

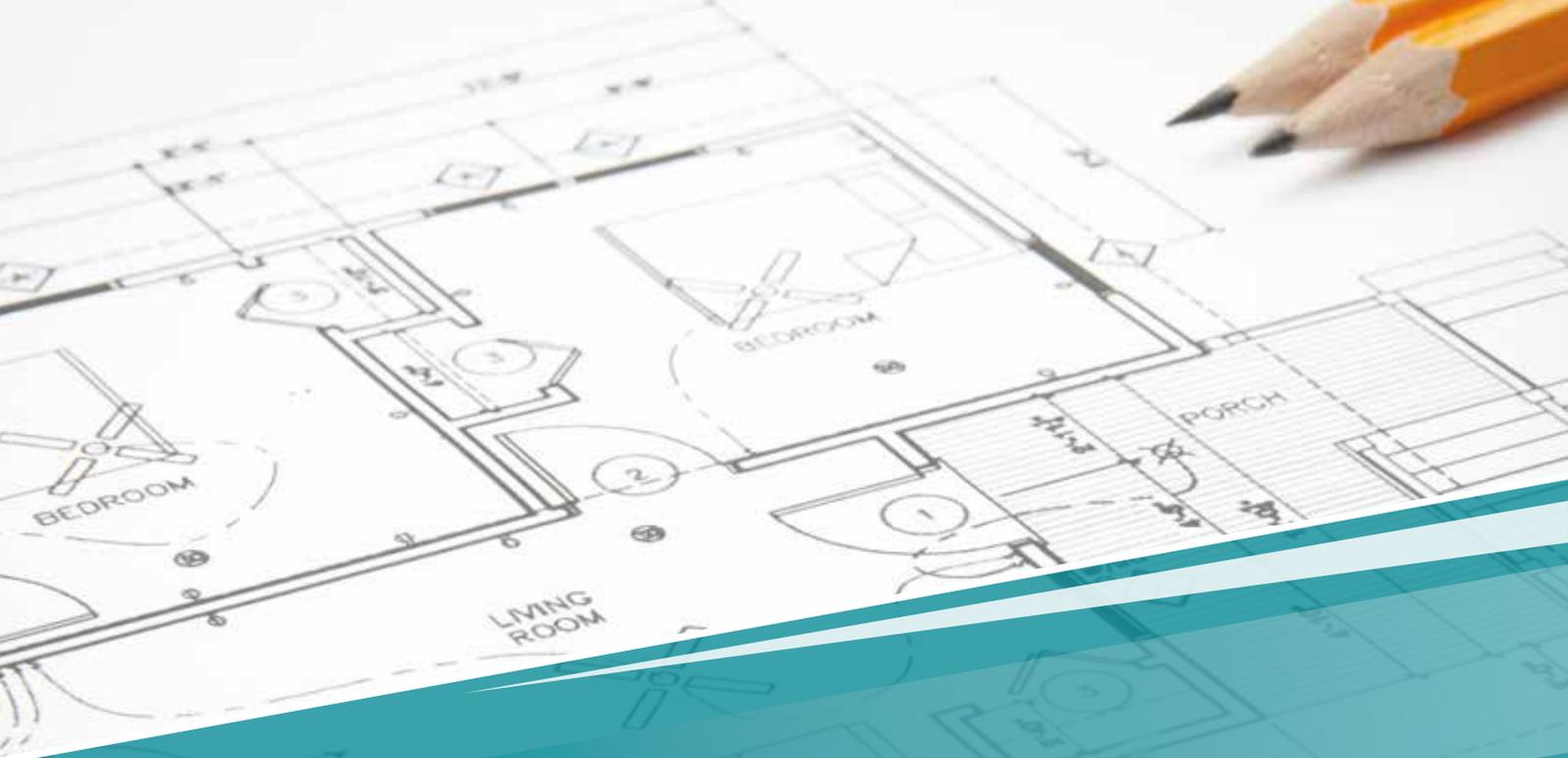


WOHNTIPPS VOM BAUTRÄGER

Alles rund um Wartung, Pflege & Sicherheit für Ihr Eigenheim

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| VORWORT | 3 |
| HEIZEN UND LÜFTEN | 4 |
| HEIZEN MIT HOLZ | 6 |
| WOHNEN IM NEUBAU | 8 |
| KLIMAAANLAGEN UND DUNSTABZÜGE | 10 |
| WOHNKULTUR | 12 |
| SMART-HOME | 14 |
| FENSTER | 16 |
| BRANDSCHUTZ | 18 |
| SICHERHEIT | 20 |
| VERSICHERUNGEN | 24 |
| SONNENSCHUTZSYSTEME | 26 |
| BALKON, TERRASSEN UND DACHGÄRTEN | 28 |
| GARTEN- UND GRÜNFLÄCHEN | 32 |
| GARAGEN | 36 |
| LEERSTAND/ABWESENHEIT | 38 |
| ENERGIEAUSWEIS | 40 |
| INSPEKTIONSRUNDGANG | 42 |



VORWORT

Dipl.-FM Roman Oberdorfer

Wirtschaftskammer Salzburg

SEHR GEEHRTE IMMOBILIEN-INTERESSIERTE

Die Salzburger Gewerblichen Bauträger sind Ihre verlässlichen Partner bei der Schaffung von hochwertigem Wohneigentum. Mehr als 300 Salzburger Bauträgerunternehmen bieten Ihnen ein attraktives und breit gefächertes Immobilienangebot im ganzen Bundesland.

Wählen sie aus dem großen Angebot von Neubauten der Salzburger Gewerblichen Bauträger oder kaufen Sie Ihr künftiges Objekt bereits vor der Errichtung und bringen damit Ihre individuellen Wohnvorstellungen bereits in der Planungsphase ein. Die Gewerblichen Bauträger unterstützen Käufer auch bei baulichen Veränderungen und Ausstattungswünschen und klären kompetent über Mehrkosten auf.

Die professionelle Abwicklung durch den Bauträger bietet stets Kostensicherheit. Bezahlt wird regelmäßig nach Baufortschritt. Die treuhändische Abwicklung erfolgt durch einen Notar oder Rechtsanwalt.

Damit auch nach der Übergabe alles reibungslos funktioniert, haben Ihnen die Gewerblichen Bauträger viele Tipps zum richtigen Bewohnen Ihres neuen Heimes in dieser Broschüre zusammengestellt. Diese Unterlage soll Ihnen helfen, Schäden am Gebäude zu vermeiden und den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten.



Dipl.-FM Roman Oberndorfer, MSc

Fachgruppenobmann Immobilien-
und Vermögenstreuhänder



Immobilien · Vermögenstreuhänder



HEIZEN UND LÜFTEN

Einsatz und Handhabung



Durch eine gezielte Regelung der Raumtemperatur kann der Heizenergieverbrauch wesentlich gesenkt werden. Üblicherweise sind Heizkörper heute mit Thermostatventilen ausgestattet, die eine exakte Regelung der individuellen Raumtemperatur erlauben.

Stellen Sie über die Einstellpositionen am Thermostatkopf die gewünschte Grundtemperatur im Raum ein. Eine Reduzierung der Raumtemperatur um 1°C spart ca. 6 Prozent der Energiekosten. Einen nicht genutzte Raum ungeheizt zu lassen sollte vermieden werden, weil dadurch in den anderen Räumen mehr geheizt werden muss. Ein zusätzliches Heizen mit einem Kachelofen erfordert eine entsprechende Anpassung der Raumthermostate.

Heizkörper und Thermostatventile freihalten: lange Gardinen, ungünstig platzierte Möbel und Verkleidungen beeinträchtigen die Wärmeabgabe des Heizkörpers und die Funktion des Temperaturfühlers im Thermostatkopf. Ferner sollten unbedingt die Wartungsintervalle für die Heizungsanlage genau eingehalten werden!

Innenseitig beschlagene Scheiben sind ein Hinweis darauf, dass unbedingt gelüftet werden soll. Große Wassermengen nach dem Duschen, Baden und Kochen gehören sofort nach außen abgelüftet.

Telefonische Anmeldung zur kostenlosen Energieberatung unter 0662 8042 3151 oder online unter

 www.salzburg.gv.at/energieberatung



TIPPS ZUM RICHTIGEN LÜFTEN

- ☛ Kurz und kräftig lüften (Stoßlüften), mehrmals täglich
- ☛ Querlüftung ist am effizientesten. Dabei werden zwei gegenüberliegende Fenster oder Türen geöffnet.
- ☛ je besser die Wanddämmung, desto mehr lüften
- ☛ je mehr Personen im Haushalt, desto häufiger lüften
- ☛ je schneller die Feuchtigkeit nach draußen wandert, desto besser
- ☛ Lüften auch bei Regenwetter
- ☛ Kontrolle mit Hygrometer
- ☛ Lüften Sie unbedingt, wenn Fensterscheiben anlaufen (Kondenswasserbildung) und zwar solange bis die Außenscheibe frei von Beschlag ist.
- ☛ Sorgen Sie dafür, dass Möbel ausreichend hinterlüftet werden.
- ☛ Lüften Sie das Wohnzimmer vor der Abendruhe und das Schlafzimmer gleich nach dem Aufstehen, sowie die Küche während oder gleich nach dem Kochen.



