



# **Handbuch für die Werterhaltung/Wertsteigerung der Wohnungen in der THS**

V 2.0

## **Impressum:**

V 2.0 | 11\_2025: Zweitfassung

Autoren: Wiesinger, Adam (HT), Kerschenbauer (HT), Selimi (HT), Stessl (HV), Kainz (HV), Absenger, Kuschel, M. Siegmund, G. Siegmund, Sternig.

## Vorwort

Die Wohnanlage THS wurde in den Jahren 1972 bis 1978 erbaut. Die Wohnungen und deren Ausstattung, wie Fenster, Türen, Wasserleitungen, Heizungen und Terrassen, unterliegen einem natürlichen Alterungs- und Abnutzungsprozess. Um negative Folgen, die den Wert der Immobilie mindern könnten, möglichst lange hinauszuschieben oder idealerweise ganz zu vermeiden, sollten die Bewohnerinnen und Bewohner regelmäßige Kontrollen sowie gegebenenfalls notwendige und zumutbare Wartungsarbeiten eigenständig durchführen. Dies entspricht den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), das Eigentümerinnen und Eigentümer zur Instandhaltung verpflichtet.

Die auf den Folgeseiten angeführten Punkte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, im Gegenteil, ergänzende Hinweise und Tipps werden gerne entgegengenommen.

**Die angeführten Arbeiten sollen ZUMINDEST JÄHRLICH durchgeführt werden!**

**Diese Überprüfungstätigkeiten liegen in der Eigenverantwortung jeder Eigentümerin oder Bewohnerin bzw. jedes Eigentümers oder Bewohners und sollen unbedingt durchgeführt bzw. Miatern vertraglich überburdet werden.**

## Kontaktmöglichkeiten

Wenn keine überprüfende Person zur Verfügung steht oder die kontrollierende Person keine Reparaturen ausführen **kann, will oder darf** oder Unklarheiten bestehen, nehmen Sie bitte Kontakt mit der Haustechnik oder mit der Hausverwaltung auf.

### Haustechnik

**0664 3950 14x bzw. [haustechnik@terrassenhaus.at](mailto:haustechnik@terrassenhaus.at)**

Kerschenbauer Gerhard

(Installateur, Diverses)

dzt. Krankenstand

Selimi Astrit

(Installateur)

0664 3950 147

Adam Michael

(Bau/Terrassen)

0664 3950 148

Stevic Cvijetin

(Türen/Fenster/Jalousien)

0664 3950 149

### Hausverwaltung Weinberger-Biletti

Karl Stessl

Michael Kainz

Benjamin Rapatz

**0316 71 11 16 DW 317**

[terrassenhaus@weinberger-biletti.at](mailto:terrassenhaus@weinberger-biletti.at)

Mo–Do: 07:00–16:00, Fr: 07:00–13:00 Weinberger-Biletti direkt

Restliche Zeit rund um die Uhr: Notrufzentrale

### Weitere E-Mail-Adressen (ergeht cc an Haustechnik)

[beschwerde@terrasssenhaus.at](mailto:beschwerde@terrasssenhaus.at)      oder      [anliegen@terrassenhaus.at](mailto:anliegen@terrassenhaus.at)

Bei Anmerkungen/Ergänzungsvorschlägen/Verbesserungsvorschlägen zum Nutzerhandbuch wenden Sie sich bitte an [info@terrassenhaus.at](mailto:info@terrassenhaus.at).

