

# ERHALTUNGSPFLICHTEN DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS (§16 Abs. 3 WEG)

Gemäß §16 Abs 3 WEG hat der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsobjekt und

- die dafür bestimmten Einrichtungen (insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen)
- auf seine Kosten

so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

Innerhalb der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte (dazu zählen grundsätzlich *Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten* (z.B. Garagen, Büroräumlichkeiten und *Abstellplätze für KFZ*) aber auch beim Zubehör-Wohnungseigentum) trifft also die Erhaltungspflicht den jeweiligen Wohnungseigentümer selbst. Dabei geht es grundsätzlich darum, eventuell auftretende Schäden unverzüglich auf eigene Kosten beheben zu lassen, bei Gefahr im Verzug, selbstständig weitere Schritte zu setzen, um einen drohenden Schaden abzuwehren bzw. möglichst gering zu halten.

Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft beschränkt sich in den Wohnungseigentumsobjekten lediglich auf die Behebung ernster Schäden des Hauses (Beispiel: Risse im Mauerwerk, die auf statische Mängel des Hauses schließen lassen; Explosionsgefahr auf Grund mangelhafter elektrischer Leitungen in der Wohnung etc.)

Im „alltäglichen Leben“ fallen für den Eigentümer folgende „regelmäßige“ Wartungsarbeiten an:

- **HEIZUNGSANLAGE:** Die Heizkörperventile sind außerhalb der Heizperiode zu öffnen, um ein Steckenbleiben der Ventile zu verhindern. Besonders bei älteren Anlagen lassen sich die Ventile zu Beginn der Heizperiode nicht mehr öffnen und müssen getauscht werden. Bei „Thermostatventilen“ bleiben die Schieberzapfen hängen und der Heizkörper bleibt in der Folge kalt. Hier kann in der Regel die Entfernung des Thermostatkopfes und das Herausziehen des Schieberzapfens am Ventil mit der „Kombizange“ den Einsatz eines Installateurs vermeiden.
- **FENSTER und BALKONTÜREN, Jalousien und Rollos:** Das Einstellen der Fenster und Türen ist ebenso Aufgabe des Wohnungseigentümers. Um die Gangbarkeit der Scharniere zu gewährleisten, ist ein regelmäßiges Einsprühen der beweglichen Teile mit entsprechenden Schmiermitteln (z.B.: WD 40, EVVA – Multispray u. a.) unabdingbar. Als Schmiermittel dürfen dabei nur „harz- und säurefreie Öle“ verwendet werden. Die Gummidichtungen sind ebenfalls mindestens zweimal jährlich mit entsprechenden Mitteln (Autopflegetmittel verwenden) einzulassen, um ein Verspröden und Verhärten der Dichtungen zu vermeiden. Dies betrifft ebenso die Jalousien und Rollos. Diese dürfen jedoch nur mit fettfreien Schmiermitteln (z.B.: mit Silikonspray und speziellen Industriesprays) gewartet werden.
- Bei längerer **ABWESENHEIT** (ab drei Tagen) ist die „Wohnungsabspernung“ für die Wasserzufuhr abzdrehen. Dies ist auch darum unabdingbar erforderlich, da bei einem eventuellen Rohrbruch die Versicherung Regressansprüche stellen könnte, sollte dies nicht erfolgt sein.

- **ELEKTROINSTALLATION:** Der Prüfkopf bei den Fehlerstromschutzschaltern ist einmal monatlich zu betätigen, andernfalls kann dieser im Anlassfall „hängen bleiben“, wodurch es auch zu tödlichen Personenschäden kommen kann. Den Prüfkopf für den Warmwasserspeicher kann man jedoch nur in der „Aufladezeit“ (meistens ab 22° bis 6°) prüfen.
- **SATANLAGEN:** unabhängig davon, ob um Zustimmung bei den übrigen Wohnungseigentümern angefragt und ob um Bewilligung bei der zuständigen Behörde angesucht wurde oder nicht, ist eine derartige Anlage an die bestehende Blitzschutzanlage fachgerecht anzuschließen. Wir empfehlen weiters die Aufnahme der Satellitenanlage in die private Haushaltsversicherung (Haftpflicht und Sturmschaden).
- **WOHNUNGSSPRECHSTELLE:** diese ist von jedem Eigentümer bei Defekt auf eigene Kosten zu reparieren oder ganz zu tauschen.
- **Wohnungs- und Postkastenzylinder:** Die Wartung kann ebenfalls mit einem EVVA-Multispray erfolgen. Bei Defekt ist dieser auf eigene Kosten zu tauschen.
- **DRUCKSCHLÄUCHE:** wie z. B. bei WC's („Panzerschläuche“) oder Waschmaschinen und Geschirrspüler sind regelmäßig von einer Fachfirma überprüfen zu lassen. Sollte dies nicht erfolgen, können aus diesem Titel ebenso Regressforderungen durch die Versicherung im Schadensfall erfolgen.
- **Badewannen/Duschtassen sowie Anschlussfugen im Sanitärbereich:** sämtliche dauerelastischen Wartungsfugen (Silikonfugen) sind regelmäßig auf Dichtheit zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern.