 52 - Symbolfoto „Wo kann ich problemlos bohren?“

Das gleiche gilt für Wasserleitungen. Nicht direkt über oder unter einem Wasserhahn, Toilettenspülung, etc. bohren.

Im seltenen Fall, dass Sie Ihren Fußboden anbohren möchten, sollten Sie sehr vorsichtig sein. Wenn Ihre Wohnung über eine Fußbodenheizung verfügt, verlaufen entsprechende Leitungen im Boden. Die Konsequenzen einer Beschädigung dieser Leitungen ist ein Wasserschaden sowie der Ausfall Ihrer Fußbodenheizung. Darüber hinaus müssen Sie sich darüber im Klaren sein, dass ein einmal beschädigter Fußboden (egal ob Parkett/Laminat, PVC, Teppichboden, etc.) nur großflächig ausgebessert werden kann. Daher raten wir davon ab, Dinge in Ihrem Fußboden zu befestigen.

20.2. Material der Wände

Die tragenden Wände der Anlage wurden als Ziegelmassiv- bzw. Stahlbetonbau mit WDVS¹-System erbaut. Die Zwischendecke ist aus Stahlbeton, die Wohnungs- und Gangtrennwände aus Systemtrennwänden mit Betonkern oder anderem Füllmaterial. Die nicht tragenden Innenwände können aus HL²-Ziegeln, Gipsdielen oder Gipskartonplatten (Trockenbau) bestehen.

Das heißt, Sie brauchen, egal in welcher Wand sie Bohren möchten, einen leistungsstarken Bohrersatz mit einem stabilen Aufsatz. Fragen Sie bei Neukauf eines Bohrers oder Aufsätzen einen Mitarbeiter des betreffenden Geschäfts nach geeigneten Produkten. Genauso wichtig ist die Auswahl eines geeigneten Dübels für das passende Material der Wand.

Das Einschlagen eines Nagels ist so gut wie unmöglich, da Sie bei Ziegel und Beton mit einem Nagel nicht weit kommen. Der Nagel wird sich beim Einschlagen verbiegen, bevor er tief genug in der Wand ist, um Gewicht tragen zu können.

20.3. Tipps und Tricks

➤ Nachhaltiges Bohren

Sie sollten immer Dübel und Schraube verwenden, um ein Ausbrechen bzw. Lockern der Schraube im Mauerwerk zu verhindern. Im Baumarkt gibt es entsprechende Packungen mit Schrauben und dazu passenden Dübeln.

Bohren Sie mit Ihrer Bohrmaschine ein Loch in die Wand. Anschließend stecken Sie einen Dübel mit gleichem Durchmesser wie der Bohrkopf in das Loch. Nun müssen Sie nur noch die Schraube in den Dübel drehen – fertig.

➤ Befestigungen in der Decke

Befestigungen an der Decke sind mit Stahlbetondübeln und Schrauben, Hacken, etc. durchzuführen. Beachten Sie die Nutzlast des verwendeten Materials. Zu viel Gewicht kann vom Material oder im Extremfall von der Decke nicht gehalten werden. Dies hat zu Folge, dass früher oder später der aufgehängte Gegenstand hinunterfällt und sich sowie den Boden und eventuell auch die Decke beschädigt. Es ist eine max. Bohrtiefe von 6cm zu beachten, da Lüftungsschläuche in der Decke verlaufen können. Das Beschädigen dieser Leitungen hätte Probleme mit der Lüftung zur Folge sowie großflächige Bauarbeiten, um die beschädigte Leitung auszubessern.

¹ WDVS = WärmeDämmVerbundSystem (zB. Styropor)

² HL = HochLoch

➤ Befestigung an der Außenfassade

Bei nachträglichen Änderungen der Fassade (d.h. sobald die Wohnhausanlage fertiggestellt ist) muss die Hausverwaltung informiert werden. Unter Umständen ist es nicht gar nicht erlaubt, etwas an der Fassade zu befestigen.

Die Außenwände Ihrer Wohnung sind mit Vollwärmeschutz hergestellt. Die Befestigung von Gegenständen bis ca. 6 kg ist mit den dafür vorgesehenen Spezialübeln problemlos möglich.

Schwerere Gegenstände sind mit „Spezialankern und Distanzhülsen“ im dahinterliegenden Mauerwerk zu verankern und sind von Fachleuten durchzuführen.

Bedenken Sie, dass jedes Loch in der Außenwand die Energieeffizienz Ihrer Wohnung negativ beeinflusst. Meist gibt es Alternativen zum „Hängen“.

WICHTIG: Eventuell beschädigte Fassadenflächen können mit geeigneten Materialien und/ oder durch einen Fachmann kostengünstig saniert werden. Eine Sanierung ist jedenfalls erforderlich, da "Löcher im Wärmeschutz" z.B. von Schädlingen befallen werden.

➤ In eine Fliese bohren

Wenn Sie in die Situation kommen, ein Loch in eine Fliese bohren zu müssen, ist äußerste Vorsicht geboten! Fliesen reißen leicht oder brechen am Bohrloch aus. Um die Fliese nicht zu beschädigen, brauchen Sie Kraft und Geduld beim Bohren, sowie einem passenden Bohrkopf und Klebeband. Welchen Bohrkopf Sie verwenden sollten, hängt von der anzubohrenden Fliese ab. Fragen Sie im Fachhandel nach einem entsprechenden Produkt.

- Kleben Sie das Klebeband kreuzweise über Ihre Bohrlochmarkierung.
- Spannen Sie eine geeignet Bohrer in Ihre Maschine
- Stellen Sie Ihre Bohrmaschine auf die Bohrfunktion (ohne Schlagen!).
- Bohren Sie mit geringem Druck und niedriger Drehzahl durch die Fliese.

Sobald Sie durch die dünne Schicht der Fliese gebohrt haben, können Sie sich entspannen und normal weiterbohren.

WICHTIG: Vergewissern Sie sich vor dem Bohren, das keine Wasserleitung dort verläuft, wo Sie bohren möchten.

20.4. Bohrlöcher verschließen

Bohrlöcher sollten, wenn sie nicht mehr benötigt werden, zeitnah verschlossen werden. Nutzen Sie hierfür im Innenbereich herkömmliche Spachtelmasse aus dem Baumarkt.

Bei Außenwänden müssen Bohrlöcher sofort nach entfernen der Schraube ausgefüllt werden, da sich ansonsten Ungeziefer einnistet und darüber hinaus die Wärmedämmung stark beeinträchtigt wird.

21. Fußboden (bei schlüsselfertiger Ausstattung)

Der Fußboden ist einer der am meisten beanspruchten Bereiche in der Wohnung. Je nach Material ist daher mehr oder weniger vorsichtig zu sein. Ein Parkett- oder Laminatboden darf z.B. nur „nebelnass“ gewischt werden, weil er Wasser aufsaugt und sich als Resultat von den Kanten weg dunkel verfärbt und aufquillt.

21.1. Fußboden knarrt (Parkett/Laminat)

Fußböden können sich im Laufe der Zeit durch Nutzung und Temperatur verändern. Diese Veränderungen sind minimal, können aber bei Parkett-/Laminatböden zu Geräuschbildung (knarren) führen. Kontaktieren Sie einen Bodenleger.

21.2. Fußboden wölbt sich (Parkett/Laminat)

Wölbt sich Ihr Parkett-/Laminatboden, ist meistens Feuchtigkeit die Ursache. Zum Beispiel durch zu feuchtes Aufwaschen, Regenwasser durch ein gekipptes Fenster, usw. Kontaktieren Sie einen Bodenleger.



Abbildung 53 - Symbolfoto eines sich wölbenden Parkettbodens

21.3. Fugen lösen sich

Auch bei Ihrem Fußboden können sich die Fugen lösen. Füllen Sie diese mit einer entsprechenden Masse wieder auf. Sollten Sie sich nicht sicher sein, melden Sie sich bei einer Fachfirma.

21.4. Lose Teile im Fußboden (Parkett/Laminat)

Je nach Art Ihres Fußbodens können lose Teile oft einfach geklebt werden. Melden Sie sich im Zweifelsfall beim Bodenleger.