HEIZEN MIT HOLZ

Errichtung und Wartung

Nachdem sich die Energiepreise für Strom, Gas und Öl erheblich verteuert haben, besteht bei vielen Bürgern und Bürgerinnen das Bedürfnis nach mehr Unabhängigkeit beim Heizen.

Feuerstätten für feste Brennstoffe sind gefragter denn je. Bevor Sie jedoch einen Holzofen in Betrieb nehmen, sollten Sie nachstehende Hinweise Ihrer öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer.

Vorweg ist jedoch festzuhalten, dass ein Ofen nicht zur Entsorgung von müllartigen Stoffen dient! Schonen Sie die Umwelt, indem Sie nur trockenen und geeigneten Brennstoff verfeuern. Die Umwelt und Ihre Nachbarn werden es Ihnen danken!

Kaufen Sie nur eine zugelassene und geprüfte Feuerstätte mit CE-Kennzeichen. Vergessen Sie nicht beim Kauf der Brennstoffe auf deren Qualität zu achten. Bei der Aufstellung der Feuerstätte sind unbedingt die Herstellerrichtlinien und die einschlägigen (Ö-)Normen zu beachten (bspw. ausreichende Brandschutzabstände zu brennbaren Baustoffen, bei brennbaren Böden ausreichend großes Vorlageblech oder Glasplatte am Boden anbringen, etc.). Ermöglichen Sie dazu noch eine ausreichende Verbrennungsluftversorgung, wobei mechanische Abluftanlagen wie Dunstabzug oder WC-Entlüftungen besondere Beachtung verdienen.

Grundsätzlich können raumluftunabhängige Feuerstätten

bei mechanischen Abluftanlagen störungsfrei betrieben werden.

Entscheidend für schadstoffarmen und sparsamen Betrieb ist die fachgerechte Bedienung. Die Gebrauchsanleitung, der Hersteller, der Errichter sowie Ihre öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer geben gerne Auskunft darüber. Fachliche Beratung kann helfen, Schäden am Heizsystem und Streit mit dem Nachbarn zu vermeiden.

 www.rauchfangkehrer-innung.at
Salzburger Rauchfangkehrer



WICHTIG!

- Lassen Sie die Eignung der Abgasanlage vom Rauchfangkehrer prüfen (insbesondere Baustoff, Querschnitt, Anschluss, Höhe, Führung über Dach, etc.).
- Wenden Sie sich am besten immer vor der Errichtung Ihrer Feuerstätte an Ihren öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer bzw. an Ihre öffentlich zugelassene Rauchfangkehrerin.
- Die Abgasanlage sowie die Feuerstätte ist einer regelmäßigen Reinigung bzw. Wartung zu unterziehen.



WOHNEN IM NEUBAU

Baufeuchte und Frischluftzufuhr

Einige Grundsätze zum Thema Lüften und Feuchte sind bei einem Neubezug auf jeden Fall zu beachten, um die Bausubstanz optimal zu erhalten und Schimmelbildung vorzubeugen.

Gut 10.000 Liter Wasser werden beim Bau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise im Beton, Mörtel, Putz, Estrich und Anstrich verarbeitet. Der größte Teil dieses Wasser bindet während der Bauzeit ab oder verdunstet. Dennoch enthalten Neubauten stets Restfeuchtigkeit. Wie lange es dauert, bis diese Restfeuchtigkeit ausgetrocknet ist, hängt unter anderem von den Witterungsverhältnissen zur Bauzeit und Ihrem Lüftungsverhalten ab. Der Austrocknungsprozess kann bis zu zwei Jahre dauern. In dieser Zeit müssen Sie auch noch mit etwas erhöhten Heizenergiekosten rechnen.

TROCKNEN

In bewohnten Räumen entsteht ständig Wasserdampf: Durch die Atmung der Bewohner, Kochen, Duschen oder Wäschetrocknen. Zwei Personen haben nach einer Nachtruhe von acht Stunden zusammen etwa 640 g Wasserdampf produziert, also mehr als einen halben Liter Wasser! Sogar bei Abwesenheit entsteht Wasserdampf, z. B. durch Zimmerpflanzen. In einem durchschnittlichen Haushalt werden so täglich mehr als 10 Liter Wasser an die Raumluft abgegeben. Diese täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit muss

regelmäßig weggelüftet werden! Natürlich geht beim Lüften Heizenergie verloren. Aber wer nicht ausreichend lüftet, riskiert langfristig schwere Bau- und sogar Gesundheitsschäden. Der Frischluftbedarf erhöht sich dazu noch deutlich, wenn Luftschadstoffe vorhanden sind, z.B. Tabakrauch oder Ausdünstungen von Einrichtungsmaterialien.



WICHTIG

- Wandverkleidungen, Bespannungen, Wandteppiche und ähnliches erst nach völligem Austrocknen anbringen.
- Wandoberflächen müssen diffusionsfähig bleiben.
- Schwere Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung.
- Möbel und Schränke nicht direkt an die Außenwand, 10 cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume, insbesondere wenn sie beheizt werden.
- Bilder mit etwa 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen!
- Keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen!
- Richtiges und regelmäßiges Lüften ist immer wichtig!



KLIMAANLAGEN UND DUNSTABZÜGE

Gutes Klima

Für eine effektive Raumkühlung kommt man heutzutage an einer Klimaanlage fast nicht vorbei. Doch wie aufwändig ist es, diese nachträglich einzubauen? Welche Voraussetzungen muss ein Raum haben, damit eine Klimaanlage installiert werden kann und wie finde ich das passende System?

NACHTRÄGLICHER EINBAU KLIMAAANLAGE

- Klimaanlage sind auf Grund des Schallpegels bewilligungspflichtig (Abstimmung mit anderen Wohnungseigentümern / Nachbarn).
- Bei Wohnanlagen stellt eine Klimaanlage eine Änderung der Fassade dar, daher ist eine Bewilligung durch die Wohnungseigentümer erforderlich.
- Bei Split-Klimaanlagen brauchen die Außeneinheiten eine Verbindung über ein Rohrsystem zu den Inneneinheiten (Aufstellungsort der Außeneinheit prüfen, sowie der möglichen Verbindungen zu den Inneneinheiten).
- Die Außen- und Inneneinheiten benötigen einen Kondensatablauf (Möglichkeit eines nahegelegenen Ablaufs prüfen)

NACHTRÄGLICHER EINBAU ABLUFTDUNSTABZUG

- Sollte eine Wohnraumlüftung vorhanden sein, ist die Abluft durch eine ausreichende Zuluft zu kompensieren, um Unterdrücke bei den Lüftungssystemen zu vermeiden.

- Auch bei innenliegenden Kaminen ist auf ein geregeltes Zu- und Abluftsystem zu achten (Ansaugen von Rauchgas!)
- Bei der Position der Küchenabluft an der Außenwand ist darauf zu achten, dass diese nicht unmittelbar unter einem Fenster, um Geruchsproblematiken vorzubeugen.

MOBILE GERÄTE

Mobile Klimageräte dürfen in der Wohnung jederzeit aufgestellt werden. Diese Geräte saugen warme Luft ab und führen einen Teil davon gekühlt zurück, den anderen Teil über einen Schlauch nach außen. Achtung: in Kombination mit Durchlauferhitzern oder Thermen könnte es zu gefährlichen Konzentrationen von Kohlenmonoxid kommen!



TIPP

- Noch vor dem Nachrüsten Ihrer Räumlichkeiten durch eine Klimaanlage sollten alle möglichen anderen Maßnahmen bedacht werden, die die Kühllast verringern können. So können etwa Sonnensegel, Fensterläden und Jalousien viel dazu beitragen, die Innentemperaturen auch bei großer Hitze gering zu halten. Besonders aber die Isolierung von Außenwänden und Fenstern spielt eine wesentliche Rolle für eine moderate Kühllast. Ein Fachmann beurteilt die Situation Ihres Gebäudes und erstellt eine maßgeschneiderte Lösung, sodass ein effizienter Betrieb aller Anlagen gewährleistet ist.



WOHNKULTUR

Weniger Lärm – bessere Raumakustik

Schall ist als physikalische Größe messbar, Lärm hingegen nicht, denn er wird individuell wahrgenommen. Mit simplen Tipps und Tricks kann man eine bessere Raumakustik und mehr Ruhe in der Wohnung erreichen.

Körperschall und Luftschall übertragen Geräusche. Geräusche sind rhythmische Schwingungen von Luft-Molekülen, die sich in festen Körpern wie Wänden oder Rohren fortsetzen. So lässt beispielsweise laute Musik die Wände vibrieren. Dieser sogenannte Körperschall geht an der Oberfläche der Wand in Luftschall über, der sich dann weiter ausbreitet. Die Ohren nehmen nicht den Körperschall, wohl aber den Luftschall wahr. Will man Lärm reduzieren, kann man also entweder versuchen, den Körperschall zu verringern, oder man begrenzt die Ausbreitung des Luftschalls.