Verwendete Abkürzungen: HV Hausverwaltung

HT Haustechniker

## 1. Außenhaut, Fenster und Türen

- a. Kontrolle der Schrauben (jeweils 4 Stk.) an den Scharnieren der Holzfenster und Holztüren und – falls erforderlich – Nachziehen der Schrauben.  
*Beachte: Die Schrauben sind nicht handelsüblich! Wenn Schrauben fehlen, kann Ersatz kostenfrei bei HT/HV angefordert werden.*
- b. Holz-Fenster: Kontrolle des Zustands der Holzoberflächen an der Außenseite.  
*Wenn diese rissig bzw. rau sind, verständigen Sie die HT/HV.*
- c. Holz-Fenster: Überprüfen, ob die Fenster leicht schließen.  
*Wenn nicht, dann sind die Dichtungen mit Talkum/Graphit/Puder/Kreidesstaub/Teflon-Spray o. Ä. zu behandeln. Tritt keine Änderung ein, verständigen Sie die HT/HV.*
- d. Holz-Fenster: Überprüfen, ob die Fensterdichtungen intakt sind.  
*Wenn nicht, verständigen Sie die HT/HV.*
- e. Alu-Fenster: Die Außen- und die Innenfensterscheibe sind zu trennen, die Kitt-Oberflächen im Zwischenraum sind zu reinigen und bei Bedarf einzufetten. Die Innenseiten sind trocken zu wischen.  
*Bei Schäden verständigen Sie die HT/HV*

## 2. Wasserinstallation, Kalt und Warm

- a. Betätigen der 2 Hauptabsperrventile *Kalt* und *Warm* in der Revisionsöffnung. Mehrmaliges Auf/Zu-Drehen bis zum Anschlag und kontrollieren, ob die Sperrwirkung vorhanden ist.  
*Wenn die Absperrwirkung nicht vorhanden ist, sind HT/HV zu verständigen.*
- b. Die 2 Hauptabsperrventile (Kalt und Warm) sind bei Abwesenheit länger als 72 Stunden komplett abzusperren.  
*Achtung: Bei Wasserschäden, die nach dieser Zeit auftreten, ist die Versicherung leistungsfrei!*

- c. Kontrollieren der Wasser-Absperreinrichtungen auf Terrassen, Loggien und Freiflächen auf ihre Absperrwirkung.  
Über den Winter sollen die Leitungen im Freien wegen Frostgefahr entleert sein. Wenn keine 100% Absperrwirkung gegeben ist, dann ist ein Austausch der Dichtung oder der Armatur durchzuführen bzw. zu veranlassen.
- d. Wenn der Wasserstrahl bei den Wasserhähnen schwach und/oder unregelmäßig fließt, ist zu überprüfen, ob die Siebe sauber sind (im Anlassfall, nicht jährlich).  
*Ist dies der Fall, dann sind die Siebe abzuschrauben und zu reinigen.*
- e. Wenn beim WC ein Wasserverlust auftritt („es dauernd rinnt“), ist – wenn möglich – der Spülkasten zu öffnen und die Betätigungsseinrichtung zu überprüfen (im Anlassfall, nicht jährlich). Wenn der Spülkasten nicht zugänglich ist, soll eine Fachfirma zu Rate gezogen werden.  
*Bei Unklarheiten wenden Sie sich an HT/HV.*
- f. Die Zuleitungsschläuche zu Waschmaschinen und Geschirrspülern sind auf Dichtheit und Knicke zu kontrollieren.
- g. Wenn in der Bedienungsanleitung der Geräte das Prüfen der WaterStop-Einrichtung beschrieben ist, soll dementsprechend vorgegangen werden.
- h. Wenn Sie an den Wasserinstallationen Umbauten oder Neuerungen planen, ist es erforderlich, dass Sie Kontakt mit der Haustechnik / dem Installateur aufnehmen, um die Einbindung in das bestehende System zu gewährleisten und die einwandfreie Versorgung sicherzustellen.

### 3. Heizung

- a. Die Regelventile der Heizkörper sollen mehrmals in der Heizsaison bis zum Anschlag auf- und zugedreht werden. Über den Sommer sollen die Regelventile geöffnet bleiben, aber nicht bis zum Anschlag gedreht werden.  
*Wenn die Ventile nicht beweglich sind, sind HT/HV zu verständigen.*
- b. Überprüfen, ob an der Unterseite der Heizkörper Feuchtigkeit zu fühlen ist oder am Boden Spuren von Tropfwasser erkennbar sind.  
*Wenn ja, sind HT/HV zu verständigen.*
- c. Überprüfen, ob die Heizkörper entlüftet sind. Luft im Heizkörper erkennt man daran, dass bei geöffnetem Ventil ein Gurgeln zu hören ist und/oder der Oberteil des Heizkörpers kalt bleibt.  
*In diesem Fall ist der Heizkörper zu entlüften.*
- d. Wenn ein Heizkörperventil komplett abgedreht ist und nach einigen Stunden der Heizkörper sich trotzdem noch warm anfühlt, deutet das auf ein kaputtes Ventil.  
*In diesem Fall sind HT/HV zu verständigen.*
- e. Wenn Sie an der Heizungsanlage Umbauten oder Neuerungen planen, ist es erforderlich, dass Sie Kontakt mit der Haustechnik / dem Installateur aufnehmen, um die Einbindung in das bestehende Leistungs- und Abrechnungs-System zu gewährleisten (Versorgungssicherheit!).

