



FRIEDEN

www.frieden.at

Checkliste für Ihre neue Wohnung

Anmeldung an Ihrer neuen Wohnadresse

Die geltenden Meldevorschriften verlangen Ihre Anmeldung an der neuen Adresse binnen drei Tagen nach Einzug. Der Meldezettel jener Personen, die im Mietvertrag als Mieter bzw. Nutzungsberechtigte aufscheinen, muss vom Unterkunftgeber - also Ihrer Bauvereinigung - unterschrieben werden.

Für die übrigen Mitbewohner, die mit Ihnen im gemeinsamen Haushalt leben, ist die im Mietvertrag angeführte Person Unterkunftgeber und ist daher der Meldezettel durch den „Hauptmieter“ zu unterschreiben.

Weitere Schlüssel und Schlösser

Sollten Sie weitere Schlüssel wünschen, benötigen Sie dafür aus Sicherheitsgründen eine eigene Bestätigung, mit der Sie bei einem Schlosser oder Schlüsseldienst die Duplikate nachfertigen lassen können. Diese „Schlüsselbestätigung“ können Sie bei der Hausverwaltung **schriftlich oder über unsere Homepage** anfordern. Nur die im Mietvertrag angeführte Person kann unter Angabe der gewünschten Stückzahl sowie Schlüsselnummer (diese finden Sie auf Ihrem Schlüssel) eine solche Bestätigung anfordern.

Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche übergebenen Schlüssel sowie entweder die angeforderten Original-Schlüsselbestätigungen (sofern diese nicht verwendet wurden) oder die nachgemachten Schlüssel (ohne Ablöse) zu übergeben.

Bitte daher auch unbedingt abgebrochene Schlüssel aufbewahren!

Das Anbringen von Zusatzschlössern ist prinzipiell möglich und wird von einigen Sicherheitsexperten empfohlen. Wir ersuchen Sie jedoch vor Durchführung der Montage die Zustimmung der Hausverwaltung einzuholen. Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses erhalten Sie für angebrachte Zusatzschlösser keine Ablöse und die dafür passenden Schlüssel sind mitzuübergeben.

Mängel und Gewährleistung

Ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung an den Mieter bzw. Eigentümer haften diese für offensichtliche **Mängel** (Beschädigungen wie abgeschlagene Fliesen, zerkratzte Fensterscheiben oder ähnliches). Daher müssen Mängel dieser Art sofort bei der Übergabe reklamiert werden. Danach kann kaum mehr nachgewiesen werden, dass der Schaden schon bei der Übergabe bestanden hat und nicht vom Benutzer selbst verursacht wurde.

Das Recht auf **Gewährleistung** muss, wenn es unbewegliche Sachen betrifft, binnen drei Jahren, wenn es bewegliche Sachen betrifft, binnen zwei Jahren geltend gemacht werden. Die Frist beginnt mit dem Tag der Schlüsselübergabe.

Kurz vor Ablauf der Haftzeit von drei Jahren nach der Übergabe werden etwaige Baumängel – mit Ausnahme von normalen Abnutzungsschäden – von einem unserer Techniker und der Hausverwaltung im Zuge einer Schlussbegehung begutachtet bzw. aufgenommen und der Generalunternehmer bzw. die Professionisten aufgefordert, diese zu beheben.

Deshalb dürfen innerhalb dieses Zeitraumes Änderungen an der Bausubstanz und insbesondere von elektrischen Leitungen, Sanitär- und Heizungsinstallationen nur von den an der Baustelle beschäftigt gewesenen Firmen durchgeführt werden. Andernfalls kann die Vertragsfirma die Haftung für auftretende Schäden ableh-



Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN reg. Gen.m.b.H.

A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 . Tel. 01/505 57 26 . e-mail: post@frieden.at
HG Wien FN 93318h . DVR 0014974 . UID Nr. ATU 59081344

nen bzw. müsste aus der Gewährleistung entlassen werden.