„Um eine bessere Akustik zu gewährleisten und schlechte Schalleigenschaften zu verbessern gibt es aber auch schallabsorbierende Leuchten, die eingesetzt werden, um den akustischen Komfort in der Hörumgebung zu optimieren“, wissen Soundakustiker und Design-Experten.



SCHALLSCHLUCKER FÜR DIE WOHNUNG

- Möbelstücke wie ein Kleiderschrank können vor einer Wand mit großer Schallintensität eine wirkungsvolle Lärmbarriere bilden. Zu beachten ist hierbei aber unbedingt, dass sie mit ein wenig Abstand zur Wand aufgestellt werden.
- Auch mehrdimensionale Flächen verteilen den Schall, lenken ihn ab und verteilen ihn im Raum. Das schafft man in der Wohnung mit Schrankwänden, Regalen, kleinteiligen Möbeln oder Raumteilern. Diese stehen den Geräuschen im Weg.
- Hochflorige Teppiche schlucken viel Schall.
- An Wänden oder auch Türen können Wandbespannungen helfen.
- Achtung Böden! Sind im Wohn- und/oder Schlafräum Parkett, Laminatböden oder Marmor verlegt? Haben Sie Bad und Küche mit Fliesen ausgestattet? Dann muss unbedingt etwas Schallschluckendes her! Wenn Sie nicht ganze Räume mit Teppich auslegen wollen, dann wenigstens stellenweise.
- Gardinen, Vorhänge oder gar Stofftapeten sind weitere Lärmschlucker.
- schallabsorbierende Beleuchtungskörper



SMART HOME

App-Fernsteuerung

Smart Home ist ein Thema, mit dem sich immer mehr Eigenheimbesitzer auseinandersetzen. Das „intelligente Zuhause“, so die direkte Übersetzung, kombiniert elektronische Geräte miteinander, damit Energieverbrauch, Sicherheit und Wohnkomfort optimiert werden.

Es geht also um vernetzte und automatisierte Haustechnik: Steuerungssysteme sowie Haushalts- und Multimediageräte kommunizieren miteinander – in der Regel über WLAN, Bluetooth- oder andere Netzverbindungen. Die Geräte werden dabei meist per Smartphone oder Tablet gesteuert. Durch intelligente Messsysteme – sogenannte Smart Meter – unterstützt ein vernetztes Zuhause die Bewohner bei der Überwachung und Regelung des Energieverbrauchs der Geräte im Eigenheim. Und das kann dabei helfen, viel Energie zu sparen.

WELCHE GERÄTE WERDEN BENÖTIGT?

Es ist noch nicht lange her, da wurden Smart-Home-Systeme in Eigenheime der Premiumklasse fest eingebaut. Heute geht der Trend eher zu flexiblen Lösungen – die auch für schmalere Budgets bezahlbar sind und beim Umzug mitgenommen werden können. Zur Konfiguration und Steuerung aller Funktionen wird meist ein ohnehin vorhandenes Smartphone oder Tablet eingesetzt. Wichtig ist

ein gutes WLAN-Netz im Haus, damit die Sensoren und Schaltelemente optimal arbeiten können. Herzstück ist eine Smart-Home-Zentrale, die mit geeigneten Endgeräten verbunden wird – das können Heizungsthermostate sein, Steckdosen, Lichtschalter, Kameras, Rauchmelder, Kontaktschalter und viele andere Geräte, die elektrisch funktionieren.



FENSTER

Immer dicht und sauber

Mit guter Wartung und Pflege ist ein langes Fensterleben gewährleistet.

Die Fensterhersteller geben in der Regel Merkblätter für die Pflege und Wartung ihrer Fenster heraus. Besonders bei der Pflege von Kunststoff- und Aluminiumfenstern sollten Sie die Herstellerhinweise beachten, da die Oberflächen empfindlich und nur bedingt reparabel sind. Fenster putzen keinesfalls bei direkter Sonneneinstrahlung, denn die Oberflächentemperatur sollte maximal 25 °C betragen. Dazu nur neutrale Allzweckreiniger verwenden. Verzichten Sie in jedem Fall auch auf die Verwendung von groben Spülschwämmen, da diese die Beschichtung des Fensterrahmens zerkratzen könnten.

SCHIMMELBILDUNG

Eines der häufigsten Probleme ist die Schimmelbildung rund um das Fenster oder in den Mauerecken. Die Gründe dafür sind vielfältig. Denn neue Fenster sind gut abgedichtet und im Gegensatz zu alten lassen sie keine Luft durch. Ein weiterer Grund ist, dass im Raum zu hohe Luftfeuchtigkeit herrscht und der Luftaustausch unzureichend ist. Oder das Haus oder die Wohnung ist neu und es ist noch viel Feuchtigkeit vorhanden. Neben einem richtigen Lüften, ist es manchmal unumgänglich die Raumtemperatur etwas zu erhöhen. Dazu ist es hilfreich, den vom Schimmel betroffenen Bereich

mit warmer Luft zu trocknen und mit einem Lappen zu reinigen, der leicht mit desinfizierendem Reinigungsmittel getränkt ist.



WARTUNG & PFLEGE

- Geben sie acht, dass die Fensterflügel beim Öffnen oder bei Luftzug nicht gegen Wände schlagen
- Gehen Sie beim problematischen Öffnen oder Schließen niemals mit Gewalt vor, sondern suchen Sie nach der Ursache der Störung.
- Fenster sind regelmäßig zu warten, insbesondere durch Nachjustieren der Beschläge und Kontrolle der Dichtungen, sodass die Fenster luftdicht schließen.
- Durch ein Fenster strahlt die Sonne eine Leistung von rund 500 Watt pro Quadratmeter ein! Diese Energie wieder wegzukühlen, verursacht einen hohen Energieaufwand. Es ist sehr viel effizienter, diese Energieeinträge soweit wie möglich abzuschatten, als aufwändig zu kühlen!
- Wasserabläufe sauber halten um Wasserinfiltrationen nach innen zu vermeiden.



BRANDSCHUTZ
Feuerlöscher & Co

VDA
SCHER
1000
Löschungsgasflasche
Ziehen
Schlagknopf kräftig
anschlagen
Löschstoffschieber betätigen

Richtige Löschmittel und -geräte sind entscheidend, um Entstehungsbrände schnell und effektiv löschen zu können. Die OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz“ schreibt auch bei Wohnungen „ausreichende und geeignete Mittel der ersten Löschhilfe“ vor. Ausschlaggebend bei der Eignung ist die sogenannte Brandklasse.

Diese definiert, für welchen brennbaren Stoffe Feuerlöscher geeignet sind. Für die Brandklassen sind eigene Piktogramme genormt, welche auch direkt auf den tragbaren Feuerlöschern zu finden sind.

In normalen Wohnungen wird man üblicherweise die brennbaren Materialien auf die Brandklassen A und F beschränken können. Will man noch den Bereich der brennbaren Flüssigkeiten abdecken, weil man als Bastlerlacke und Verdünnungen lagert oder eventuell eine Öl-Etagenheizung hat, so müsste man einen Löscher der Brandklasse B vorsehen. Für diese Brandklassen A sind zum Beispiel Wasser- oder Schaumlöscher geeignet.

Fakt ist aber, dass ein Feuerlöscher mit einem nicht für die Brandklasse geeigneten Löschmittel wenig oder gar keine Löschwirkung zeigt. Daher ist die Wahl des richtigen Löschmittels von großer Wichtigkeit. Für normale Wohnungen bieten sich auch Löschdecken an, mit denen Brände einfach erstickt werden können.

Achtung: Für Brände der Brandklasse F sind unbedingt eigens dafür geeignete und entsprechend gekennzeichnete Löschergeräte zu verwenden. Wählt man hier das falsche Löschmittel (z.B. Wasser oder Schaum), so kann es zu einer lebensgefährlichen Reaktion (Fettexplosion) kommen.

Bei weiteren Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des vorbeugenden Brandschutzes im Landesfeuerwehrverband Salzburg gerne zur Verfügung.

 www.lfv-sbg.at

BRANDKLASSEN

-  Brandklasse A: brennbare feste Stoffe (Holz, Textilien)
-  Brandklasse B: brennbare flüssige oder flüssigwerdende Stoffe (z.B. Benzin, Alkohol, Paraffin/Wachs)
-  Brandklasse C: brennbare Gase (Propan, Acetylen, Erdgas)
-  Brandklasse D: brennbare Metalle (Magnesiumspäne, Aluminiumspäne)
-  Brandklasse F: brennbare pflanzliche und tierische Fette und Öle (Speisefett, Fritteusenbrand)



SICHERHEIT

Beginnt beim eigenen Verhalten!

Schon einfache Verhaltensregeln können laut Landeskriminalamt für mehr Sicherheit im Eigenheim sorgen. Die wichtigsten Regeln dabei lauten: Wohnungen sowie Wohnhäuser sollen nach außen hin stets bewohnt wirken. Die Verwendung von Zeitschaltuhren bei der Innenbeleuchtung ist dabei ein simple Zusatzinstallation, die keinen großen Aufwand erfordert.