21.5. Sockelleiste (Parkett/Laminat)

Sollte sich eine Sockelleiste in Ihrer Wohnung lösen, kleben oder nageln Sie diese wieder an. Verwenden Sie dünne, lange Nägel oder einen starken Kleber (Superkleber, Heißklebepistole) um die Leiste wieder an der Wand zu fixieren. Achten Sie hierbei wieder auf Leitungen, Kabeln, etc. (siehe Kapitel 20. Bohrlöcher, Nägel). Melden Sie sich im Zweifelsfall beim Bodenleger.

22. Malerei (bei schlüsselfertiger Ausstattung)

Die Wandfarbe ist essenziell für die Stimmung eines Raumes. Dementsprechend ist über das Verändern der Wandfarbe durch einen Professionisten oder Sie selbst, gut nachzudenken.

22.1. Blasenbildung

Sollten sich kleine Bläschen in Ihrer Wandfarbe bilden, ist Feuchtigkeit die Ursache. Hierzu muss als erster Schritt die Feuchtigkeit gemessen werden. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.



Abbildung 54 - Symbolfoto von Blasenbildung an der Wand aufgrund von Feuchtigkeit

22.2. Ausbesserungen

Ausbesserungen an der Wand müssen mit geeignetem Material erfolgen. Abhängig vom Untergrund bzw. der derzeitig verwendeten Art der Farbe müssen Sie das Material wählen.

23. Innentüren (bei schlüsselfertiger Ausstattung)

Wie alle beweglichen Gegenstände, bedarf auch eine Türe gelegentlicher Pflege. Grundsätzlich sind die Wartungsarbeiten an Türen nicht sonderlich kompliziert und können ohne Professionisten durchgeführt werden.

23.1. Quietschen

Sollte eine Ihrer Türen quietschen, müssen Sie die Scharniere einstellen bzw. schmieren (z.B. mit Silikon- oder Teflon-Spray – in jedem Baumarkt erhältlich).

Zum Schmieren der Scharniere sprühen Sie mit dem Silikon- (oder Teflon-) Spray zwischen die beweglichen Teile, an denen die Türe befestigt ist. Nach wiederholtem Öffnen und Schließen der Türe sollte sich das Mittel gut verteilt haben und kein quietschen mehr zu hören sein.

Wenn schmieren nicht funktioniert, stellen Sie die Scharniere nach. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

23.2. Klemmen

Immer wieder kommt es vor, dass eine Türe klemmt. Um das Problem zu beheben, müssen Sie die Scharniere nachstellen. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

23.3. Schleifen

Sollten Sie ein schleifendes Geräusch beim Bewegen einer Türe vernehmen, ist entweder ein kleiner Kieselstein oder Ähnliches unter der Tür, oder die Türe ist verzogen.

Nehmen Sie zuerst einen flachen Gegenstand (z.B. Karton, Zeitung, ...) und schieben Sie diesen unter die Tür. Beginnen Sie nun, den flachen Gegenstand vom einen Ende nach links oder rechts zum anderen Ende der Tür zu ziehen. Sie sollten nun den kratzenden Gegenstand unter der Tür entfernt haben.

Sollte das nicht helfen, ist die Türe etwas verzogen. In diesem Fall müssen die Scharniere neu eingestellt werden. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

23.4. Bleibt nicht geschlossen

Immer wieder kommt es vor, dass sich Türen scheinbar von selbst öffnen. Das liegt daran, dass die Türe gar nicht richtig geschlossen hat.

Betätigen Sie mehrmals die Türschnalle. Sie werden feststellen, dass der Schnapper, den man auf der schmalen Seite der Tür sieht, klemmt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). B beheben Sie das Problem einfach, indem Sie Schmiermittel in die Hohlräume um den Schnapper sprühen (z.B. Silikon- oder Teflon-Spray – in jedem Baumarkt erhältlich). Zum Schluss noch ein paar Mal die Türschnalle betätigen, um das Schmiermittel gut zu verteilen – fertig.

23.5. Türe fällt von selbst ins Schloss

Verzogene Scharniere können die Folge haben, dass sich die Türe von selbst bewegt und eventuell auch ins Schloss fällt. Nach dem erneuten Einstellen der Scharniere sollte sich die Türe nicht mehr länger von selbst bewegen. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

23.6. Lose Teile bei der Türzarge

Hauptsächlich bei Holztüren kann es passieren, dass sich die Blende der Zarge löst. Kleben Sie diese wieder an. Wir empfehlen Leim zu verwenden.