## 4. Allgemeines

- a. Die Silikonfugen an Badewannen, Duschtassen und Waschbecken sind auf Risse und Ablösungen zu kontrollieren.

*Wenn derartiges festgestellt wird, ist vom Wohnungseigentümer neu zu silikonieren.*

*Achtung: Keine Versicherungsleistung bei Wasserschäden und bei Folgeschäden infolge schadhafter Silikonfugen!*

- b. Die Filter in den Lüftungen in Küche und Badezimmer sind auf Sauberkeit und Durchlässigkeit zu kontrollieren. Es ist empfehlenswert, diese bei Verschmutzung auszutauschen.

Ebenso sind Abluftventilatoren in Fenstern, Türen oder Wänden auf Sauberkeit zu kontrollieren

*Beachte: Schlechte Lüfterleistung erhöht den Verbrauch an elektrischer Energie!*

- c. In den Müllschlucker dürfen auf keinen Fall heiße Asche oder glühende Teile geworfen werden. Dies führte bereits in mehreren Fällen zu Bränden im Müllraum.

*Die Kosten für Brandbekämpfung, Schadensbeseitigung (Brandschutt = Sondermüll), Reinigung Müllraum und Abfallrohr und Neuausstattung mit Abfallbehältern werden zur Gänze dem Verursacher in Rechnung gestellt.*

*Achtung: Es ist keine Leistung der Versicherung zu erwarten, da dies in der Hausordnung eindeutig geregelt ist!*

## 5. Terrassen und Loggien

- a. Grundsätzlich sind die Reinigungsarbeiten und die Arbeiten mit Pflanzen von dem Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümerin durchzuführen oder zu beauftragen.
- b. Die seitlichen Wasserabflusserinne sind frei von Bewuchs, Pflanzenresten, Feinteilen und Verschmutzungen zu halten. Es soll dort nur größerer Kies (ca. 4 cm) vorhanden sein.  
*Wenn nicht, sind die Rinnen zu reinigen oder ist der Kies auszutauschen. Info: Hinter dem Zentrum (Erdgeschoß) befindet sich ein Container für verschmutzten Kies und ein weiterer mit sauberem, kostenfreiem Kies.*
- c. Die Wasserabflussgitter in den Ecken sind ebenfalls frei von Bewuchs, Pflanzenresten und Feinteilen zu halten. Sie sollen sauber und zugänglich sein.  
*Wenn nicht, sind die Gitter zu reinigen.*
- d. Die Wurzeln von Pflanzen, die aus den Fugen zwischen den Platten wachsen, können die Isolierung beschädigen.  
*Die Pflanzen sind daher zu entfernen.*
- e. Es ist zu kontrollieren, ob Wurzeln aus Pflanzentöpfen, Schalen oder Erdhügeln in den Terrassenaufbau (Platten, Sandbett) hineingewachsen sind.  
*Ist dies der Fall, sind die Wurzeln zu entfernen und eine wurzeldichte Folie einzulegen. Ist dies nicht möglich, müssen die Wurzeln zumindest unterbrochen werden.*
- f. Gemäß Hausordnung dürfen Pflanzen auf Terrassen NUR in Schalen oder Trögen gepflanzt werden. Sinngemäß ist das auch bei Loggien und Balkonen anzuwenden und bei vorhandenen und zukünftigen Pflanzungen zu beachten.  
*Die Behebung von Schäden an der Isolierung infolge unerlaubter Pflanzungen ist Sache der Eigentümer und Eigentümerinnen.*

- g. Es ist zu kontrollieren, ob – falls vorhanden – das Wasserablauf-Gerinne vor der Terrassentür sauber ist und der Ablauf funktioniert.  
*Wenn nicht, sind das Gerinne und der Abfluss zu reinigen.*