Alle vorhandenen Sicherheitseinrichtungen bzw. Sperrelemente sollen aktiviert werden. Auch bei kurzzeitigen Abwesenheiten sind die Wohnungstüren unbedingt zu versperren und Fenster zu schließen. Ebenso macht sich eine gute, gepflegte Nachbarschaft bezahlt. In Mehrparteienhäusern ist es durchaus sinnvoll, Bewohner im Rahmen von Hausversammlungen auf sicherheitsrelevante Aspekte und der Wichtigkeit des eigenen Verhaltens hinzuweisen.

FENSTER & TÜREN

Aufbauend auf dem eigenen Verhalten, ist die Schaffung und/oder der Einbau auch einer entsprechenden „mechanischen Basissicherheit“ absolut empfehlenswert. Als einbruchhemmende Tür- und Fensterelemente können Wohnungstüren oder Hauseingangstüren der Widerstandsklasse (WK) 3 (gem. ÖNORM B 5338) oder der Resistance Class (RC) 3 (gem. EN 1627-1630) zum Einsatz kommen, bzw. Terrassen-/Balkontüren sowie leicht zugängliche Fenster im Standard

WK 2/RC 2. Für bestehende Tür und Fensterelementen gibt es diverse Möglichkeiten diese nachzurüsten und das Sicherheitsniveau hierdurch zu erhöhen.

HAUSEINGANG

Hauseingangstüren können selbstschließend mit Automatikverriegelung und erforderlichenfalls mit Panik-Öffnern ausgestattet sein. Letztere finden sich im Fachhandel als selbstverriegelndes Fluchttürschloss mit elektronischem Öffner. Im Eingangsbereich sind bewegungsmeldergesteuerte Außenbeleuchtungskörper zweckmäßig.

SICHERHEITSTIPPS

- Wohnungen sollen nach außen hin stets bewohnt wirken
- Zeitschaltuhren für die Innenbeleuchtung
- technisch aktuelle Sicherheitseinrichtungen
- gute Nachbarschaft
- Schulung und Beratung für sicherheitsrelevante Aspekte
- Videoüberwachung



Bei den Bewegungsmeldern ist zusätzlich auf eine „Tierimmunität“ zu achten, um Falschauslösungen zu vermeiden. Elektronisch mechatronische Schließsysteme haben den Vorteil, dass abhanden gekommene, verloren gegangene oder nicht zurückgegebene Schlüssel aus dem System herausgelöscht werden können und somit nur mehr berechtigte Personen Zugang haben. Gleiches gilt auch für (Tief-) Garagentoröffner.

SICHERER FAHRRADKELLER

Fahrradkellertüren können selbstschließend mit Automatikverriegelung ausgeführt sein (erforderlichenfalls Panik-Öffner bei Fluchttüren). Zweckmäßig sind fest verankerten Rah-

menbügel oder Wandhaken an denen Fahrräder angehängt werden können. Anzudenken sind auch separat versperrbare Fahrradkäfige oder individuell zugewiesene Fahrradboxen, entweder direkt im Fahrradkeller oder im Außenbereich. Empfehlenswert ist eine Bewegungsmelder-gesteuerte Beleuchtung mit Zeitschaltfunktion im Fahrradkeller selbst und in den dazugehörigen Ein-/Ausgangsbereichen.

VIDEOÜBERWACHUNG

Dafür sprechen die abschreckende Wirkung und die Möglichkeit, Beweis-, Identifikations- und/oder Fahndungsmaterial zu erlangen. Der gezielte Einsatz, gemäss Vorgaben des Datenschutzes, trägt ferner auch zur Vorbeugung von Vandalismus bei. Andererseits müssen auch Fragen hinsichtlich Verantwortlichem, Installation der Anlage, Kosten, Wartungsaufwand und rechtlichen Aspekten befriedigend beantwortet werden können. Eine Zustimmung aller Berechtigten muß vorliegen! Das Prozedere bei einem Bewohnerwechsel ist am besten auch schon im Vorfeld zu klären.



PRÄVENTION

Die Kriminalprävention des Landeskriminalamtes Salzburg steht für individuelle, unverbindliche und kostenlose Beratungen – auch direkt vor Ort – gerne zur Verfügung.

Erreichbar per Mail unter: lpd-s-lka-kriminalpraevention@polizei.gv.at oder Tel. 059 133 50 3333 bzw. in der Stadt Salzburg unter 059 133 55 3401.





VERSICHERUNGEN

Sicherheit bei kleinen und großen Schäden

Ob Hagel, Brand oder Rohrbruch – richtig wohlfühlen kann man sich erst, wenn man sich sicher fühlt.

Im Ernstfall brauchen Sie eine passende EIGENHEIMVERSICHERUNG. Denn relativ kleine Ursachen können in ihren Folgen ungeahnte Dimensionen erreichen, denken Sie nur zum Beispiel an eine defekte Stromleitung, die einen Brand verursacht, Sturm- und Hagelschäden, Wasserschäden oder andere Haftpflichtansprüche. Zur Abdeckung von Haftungsrisiken kann man sich heute gegen fast alle Risiken versichern.

Folgende Sparten bzw. Risiken sollten in der Grunddeckung einer Eigenheimversicherung enthalten sein:

- Feuerschäden
- Sturmschäden
- Haushalt
- Gebäude- und Grundstückshaftpflicht
- Haustechnikversicherung
- Leitungswasser- und Heizungsschadenversicherung
- Glasbruchversicherung
- Einbruchdiebstahlversicherung

Der Versicherungsschutz gilt für Personen- und Sachschäden. (Anmerkung: manche Sparten können auch in einer Haushaltsversicherung abgedeckt sein.)

Deckungserweiterungen sind auch in der HAUSHALTSVERSICHERUNG möglich, z.B.: Glasbruchversicherung, Elektro-

geräteversicherung, Unterwegsversicherung. Die richtige Versicherungssumme ist der Neubauwert des gesamten Gebäudes (Versicherungswert). Ihr Versicherungsberater klärt Sie über den für Sie passenden Schutz auf.

 www.die-salzburger-versicherungsmakler.at



WICHTIG!

- Außenanlagen wie etwa ein Pool oder Solaranlagen müssen oft extra versichert werden.
- In gefährdeten Wohngebieten wo es zu Überschwemmungen kommen kann, sollten Sie für entsprechenden Katastrophenschutz sorgen (dieser ist allerdings oft begrenzt).
- Für große Glasflächen wie einem Wintergarten und Dachverglasungen benötigen Sie eine gute Glasbruchversicherung (Achtung: Kunstverglasungen, Solar- und Photovoltaikanlagen sind meist ausgeschlossen).
- Es ist auch sinnvoll, grobe Fahrlässigkeit mit 100% der Versicherungssumme abzudecken. Die Abgrenzung zwischen leichter oder grober Fahrlässigkeit ist oft schwierig – etwa bei einem Brandfall.
- Bei der Leitungswasser-Deckung sollten Sie auf unbegrenzten Schutz beim Rohrsatz achten. Oft ist dieser bei einem Rohrbruch auf einige Meter begrenzt. Auch unterirdische Versorgungseinrichtungen (also außerhalb des Gebäudes) wie z.B. Kabel oder Rohre sind oft extra zu versichern, ebenso Fußbodenheizungen und sonstige Heizungsanlagen.



SONNENSCHUTZSYSTEME

Jalousien & Raffstores richtig warten und pflegen

Im Außenbereich angebrachte Sonnenschutzsysteme sind den Witterungsverhältnissen mehr oder weniger ungeschützt ausgesetzt und müssen daher in regelmäßigen Abständen gereinigt werden, damit ihre einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

Die Reinigung von Raffstores braucht etwas Zeit, denn Witterung und andere Umwelteinflüsse, wie etwa Abgase von Autos, lassen auch die schönste Anlage irgendwann verschmutzen. Wie oft eine Reinigung tatsächlich erforderlich ist, hängt dabei im Einzelfall von der Beschaffenheit der Oberfläche, der Farbe wie auch von den Umgebungsbedingungen ab.

Bei Raffstore-Anlagen wird empfohlen, sie mindestens einmal jährlich zu reinigen. Wichtig: Auch Aufzugs- und Leiterbänder von Verschmutzungen befreien. Die seitlichen Führungsschienen der Rollläden sollten durchaus gelegentlich mal gereinigt und im Bedarfsfalle z.B. mit Silikonspray auch mal „geschmiert“ werden.

JALOUSIEN

Innere horizontale Jalousien werden am häufigsten durch falsche oder schlampige Benutzung beschädigt. In den meisten Fällen handelt es sich jedoch um einfache Korrekturen, die Sie zuhause erledigen können. Bestellen Sie einfach ein Ersatzteil und reparieren Sie es gemäß den Anweisungen. Die zwei häufigsten Defekte sind die gebrochene Nylon-füh-

rung der Jalousie oder die gerissene Kette. Vor der Reparatur ist die Jalousie komplett zu demontieren.

MARKISEN

Grundsätzlich sind die beweglichen Teile Ihrer Markise, wie Spezialgetriebe, Lagerschalen, Aluminiumgehäuse wartungsfrei. Um dennoch eine störungslose Nutzung über die komplette Lebensdauer zu gewährleisten, sollten in regelmäßigen Abständen kleinere Wartungs- und Pflegearbeiten durchgeführt werden. Hierdurch wird nicht nur die Funktionalität sondern auch die Optik des Produktes erhalten.