23.7. Türe beschädigt

Sollte eine Ihrer Türen beschädigt sein, können Sie verschiedene Dinge tun (abhängig von der Ursache und Schwere der Beschädigung).

Bei kleinen Kratzern oder Schrammen:

- Akzeptieren und/oder Ignorieren
- Versuchen auszubessern (Achtung: man wird bei genauem Hinschauen immer erkennen, dass etwas ausgebessert wurde!)
- Manchmal kann man scheinbare Kratzer wegputzen

Mittlere bis schwere Beschädigungen:

- Je nach Ursache des Schadens – Versicherung kontaktieren
- Innentüre – für Ersatz und/oder Reparatur sind sie selbst verantwortlich

Außentüre – für Ersatz und/oder Reparatur melden Sie sich bei der Hausverwaltung. Oftmals gibt es bestimmte Vorgaben zu beachten.

24. Wohnungsspezifische Wartungsarbeiten

Je nachdem welche Wohnung sie bewohnen, haben Sie unterschiedliche Aufgaben und Verantwortungen.

24.1. Garten

Für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung seines Gartens ist jeder Bewohner selbst verantwortlich. Alle Angelegenheiten bezüglich eines benachbarten Gartens sind daher mit dem jeweiligen Bewohner eigenverantwortlich zu klären.

24.2. Terrassen und Balkone

Sie sind als Eigentümer einer Wohnung mit Terrasse oder Balkon dazu verpflichtet, Ihren Terrassenbelag zu reinigen. Vor allem auf die Fugen sollten Sie achten. Halten Sie diese sauber und frei von Verunreinigungen. Risse und ähnliche Beschädigungen im Terrassenbelag (z.B. bei Platten) sollten Sie zeitnah ausbessern, um größere Schäden zu vermeiden (Frostsprengung, etc.)

WICHTIG: Salzstreuung (Winterdienst) ist extrem schädlich! Unbedingt vermeiden!



*Abbildung 55 -
Symbolfoto einer
rissigen Fuge im
Außenbereich*

24.3. Geländer

Auf alle Geländer in Ihrer Umgebung sollten Sie hin und wieder ein Auge werfen. Speziell die in Ihrer Wohnung obliegen Ihrer eigenen Verantwortung. Deshalb sollten Sie diese regelmäßig auf ihre Standfestigkeit und Rost überprüfen. Lose Muttern sind wieder festzuziehen und brüchige Verankerungen sofort ausbessern zu lassen! Im Ernstfall melden Sie sich bei der Hausverwaltung.



Abbildung 56 - Symbolfoto eines rostigen Geländers

24.4. Silikonfugen

In nahezu jeder Wohnung befinden sich Silikonfugen. Vor allem in Nassräumen (Bad, Toiletten) spielen Silikonfugen eine wichtige Rolle und sind auf Dichtheit zu überprüfen. Hierfür reicht meist eine gründliche visuelle Kontrolle.

Schadhafte Fugen sind umgehend und fachgerecht auszubessern.

24.5. Fliesen

Viele Nassräume sind mit Fliesen versehen. Diese sind wasserundurchlässig und daher ideal, um die Feuchtigkeit vom dahinterliegenden Gemäuer abzuhalten. Genauso wichtig wie die Wartung der Fugen zwischen den Fliesen, ist die Fliese selbst. Rissige oder beschädigte Fliesen, die keine Wasserundurchlässigkeit mehr garantieren können, sind auszutauschen. Melden Sie sich bei einer Fachfirma, wenn Sie Hilfe benötigen.

25. Kontakt

Hausverwaltung:

Gebäudeverwaltung Kurt Kreissl GmbH & Co KG

Wollzeile 9/II/Top34

1010 Wien, Österreich

Tel.:+43 1 533 71 63

E-Mail: office@kreissl.co.at

Übergeordnete Verträge (Mietvertrag, Kaufverträge, etc.) werden durch dieses Dokument weder ersetzt noch entkräftet!

26. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Sicherungskasten Übersicht	4
Abbildung 2 - Sicherungskasten Übersicht offen	4
Abbildung 3 - Sicherungskasten Detail	4
Abbildung 4 - Sicherung "1F3" ist ausgelöst worden	5
Abbildung 5 - Sicherung "1F3" ist wieder oben	5
Abbildung 6 - Zählerkästen Josef Wolfik Straße (im Technikraum)	6
Abbildung 7 - Zählerkästen Froschzeile (Garage in Richtung Froschzeile).....	6
Abbildung 8 - Zählerkasten offen.....	7
Abbildung 9 - Zählerkasten Detail Top Nummer	7
Abbildung 10 - Zählerkastenschlüssel.....	7
Abbildung 11 - Medienverteiler offen	8
Abbildung 12 - Medienverteiler geschlossen	8
Abbildung 13 - Hauptverteilerkästen.....	8
Abbildung 14 - Übersicht gängiger Leuchtmittel	9
Abbildung 15 - FBH Verteiler geschlossen	11
Abbildung 16 - FBH Verteiler offen.....	11
Abbildung 17 - FBH Verteiler öffnen mittels Münze.....	11
Abbildung 18 - Symbolfoto Wasserabsperrhahn , Wasserzähler, Wärmemengenzähler.....	11
Abbildung 19 - Hebel in Flussrichtung - offen.....	11
Abbildung 20 - Hebel quer zur Flussrichtung - geschlossen	11
Abbildung 21 - E-Speicher Übersicht	12
Abbildung 22 - Drehregler E-Speicher auf Standard Einstellung	12
Abbildung 23 -Fußbodenheizverteiler (geschlossen).....	14
Abbildung 24 - Fußbodenheizverteiler (geöffnet)	14
Abbildung 25 - Detail Schauglas FBH	15
Abbildung 26 - Detail Thermostatkopf FBH	15
Abbildung 27 - Raumthermostat, Heizung heizt.....	15
Abbildung 28 - Raumthermostat, Heizung auf Wunschtemperatur	15
Abbildung 29 - Raumthermostat, Heizung ausgeschaltet	16
Abbildung 30 - Symbolfoto eines klemmenden Türschnappers	17
Abbildung 31 - Symbolfoto einer Schlüsselkarte (Firma EVVA)	17
Abbildung 32 - Symbolfoto Gegenstand im Fensterprofil	19
Abbildung 33 - Symbolfoto einer porösen Dichtung am Beispiel eines Autofensters	19
Abbildung 34 - Kemperventil	21
Abbildung 35 - Gegensprechanlage.....	21
Abbildung 36 - Lüftungsgerät an der Decke des Abstellraums	22
Abbildung 37 - Lüftungsventil für Absaugung.....	22
Abbildung 38 - Lüftungsventil für Einblasung.....	22
Abbildung 39 - Wohnraumlüftung Steuerung	23
Abbildung 40 - Wohnraumlüftung – Zuluft Filteröffnung.....	23
Abbildung 41 - Wohnraumlüftung – Abluft Filteröffnung	23
Abbildung 42 - Wohnraumlüftung – Einschub herausziehen	24
Abbildung 43 - Wohnraumlüftung – verschmutztes Filtervlies wechseln	24
Abbildung 44 - Postkasten Außenansicht	25
Abbildung 45 - Postkasten Innenansicht	25
Abbildung 46 - Schlüsselschalter	27
Abbildung 47 - Bewegungsmelder	27
Abbildung 48 - Fernbedienung Garage.....	27
Abbildung 49 - Symbolfoto Feuerlöscher	28
Abbildung 50 - Symbolfoto Hinweisschild "Fluchtweg"	29
Abbildung 51 - Symbolfoto Hinweisschild "Feuerlöscher"	29
Abbildung 52 - Symbolfoto „Wo kann ich problemlos bohren?“	29
Abbildung 53 - Symbolfoto eines sich wölbenden Parkettbodens	32
Abbildung 54 - Symbolfoto von Blasenbildung an der Wand aufgrund von Feuchtigkeit	33
Abbildung 55 - Symbolfoto einer rissigen Fuge im Außenbereich.....	35
Abbildung 56 - Symbolfoto eines rostigen Geländers	36