Bitte beachten Sie außerdem, dass alle baulichen Veränderungen in und an Ihrer Wohnung so wie auch die Montage von Aussenrolläden, Markisen etc grundsätzlich der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedürfen!

Feuchte Wände und Wandschimmel

Zum Zeitpunkt der Wohnungsübernahme ist der Neubau noch keinesfalls zur Gänze ausgetrocknet. Die rechnerische Zeit für die Austrocknung beträgt bis zu 7 Jahren.

Wenn Sie Probleme mit feuchten Wänden haben: Rücken Sie Möbel am besten 10 bis 20 cm von den Wänden, damit die Zugluft auch wirklich an der Wand vorbei streichen kann.

Bezüglich des Verbauens oder Verkleidens von Wänden, speziell von Außenwänden, empfehlen wir, diese **während der ersten drei Jahre** weder mit Einbauschränken noch mit Holzverkleidungen zu versehen. Die dahinterliegende Wand kann ansonsten nicht austrocknen und Schimmelbildung ist die unvermeidbare Folge. Sollten spätere Verbauungen oder Holzverkleidungen erfolgen, dann sorgen Sie bitte für ausreichende Hinterlüftung (Mindestabstand 5 cm). Auch Vorhänge von der Decke bis zum Boden sollten deshalb vermieden werden.

FI-Schalter

Der FI-Schalter schaltet beim Berühren von spannungsführenden Teilen automatisch ab (z.B. bei defekten Geräten) und bietet zusätzlichen Schutz zur sogenannten Betriebsisolierung. Bitte überprüfen Sie den FI-Schalter jährlich am besten bei der Umstellung von Sommer- auf Winterzeit (wenn dieser gedrückt wird, müssen sich alle Sicherungen automatisch auf „aus“ schalten) und lassen Sie ihn gegebenenfalls erneuern.

Abfallvermeidung & Entsorgung

Ihre Wohnhausanlage verfügt über eine bestimmte Anzahl von Müllbehältern, wobei die Größe und Anzahl der Behälter von der zuständigen Gemeinde entsprechend deren Erfahrungswerten festgesetzt wird.

Die Kosten für die Müllabfuhr tragen alle Mitbewohner gemeinsam, denn diese stellen Betriebskosten dar und werden nach ihrem tatsächlichen Anfall an die Mieter bzw. Eigentümer weiterverrechnet.

Gerade bei Bezug von Wohnungen fällt oft mehr Müll als üblicherweise an (sperrige Kartons, Verpackungsmaterialien etc.). Deshalb möchten wir Sie besonders darauf hinweisen, dass nur jener Müll durch die Müllabfuhr regulär entsorgt wird, der sich in den dafür vorgesehenen Müllbehältern befindet.

Um ein Überquellen der Behälter zu vermeiden bitten wir Sie, sperriges Verpackungsmaterial u.ä. entweder gleich bei Lieferung den Lieferanten wieder mitzugeben oder direkt zu den dafür vorgesehenen Sammelstellen zu bringen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, weitere Müllbehälter anzuschaffen, wenn sich mittelfristig herausstellt, dass die vorhandenen Behälter nicht ausreichen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass jeder weitere Müllbehälter höhere Betriebskosten verursacht, die an alle Bewohner weiterverrechnet werden müssen.

Wassergebrechen und andere Versicherungsschäden

Für Wohnhausanlagen ist in der Regel eine Haftpflicht-, Feuer- und Leitungswasserversicherung abgeschlossen. Bedenken Sie jedoch bitte, dass diese für das Gesamtgebäude abgeschlossenen Versicherungen le-



diglich das gesetzlich vorgeschriebene Minimum beinhalten und keinen Ersatz für individuell abzuschließende Haushaltsversicherungen darstellen.