TIPPS!

- Regelmäßige Sichtkontrolle auf Anzeichen von Verschleiß oder Beschädigung an Bespannung, Kabeln und Gestell.
- Reinigung des Markisentuchs. Groben Schmutz kann mit einer Bürste leicht entfernt werden. Weitere Verunreinigungen mit Wasser und einer Bürste ausbürsten. Benutzen Sie keinen Hochdruckreiniger.
- Reinigung von Gestell und Führungsschiene
- Wartung der beweglichen Teile. Dazu bieten sich Schmiersprays an, da diese gut kriechend und zusätzlich noch korrosionshemmend sind.



BALKONE, TERRASSEN UND DACHGÄRTEN

Nutzung und Wartung

Terrassen, Balkone, Loggien und Dachgärten haben neben der reinen Nutzfunktion auch die Aufgabe, das darunter liegende Bauwerk vor Wassereintritt und Wärmeverlust zu schützen.

Da der Klimawandel häufigere und auch stärkere Niederschläge mit sich bringt, ist die optimale Funktion des Wasserablaufs besonders wichtig. Voraussetzungen, die eine lange Lebensdauer dieser wichtigen Bauteile gewährleisten, sind die regelmäßige Wartung und Reinigung sowie die Einhaltung der vorgesehenen Benützung.

ENTWÄSSERUNG

Generell und unabhängig vom Gehbelag der Terrassen und Balkone sind Terrassenablaufgitter, Entwässerungsrinnen sowie Notüberläufe regelmäßig von Ablagerungen wie beispielsweise Laub zu reinigen. Verstopfungen durch Ablagerungen führen zum Wasserrückstau.

GEHBELÄGE

Bei Terrassen, Balkonen und Loggien mit Gehbelag aus Betonplatten, Betonsteinen oder ähnlichem ist ein regelmäßiges Entfernen des Pflanzenbewuchses in den Betonplattenfugen empfehlenswert.

Bei Gehbelägen aus Fliesen, Beschichtungen oder ähnlichem kann sich diese Reinigung auf den Wandanschluss begren-

zen, da im Regelfall in den Fliesenfugen kein Pflanzenbewuchs möglich ist.

Reinigungen mit Hochdruckreiniger sollten – wenn überhaupt – nur in größeren Abständen und nur bei dafür geeigneten Belägen durchgeführt werden. (Der Verleger oder Lieferant informiert Sie darüber.) Jedenfalls sind chemische Zusätze, hoher Druck und Heißwasser zu vermeiden.

Bei Reinigung mit Wasser ist generell auf einen kontrollierten Abfluss der Wassermenge zu achten, da es ansonsten zu Verschmutzungen, Wassereintritt oder Schäden an Fassade oder darunter liegenden Bauteilen kommen kann.

Bei Terrassen, Balkonen und Loggien mit Gehbelag aus Holzlatenrosten oder ähnlichem, die im Splittbett verlegt sind, ist das regelmäßige Entfernen des Pflanzenbewuchses zwischen den Holzlaten erforderlich. Das Aufheben von beweglichen oder die Demontage von fix montierten Holzlatenrosten im Splittbett sollte nur von Fachfirmen durchgeführt werden.

DACHGÄRTEN

Dachgärten bedürfen nicht nur einer regelmäßigen Pflege des Bewuchses, sondern führen meist zu zusätzlichen Laub- und Schmutzbelastungen für das Entwässerungssystem des Daches. Generell sind bei Dachgärten vor allem die Entwässerungsablaufgitter und/oder die Entwässerungsrinnen sowie Notüberläufe kontinuierlich von angesammeltem Laub,

Ablagerungen und dergleichen zu reinigen. Im Bereich von Gehbelägen, wie z.B. Betonplatten, Holzlattenrosten gelten sinngemäß die Reinigungsarten von Terrassen, Balkonen und Loggien.

NUTZUNGSTIPPS

Die Nutzung und somit Belastung von Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachgärten ist durch das Begehen von Personen sowie durch die Verwendung von Tischen und Stühlen vorgesehen. Das Aufstellen von mit Substrat befüllten, großformatigen Pflanztrögen darf nur in Absprache mit der Hausverwaltung oder dem Errichter erfolgen. Analog sind anderweitige schwere Gegenstände wie beispielsweise Steinskulpturen zu bewerten, denn unter Umständen ist eine statische Überprüfung erforderlich! Am Geländer montierbare Pflanztröge sind auf die jeweilige Situation abzustimmen. Am besten einfach nachfragen bei der Hausverwaltung! Balkon- oder terrasseninnenseitige Dichtmassenfugen kontrollieren, bei augenscheinlich offenen Stellen bitte umgehend die Hausverwaltung verständigen!

Die Montage von Beschattungen, wie etwa Sonnensegel, Außenjalousien, Begrenzungsnetze für Tiere sind ebenfalls mit der Hausverwaltung abzustimmen. Vorsicht in Bezug auf Perforation der Feuchtigkeitsabdichtung im Wandsockelbereich durch Montageelemente.

Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (Para-

bolantennen, Funkamateurantennen, u.ä.) bedürfen einer Fachprüfung. Generell sind Rigole, Entwässerungsrinnen und Gullys nicht mit textilen Belägen wie z.B. Fußabstreifer zu überdecken. Das Niederschlagswasser wird sonst am Abfließen behindert!



<https://ifb.co.at>

Institut für Flachdachbau und Bauwerksabdichtung



<https://www.wko.at>

Nutzungs- und Wartungsanleitung für Balkone und Terrassen
herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich



ACHTUNG!

- Bei Balkonen oder Dachgärten sollten keine Bohrungen oder Verankerungen in der Fläche des Gehbelages oder der Dachbegrünung erfolgen. Unterhalb des Gehbelages oder der Dachbegrünung befindet sich die Feuchtigkeitsabdichtung, welche dadurch mit hoher Wahrscheinlichkeit beschädigt und undicht wird!





GARTEN- UND GRÜNFLÄCHEN

Pflege und Wartung

Grünflächen haben einen hohen Stellenwert für unser Wohlbefinden. Sie bieten auch vielfältigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und verbessern als Staub-, Abgas- und Lärmfilter das Lokalklima.

Gärten und Grünflächen als lebende Organismen bedürfen daher einer regelmäßigen und fachgerechten Pflege, um ihre Schönheit zu entwickeln und zu erhalten.

RICHTIG GIESSEN

Sowohl zu viel Wasser als auch zu wenig Wasser wirkt sich schädlich auf Pflanzen, speziell auf Neuanpflanzungen aus. Richtig gießen Sie, wenn Sie eher weniger häufig, dafür aber durchdringend gießen. Wässern Sie einen neu gepflanzten oder wurzelnackten Obstbaum einmal pro Woche mit mindestens 15 Liter Wasser. Die benötigte Wassermenge kann bei größeren Bäumen durchaus das Zehnfache betragen. So garantieren Sie eine gute Durchfeuchtung der Wurzelzone. Auch die Gießkanne spielt eine Rolle bei der richtigen Bewässerung von Neuanpflanzungen. Versehen Sie Ihre Kanne mit einem Brausekopf. So können Sie ein Verschwemmen der gegebenenfalls noch lockeren Erde vermeiden.

RASENPFLEGE

Regelmäßige Bewässerung ist die Grundlage für das satte Grün des Grasses und ebenso wichtig wie die Nährstoffan-

reicherung des Bodens durch Düngung. Liegen gebliebene Pflanzenreste, Unkraut und Moos führen oft dazu, dass der Luftaustausch gestört wird. Um den Rasen zu lüften, kann in regelmäßigen Abständen das so genannte Vertikutieren – das Anritzen der Grasnarbe – durchgeführt werden. Ebenfalls wichtig für ein gleichmäßiges Grün ist eine regelmäßige Nachsaat.

Wer seinen Rasen nachsäen will, kann dies von Frühling bis Herbst tun – am besten geeignet sind jedoch die Monate April und Mai. Die wichtigsten Nährstoffe für Rasen sind Stickstoff, Phosphor und Kalium. Stickstoff ist vor allem für das Wachstum und die grüne Färbung verantwortlich, Phosphor fördert das Wurzelwachstum und gilt als Energieträger und Kalium rüstet die Gräser gegen Trockenheit, Kälte und Krankheiten. Neben diesen Stoffen braucht ein gesunder Rasen viel Licht, Sauerstoff und Wasser. Wenn der Rasen gesund aussieht und keine kahlen Stellen aufweist, kann auf eine Düngung verzichtet werden, da diese höchstwahrscheinlich ungenutzt versickern würde – Gras kann nur eine begrenzte Menge an Nährstoffen aufnehmen.