## 6. Empfehlungen

- a. Nach mehrtägiger Abwesenheit soll man das Wasser vor dem Gebrauch mehrere Minuten rinnen lassen, und zwar sowohl Warm- als auch Kaltwasser. Die Brause ist dabei auf 60°C oder „heißer als handverträglich“ einzustellen und – ohne dass dabei Sprühtröpfchen entstehen – zumindest eine Minute rinnen zu lassen.
- b. Der Einbau eines oder mehrerer Rauchmelder an neuralgischen Punkten („Raucherzimmer“, Fluchtweg) wird empfohlen.
- c. Bei hoher Luftfeuchtigkeit in einem/mehreren Innenbereich(en) (größer als 60%) ist ausreichend zu lüften.  
Damit wird Luft mit hoher Luftfeuchtigkeit ausgetauscht, die sonst an kalten (Außen-)Flächen kondensieren würde.  
Das komplette Abschalten der Heizung in einzelnen Bereichen ist nicht sinnvoll, da eine Mindest-Raumtemperatur notwendig ist.
- d. Jalousien sollen mehrmals im Jahr betätigt werden. Bei Sturmvorhersagen sind die Jalousien hochzuziehen.
- e. Sind in Fenstern, Wänden oder Türen Abluftventilatoren eingebaut, so sind diese auf Sauberkeit zu kontrollieren und – falls erforderlich – zu reinigen.  
*Beachte: Schlechte Lüfterleistung erhöht den Energieverbrauch!*
- f. Falls bereits ein Fehlerstromschutzschalter (FI-Taste) vorhanden ist, ist dieser entsprechend den Herstellervorschriften zu überprüfen (= betätigen). Er soll im Abstand von 6 Monaten regelmäßig überprüft werden.  
*Vor dem Betätigen (= Ausschalten/Einschalten) sind möglichst alle Elektrogeräte auszuschalten.*  
*Als Zeitpunkt der Überprüfung wird der Wechsel Sommer- zu Winterzeit und umgekehrt empfohlen, da dann ohnehin die Zeitschaltuhren neu zu stellen sind.*  
Grundsätzlich ist zu überlegen, ob die vorhandenen Sicherungen durch einen FI-Fehlerstromschutzschalter ersetzt werden sollten.

- g. Wenn eine Mischerarmatur in Bad, Küche oder WC sich warm angreift, obwohl diese einige Zeit (das sind mehr als 6 Stunden) nicht verwendet wurde, ist dies zu verfolgen. Geschieht dies mehrmals, sind HT/HV zu verständigen.

Es kann nämlich infolge eines Schadens in der Armatur über diese Armatur Heißwasser in die Kaltwasserleitung gedrückt werden – das ist auch umgekehrt möglich - und das stört das gesamte System.

*Es führt außerdem zu erhöhten Kosten, da das Heißwasser als Verbrauch gezählt wird!*

- h. Es ist augenscheinlich zu prüfen, ob der Bewuchs an den Außenwänden bereits zu den Platten und Fenstern reicht.

Wenn dies der Fall ist, sind HT/HA/HV zu verständigen, damit diese den Bewuchs zurückschneiden.

*Pflanzen (wie z. B. Efeu, wilder Wein etc.) wachsen durch kleinste Ritzen in die Wände und beschädigen diese nachhaltig.*

- i. Falls eine Bewohnerin/ein Bewohner sich in der Lage sieht, die Oberflächenfarbe an den Fensterstöcken – speziell am unteren Rahmen – aufzufrischen, würde dies die Reparaturanfälligkeit erheblich verringern.

*Auf Anfrage stellt die HT die entsprechende Farbe zur Verfügung.*

- j. In manchen Wohnungen wurden ein oder mehrere Heizkörper abmontiert, weil den Bewohnern die Messwerte infolge Verdunstung in der heizungsfreien Zeit als sehr hoch erschienen sind.

Mit der neuen elektronischen Wärmemengenmessung ist nicht mehr die Verdunstung maßgebend, sondern nur noch der Temperaturunterschied zwischen Raum und Heizkörper.

Daher ist es vorteilhaft, wenn eine größere Anzahl von Heizkörpern verwendet wird.