Diese sollten unter folgenden Aspekten vereinbart werden:

Achten Sie auf eine ausreichende Deckungssumme. Der Inhalt von Kellerräumen sollte in der Haushaltsversicherung inkludiert sein. Garagen, Fahrradabstellräume und ähnliche Räumlichkeiten sind mit dem Gesamtgebäude mitversichert, nicht jedoch deren Inhalt. Klären Sie daher bitte ab, ob Fahrräder, Kinderwagen u.ä. in Ihrer individuellen Haushaltsversicherung (etwa gegen Diebstahl) inkludiert sind. Erhöhen Sie gegebenenfalls die Deckungssumme für "besondere Objekte" wie etwa Aquarien, Wasserbetten, wertvolle Gemälde etc.

Der sogenannte **Rohrbruch** ist der häufigste Gebrechensfall. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall unmittelbar und mit möglichst genauen Informationen an die Hausverwaltung.

Sorgen Sie aber dafür, dass Wasserhähne bzw. die Hauptwasserleitung sofort abgedreht werden. Beauftragen Sie bitte ohne Einverständnis der Versicherung oder der Hausverwaltung keine anderen Arbeiten soweit nicht Sofortmaßnahmen erforderlich sind um größeren Schaden zu vermeiden. Vorrang haben Begutachtung, Kostenvoranschläge sowie Einigung über Gutmachung.

Infolge eines Wasserschadens können sich je nach Einzelfall die Zuständigkeiten für Wiedergutmachung teilen:

Die Leitungswasserversicherung des Hauses ersetzt Schäden an jenen Teilen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind wie zum Beispiel Mauerwerk, darin verlegte Installationen, Zentralheizung, Tapezierung, Malerei, Fliesen, Parkett, vollflächig verklebte Teppiche etc.

Ihre individuell abzuschließende Haushaltsversicherung ersetzt mobile Gegenstände bzw. Einrichtung. Beachten Sie bitte: Die Versicherung errechnet sogenannte "Amortisationsabzüge" etwa für Tapeten, Böden, Maleranstrich nach unterschiedlicher Lebensdauer - kalkulieren Sie eine Entwertung von durchschnittlich 20% pro Jahr. Bei Mietobjekten werden erforderliche und von der Versicherung gedeckte Arbeiten durch die Hausverwaltung beauftragt. Eine finanzielle Ablöse ist nicht möglich.

An dieser Stelle möchten wir besonders darauf hinweisen, dass **Silikonfugen**, wie sie beispielsweise zwischen Duschtassen, Badewannen und Seitenfliesen vorhanden sind, den ungewollten Wassereintritt in das Mauerwerk verhindern sollen. Silikonfugen sind keine Dichtfugen, sondern Bewegungsfugen und müssen daher gewartet werden. Für die Wartung dieser Fugen wie auch von Dichtungen **ist der Bewohner verantwortlich**.

Bei Einbruch oder Schlüsselverlust gilt folgende Vorgehensweise als zweckmäßig: Umgehende Meldung bei der Polizei, Bestätigung gut aufbewahren; lassen Sie rasch einen neuen Zylinder (Provisorium) einbauen; bestellen Sie einen neuen, zur Zentralsperranlage passenden Zylinder samt gewünschter Schlüsselanzahl. Die Berechtigung dafür erhalten Sie bei Ihrer Hausverwaltung (siehe Teil „weitere Schlüssel und Schlösser“). Bitte beachten Sie: Schadensgutmachung in Einbruchs- oder Diebstahlsfällen ist nur über eine individuelle Haushaltsversicherung möglich.

Heizen & Lüften

Die Installierung neuer Heizsysteme beruht auf genauen energietechnischen Berechnungen und auf den Vorgaben der Bauordnung. Zudem bemühen wir uns laufend um möglichst umweltfreundliche Technologien. Daraus leiten sich aber einige Grundregeln ab.

So können wir die dauerhafte Demontage einzelner Heizkörper ausnahmslos nicht bewilligen. Bautechnische Fragen - etwa der Austausch von Heizkörpern - sind jedenfalls mit Ihrer Hausverwaltung abzuwickeln.