WINTERGARTEN REINIGEN

Wintergärten, ob Kalt- oder Wohnwintergärten, können aus unterschiedlichen Profilen bestehen, wie zum Beispiel aus Holz oder Kunststoff. Prinzipiell sollten Sie scharfe Reinigungsmittel wie Scheuermittel, aber auch Polituren vermei-

den, da diese das Material angreifen können. Einfache Hausmittel wie lauwarmes Wasser und ein weiches Tuch sowie etwas Spülmittel sind schonender und reichen meist schon aus. Holzprofile sollten allerdings zusätzlich alle drei bis vier Jahre mit einem neuen Anstrich geschützt werden. Wenn Sie Ihren Wintergarten reinigen, sollten Sie zudem ein besonderes Augenmerk auf die Dichtungen legen. Auf diesen lagert sich oftmals Feinstaub ab oder sie sind von Schimmelsporen befallen. Damit kein Schaden entsteht, gilt auch hier: Verwenden Sie einfache Hausmittel – lauwarmes Wasser sowie etwas Spülmittel sind zum Reinigen der Dichtungen oftmals ausreichend.

BALKON-TIPPS FÜR PFLANZEN

Auch für die richtige Bepflanzung spielt die Ausrichtung des Balkons eine wichtige Rolle: Auf einem Südbalkon gedeihen beispielsweise Oleander und Petunien bestens, während auf einem Nordbalkon vor allem Stauden, Begonien oder Lobelien gut aufgehoben sind. Balkon-Tipps zur Gestaltung auf West- und Ostbalkonen gehören Pflanzen, die sich im Halbschatten wohlfühlen, wie beispielsweise Lilien oder Margeriten. Duftpflanzen für den Abend passen gut zum Westbalkon, der als bester Balkon für den Feierabend gilt. Generell ist für die Wahl der Pflanzen auch wichtig, ob der Balkon ein Dach besitzt oder nicht.

RICHTIG UMPFLANZEN

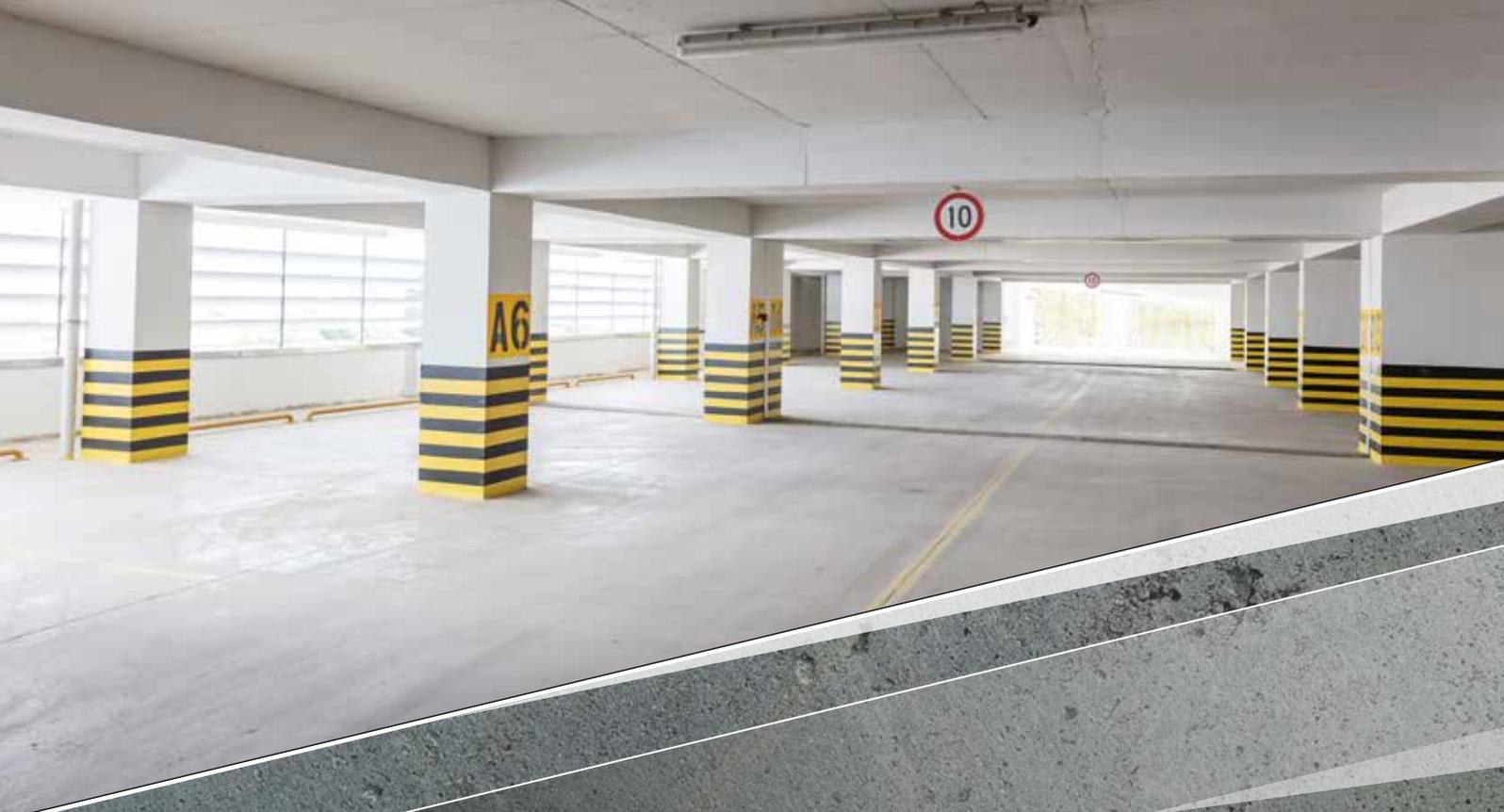
Der März ist die beste Zeit, um Bäume und Sträucher umzupflanzen. Warten Sie zu lange, kann es passieren, dass empfindliche Arten nicht mehr anwachsen. Robuste Arten wie die Forsythie können jedoch auch noch nach vier bis fünf Jahren Standzeit problemlos umgesetzt werden.

SANDKISTE

Sauberkeit steht an erster Stelle. Der Sand in der Sandkiste sollte zumindest alle zwei Jahre ausgetauscht werden. Empfehlenswert ist jedoch der jährliche Austausch. Ist ein jährlicher Wechsel nicht möglich, empfiehlt es sich, den Sand in bestimmten Abständen zu reinigen. Durch Abdecken des Sandkastens verhindern Sie außerdem eine mögliche Verunreinigung des Sandes durch Katzen oder andere Tiere.

Fachliche Beratungen erhalten Sie beim Gartengestalter in Ihrer Nähe.





GARAGEN

Rechtsvorschriften zur Benutzung

Die eigene Garage löst die täglichen Parkprobleme. So mancher nutzt sie aber auch als zusätzlichen Abstell- oder Hobbyraum. Der Zweck einer Garage ist definitionsgemäß das Abstellen von Fahrzeugen. Als Fahrzeuge gelten dabei nicht nur Autos, sondern auch Motorräder und Fahrräder.

Keinesfalls zulässig ist zum Beispiel die Lagerung von Flüssiggasflaschen, Gebinden mit brennbaren Flüssigkeiten, Kartons und Zeitungen, Müllsäcke, Kunststoffe, Möbel sowie Campingartikel wie Zelte und Liegestühle in der Tiefgarage. Auch die Grillgase Propan und Butan sind hochexplosiv; Gasbehälter müssen daher immer im Freien gelagert werden. Auch das Parken außerhalb der nummerierten KFZ-Abstellplätze ist nicht gestattet und sind die Bodenmarkierungen zu beachten. Fahrzeuge, die in die Garage eingebracht werden, müssen verkehrs- und betriebssicher und zum Verkehr zugelassen sein.

ENTWÄSSERUNG

Unzulässig ist auch, in die Entwässerungsanlagen, in Wasserläufe und Gewässer Öl sowie sonstige brennbare Flüssigkeiten einzuleiten. Brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt unter 21 Grad C (z.B. Benzin, Benzol, Spiritus oder deren Gemische) dürfen zum Reinigen der Kraftfahr-

zeuge innerhalb der Garage und ihrer feuergefährdeten Nebenräume nicht verwendet werden

➔ www.ris.bka.gv.at
Rechtsvorschrift für Garagen-Verordnung

➔ www.erdgasautos.at
Rechtsvorschriften für erdgasbetriebene Fahrzeuge



VERBOTE IN DER GARAGE

- ☛ Rauchen, Verwendung von Feuer, offenes Licht
- ☛ Abstellen und Lagerung von Gegenständen, insbesondere feuergefährliche Gegenstände und Flüssigkeiten
- ☛ Tanken, Reparaturen, Ölwechsel, Waschen, Batterie laden, Kühlwasser ablassen
- ☛ Längeres Laufenlassen und Probelauf des Motors sowie Hupen
- ☛ Parken von nicht verkehrs- und betriebssicheren Fahrzeugen (z.B. undichter Tank, Ölwanne oder Vergaser)
- ☛ Benutzung von Allgemeinflächen zum Abstellen für Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Ersatzteile, Reifen, etc. bzw. das Lagern von Gegenständen jeglicher Art
- ☛ Schnee- und Eisbelag sollten am Fahrzeug vor dem Befahren der Garage entfernt werden



LEERSTAND ODER ABWESENHEIT

Was ist zu beachten?

Steht eine Wohnung leer, empfiehlt es sich die Hausverwaltung und die Hausbetreuung über diesen Umstand zu informieren. Wichtig ist, dass auch leerstehende Wohnungen beheizt werden, um Rohrbrüche und nachfolgend hohe Sanierungskosten und Folgeschäden zu vermeiden.

Wohnungen stehen im allgemeinen eher nur temporär leer, weil auch leerstehende Wohnungen Kosten verursachen. Dr. Lukas Wolff, Obmann des ÖHGB Salzburg, definiert Leerstand folgendermaßen: Eine leerstehende Immobilie ist ein gänzlich unbenutztes Objekt. Als Nutzung gilt hingegen auch die Sanierung einer Immobilie, die Zeit der Nachlassverwaltung im Erbfall, ein durch Krankheit verursachter bzw. ein beruflich- oder ausbildungsbedingter vorübergehender Ortswechsel, ein Leerstand für familiär vorgesehen Eigenbedarf sowie ein Leerstand durch Kündigungs- oder andere, zum Beispiel gerichtlich festgelegte Fristen.

Nutzen Eigentümer ihre Wohnungen oder Häuser über einen längeren Zeitraum nicht, etwa aufgrund von Urlaub oder Krankenhausaufenthalten, müssen sie Vorkehrungen dafür treffen. Auch Mieter haben ständige Sorgfaltspflicht in Bezug auf den Mietgegenstand.



www.oehgb-sbg.at

Österreichischer Haus- & Grundbesitzerbund



VORKEHRUNGEN

- In der Heizperiode keinesfalls die Heizung gänzlich abschalten, um Frost und Folgeschäden zu vermeiden. Schäden können sich auch aufgrund von einem Wasserrohrbruch ergeben. Aus diesem Grund empfiehlt es sich die Hauptwasserleitung abzdrehen. Auch aus versicherungstechnischen Gründen kann dies notwendig sein.
- Ebenso ist ein regelmäßiges Lüften trotz Abwesenheit erforderlich, um Schimmelbildung zu vermeiden, da beispielsweise Pflanzen Feuchtigkeit abgeben.
- Zu beachten sind vereinbarte Reinigungs- und Schneeräumungsverpflichtungen, die man aufgrund der Abwesenheit nicht wahrnehmen kann.
- Wichtig ist auch, dass die Außenflächen des Eigentums oder des Mietgegenstandes, wie Balkon/Garten/Pkw-Stellplatz vor Unwetter geschützt werden (Mülltonnen, Gartenmöbel).
- Zwar sollte man nicht die elektrische Hauptsicherung abschalten, aber vorsorglich sämtliche nicht benötigten elektronischen Geräte.
- Äußerst wichtig sind Maßnahmen in Bezug auf Einbruchsschutz. Sind sämtliche Außeneingänge und Fenster verschlossen? Dauerhaft gekippte Fenster stellen eine Einbruchgefahr dar, die gegebenenfalls zu einem versicherungstechnischen Problem werden können.
- Direkte Nachbarn und Vertrauenspersonen sollten über eine längere Abwesenheit informiert werden. Bei diesen kann man einen Schlüssel hinterlegen, von diesen kann man seinen Postkasten leeren lassen & seine Pflanzen gießen lassen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

DER ENERGIEAUSWEIS

Energetische Kennwerte auf einen Blick

Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“)

gemäß § 9 Abs. 1 EnEV 2)

Wärmeverlustkoeffizient der Gebäudehülle

W/(m²·K)

Im Energieausweis wird die Gesamtenergieeffizienz einer Immobilie beurteilt. Er gibt Auskunft über die wichtigsten Kennwerte wie Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, CO₂-Emissionen und den Gesamtenergieeffizienzfaktor.

Der Energieausweis muss beim Verkauf und bei der Vermietung/Verpachtung von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Wohnungen, Büros, Geschäftsräume) dem Käufer oder Mieter/ Pächter rechtzeitig vor seiner Vertragserklärung vorgelegt und binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss im Original oder in einer vollständigen Kopie ausgehändigt werden. Damit verfügen alle Kauf- und Miet-/Pachtobjekte in Gebäuden über vergleichbare Angaben über den energetischen Normverbrauch.

Die unterlassene Vorlage oder Aushändigung eines Energieausweises hat gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Folgen. Bei Verstoß gegen die Pflichten gibt es außerdem Verwaltungsstrafbestimmungen.

ENERGIEAUSWEIS BEANTRAGEN

Es wird empfohlen, den Energieausweis von qualifizierten Fachleuten aus dem Bereich Bauen und Energie berechnen zu lassen, wie beispielsweise von erfahrenen Zivilingenieuren, Baumeistern oder Ingenieurbüros für Gebäudetechnik, da für die Berechnung gute gebäude- und haustechnische

Kenntnisse notwendig sind. Die Energieagentur des Landes Salzburg unterstützt Sie gerne bei der Suche nach geeigneten Fachleuten für die Energieausweisberechnung. Im Wohnungseigentum erfolgt die Bereitstellung des gebäudebezogenen Energieausweises regelmäßig auf Gemeinschaftskosten und ist beim Hausverwalter abrufbar.

 www.salzburg.gv.at/themen/energie/energieberatung/
Energieberatung Salzburg

NOTWENDIGE UNTERLAGEN

- Grundrisspläne (bei Einfamilienhäusern sind ebenfalls die Gebäudeschnitte notwendig, bei Wohnungen die Angabe des Stockwerks). Sollten Sie über keine Pläne verfügen, so können Sie diese bei der Baubehörde kostenpflichtig ausheben.
- Information über eventuell bereits durchgeführte Sanierungen (Vollwärmeschutz vorhanden?, Thewosan-Sanierung durchgeführt?)
- Informationen bezüglich der Fenster (Größe, Qualität, Baujahr, Fenstereinbau)
- Eventuelle Informationen über die Wand- und Deckenaufbauten der Außenhaut (hier sind die Außenwände, Kellerdecken sowie das Dach gemeint)
- Informationen über die Heizungsart sowie die Art der Warmwasseraufbereitung





DER INSPEKTIONS Rundgang
Mindestens einmal im Jahr

Inspektion ist Prävention. Regelmäßige Sichtkontrollen und kleine Reinigungsarbeiten helfen Verschleiß und Verunreinigungen rechtzeitig zu erkennen. Das spart langfristig Kosten.

☒ FLACHDACH

- Sichtkontrolle der Wirksamkeit der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten, Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen
- Entfernung von Bewuchs und verkrustetem Schmutz

☒ STEILDACH

- Regenrinnen, Laubfanggitter, Ab- und Überläufe säubern
- Sichtkontrolle der Regenrinne und der angrenzenden Bauteile auf Undichtigkeiten, Rost/Korrosion, Beschädigungen
- bei nicht ausgebauten Dachstühlen Sichtkontrolle der offenliegenden Konstruktionselemente (z.B. Sparren, Unterspannbahnen etc.) auf Feuchteschäden und Schädlingsbefall sowie Nestbildung staatenbildender Insekten
- Sichtkontrolle Solarkollektoren

☒ BALKONE, LOGGIEN, TERRASSEN

- Sichtkontrolle von Balkon- und Loggiaplatten (Unter- und Stirnseiten) auf Durchfeuchtungsschäden oder

Ablösung des Anstrichs

- Sichtkontrolle von Plattenbelägen im Mörtelbett auf Risschäden und Ablösung
- Kontrolle der Dehnfugen
- Sichtkontrolle der Geländer auf Rost und Korrosionerscheinungen
- Sichtkontrolle der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten/Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen

☒ AUSSENWÄNDE

- Hinterlüftete Fassaden; Kontrolle von Zu- und Abluftöffnungen
- Verkleidungen: Sichtkontrolle von offenliegenden Befestigungen, Nestbildung staatenbildender Insekten (z.B. Wespen)
- Schäden durch Vögel, insbesondere Spechte

☒ FENSTER/AUSSENTÜREN

- Sichtkontrolle des Anstrichs
- Sichtkontrolle der Außenanschlüsse, besonders der dauerelastischen Anschlüsse

☒ DICHTUNGEN

- Sitz und Zustand der Dichtungsprofile prüfen, gegebenenfalls mit Talkum pflegen
- beschädigte Dichtungen ersetzen lassen

- Sichtkontrolle der Glasversiegelung/-dichtung auf Ablösung oder Beschädigung
- Reinigung der Entwässerungsöffnungen in Falzen und Regenschienen
- Beschläge mit harzfreiem Fett (Nähmaschinenöl, Vaseline) nachfetten, nachjustieren

☒ KELLERLICHTSCHÄCHTE

- Laub und Schmutz entfernen

☒ ROLLLÄDEN

- Sichtkontrolle der Anschlussfugen, dauerelastische Dichtungen prüfen
- Holzrollläden: Anstrich prüfen
- Gurte auf Verschleiß überprüfen

☒ KAMINKOPF

- Sichtkontrolle des Kaminkopfes auf Schäden, Verfärbungen oder Ausblühungen an Putz, Mauerwerk oder Verkleidung. Der Anschluss zwischen Kamin und Dachhaut sollte ebenfalls kontrolliert werden. Diese Kontrolle können Sie vom Rauchfangkehrer durchführen lassen.

☒ ENTWÄSSERUNGEN

- Regenrinne reinigen, Lötnähte und Muffen überprüfen
- Kontrollschächte und Bodeneinläufe öffnen und reinigen

- Hebeanlagen: Pumpenfunktion, Schwimmerschalter prüfen, bei offenen Anlagen Pumpensumpf reinigen, Rückstauklappen reinigen und prüfen

☒ WASSERLEITUNG

- Absperrventile 1x schließen und öffnen
- Zapfstellen außen abstellen und entleeren (Winter)



☒ SANITÄRINSTALLATIONEN

- Dauerelastisch verfugte/versiegelte Anschlüsse auf Beschädigungen und mangelnde Flankenhaftung überprüfen; Ansätze von Schimmelbildung entfernen
- Perlatoren reinigen und entkalken oder durch neue fachmännisch ersetzen
- Flexible Leitungen (z.B. Waschmaschine, Geschirrspüler) auf Dichtigkeit kontrollieren und falls nötig vom Fachmann hochwertigen Druckschlauch einbauen lassen
- Dichtungen von Wasserhähnen kontrollieren und gegebenenfalls erneuern
- Bodeneinläufe reinigen

☒ WASSERAUFBEREITUNGSANLAGE

- entsprechend Bedienungsanleitung

☒ AUSSENANLAGEN

- Anstriche von Metall- und Holzteilen inspizieren, gegebenenfalls ausbessern und erneuern

☒ HEIZUNGSANLAGE

- Heizkessel/-therme vom Fachmann warten lassen (Brennereinstellung, ggf. Kesselreinigung etc.)
- Inspektion durch den Rauchfangkehrer
- Druck und Wasserstand des Heizungssystems überprüfen, idealerweise mehrmals jährlich!

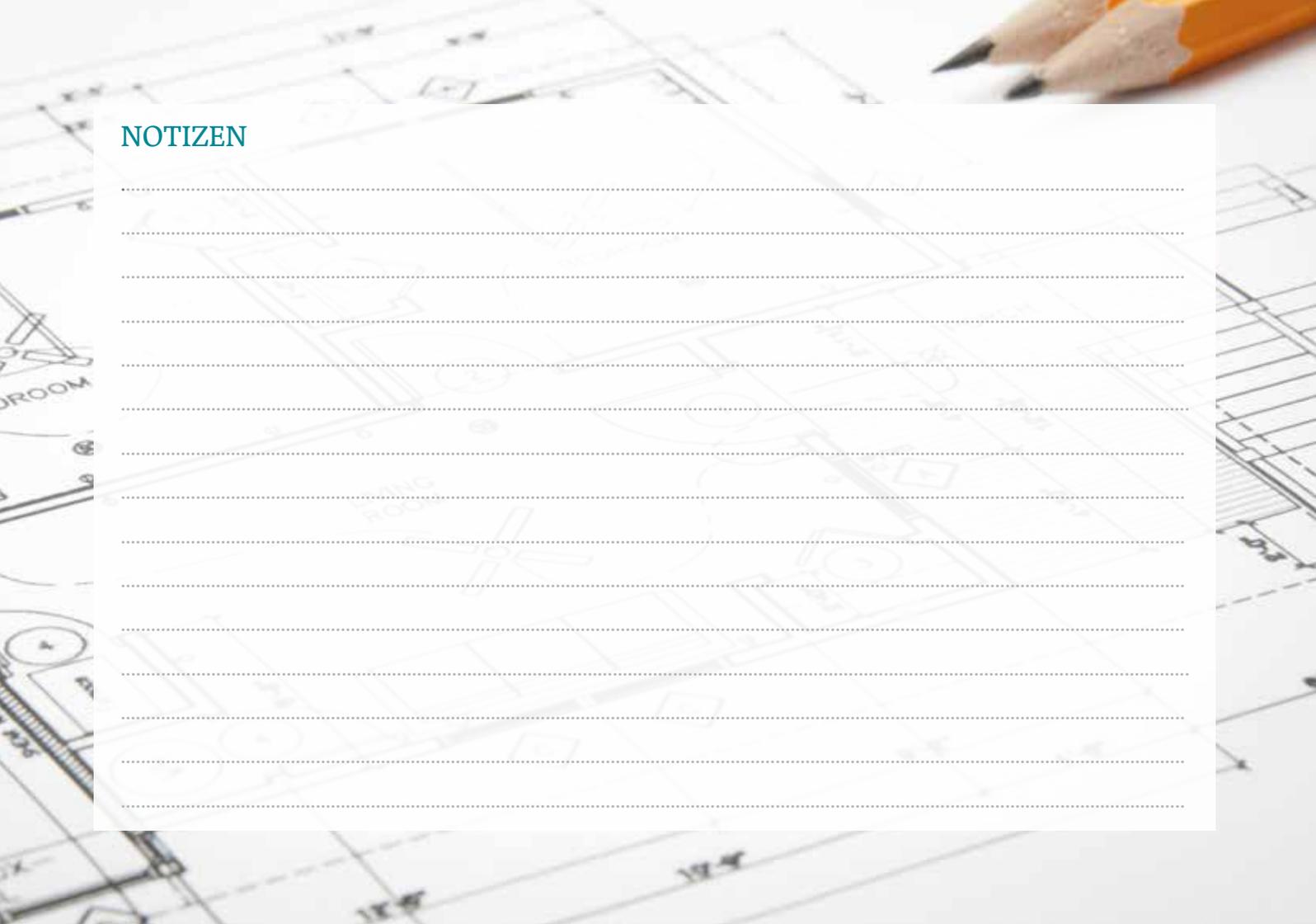
- Regelmechanismen der Fußbodenheizung mehrmals jährlich kontrollieren
- Brennstofftanks auf Dichtheit überprüfen
- Reinigung Pelletslager (Staub entfernen, Förderschneckenbereich säubern, Staubschutzmaske verwenden!), beachten Sie die Sicherheitsvorschriften!
- Inspektion Solaranlage, Wärmepumpe gemäß Herstellerangabe

☒ ELEKTRISCHE ANLAGEN

- Prüfen Sie regelmäßig Ihren FI-Schalter. Hierbei empfiehlt sich als fixer Termin die Sommer-Zeitungstellung. Denn dieser ist fix verankert und kann somit nicht vergessen werden!
- Blitzschutzanlage: Sichtkontrolle auf Verschlechterung oder Korrosion an Bauteilen (Leitungen, Verbindungen, Erdung) – besonders in Bodennähe (nach einem Blitzeinschlag durch einen Fachmann); Zustand der Verbindungen, Potenzialausgleichsverbindungen und Befestigungen
- Brandschutzeinrichtungen, z.B. Feuerlöscher, Sprinkleranlage, Rauchmelder
- Inspektion PV-Anlage

☒ LÜFTUNGSANLAGE

- Filter wechseln (eventuell auch zweimal pro Jahr)

The background of the page is a detailed architectural floor plan, likely of a school or office building. It shows various rooms, corridors, and structural elements. In the top right corner, two pencils are visible: one is orange and the other is white. The overall scene is set on a light-colored surface.

NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for taking notes, overlaid on the architectural drawing background.

IMPRESSUM

Herausgeber: Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wirtschaftskammer Salzburg, Julius-Raab-Platz 1, 5020 Salzburg, Telefon: +43(0)662 8888637, Fachgruppengeschäftsführer Dr. Andreas Scherm, Obmann Dipl.-FM Roman Oberndorfer, MSc, Fotos: 123rf.de, WKS. Druck: Druckerei Roser GmbH, Organisation, Layout & Text: AS-Media.

Alle Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen grundsätzlich ohne Zustimmung des Medieninhabers weder vervielfältigt noch veröffentlicht werden. Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr. Trotz sorgfältiger Prüfung sind Fehler im Text nicht auszuschließen. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Haftung der Herausgeber und Autoren ist ausgeschlossen. Stand: Jänner 2020.

Haftungsausschluss: Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt und unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Entwicklungen in den Einzelnen Fachgebiete von unserer von Redaktion erstellt. Die Wirtschaftskammer Salzburg (Fachgruppe der Immobilien- & Vermögenstreuhänder) kann dennoch keinerlei Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Korrektheit, letzte Aktualität und Qualität sämtlicher Inhalte, sowie jeglicher von ihr erteilten Auskünfte und jeglichen von ihr erteilten Rates übernehmen. Eine Haftung für Schäden, die durch Rat, Information und Auskunft der Wirtschaftskammer Salzburg (Immobilien- & Vermögenstreuhänder) verursacht wurden, ist ausgeschlossen. Hinweis: Nur aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Broschüre die weibliche oder männliche Substantivform gebraucht.



Immobilien·Vermögensstrehänder

Herausgeber: Fachgruppe Immobilien- und Vermögensstrehänder, Wirtschaftskammer Salzburg,
Julius-Raab-Platz 1, 5020 Salzburg, Stand: 2020