Benutzerhandbuch

zum Bewohnen und Warten

von

Wohnhäusern und Eigentumswohnungen

Anleitung zum Bewohnen und Warten eines Hauses

Inhalt

Vor dem Umzug nicht vergessen	Seite 3
Einleitung	Seite 4
a) Wohn- und Bedienungsanleitung	
1. Erste Hilfe im Notfall	Seite 4
2. Das Einwohnen	Seite 7
3. Die Heizung	Seite 9
4. Die Frischwasseranlage	Seite 10
5. Die Abwasseranlage	Seite 11
6. Die Elektroanlage	Seite 12
7. Decken/Wände/Fußböden	Seite 13
b) Inspektion und Wartung	Seite 14
c) Pflege und Reinigung	Seite 16
d) Versicherungen	Seite 19
e) Hinweise zur Schadensvermeidung	Seite 18
Anlage 1	Seite 20

Vor dem Umzug nicht vergessen

- ☐ Alte Wohnung kündigen
- ☐ Abmeldung und Anmeldung bzw. Ummeldung bei der Gemeinde
- ☐ Kinder umschulen
- ☐ Bei der Post Nachsendeantrag stellen
- ☐ Zeitungszustellung ummelden
- ☐ Rundfunk und Fernsehen ummelden
- ☐ Daueraufträge bei der Bank ändern
- ☐ Kraftfahrzeug ummelden
- ☐ Telefon ummelden bzw. beantragen
- ☐ Spediteur für Umzug bestellen
- ☐ Versorgungsbetriebe ummelden wie Elektro, Gas und Wasser bzw. Neuabschluss eines Vertrages mit dem Stromlieferanten
- ☐ Müllbehälterbestellung beim Landratsamt (wenn nicht über Hausverwaltung)
- ☐ Handwerker bestellen zur Demontage der Elektrogeräte wie Elektroherd, Geschirrspüler, Waschmaschine usw.
- ☐ Feuer-, Notruf-Telefonnummern
- ☐ Arzt-Bereitschaft
- ☐ Versicherungen für das neue Haus
- ☐ Freunde und Bekannte informieren

Einleitung

Ein neues Haus muss mit seinen zum Teil hoch technischen Anlagen sachgerecht bedient, gewartet und gepflegt werden, um lange Zeit funktionsfähig zu bleiben. Es muss eingewohnt und regelmäßig inspiziert werden.

Bedenken Sie bitte, dass ein Haus nicht nur ein Leben lang im Freien steht, also abwechselnd Kälte, Hitze, Regen, Schnee, Stürmen und aggressiver Luft widerstehen muss, sondern auch im Innern einem natürlichen Verschleiß und Alterungsprozess unterliegt. Zudem ist jedes Haus ein Einzelstück, handgefertigt aus sehr unterschiedlichen Materialien von mehr als 50 verschiedenen Menschen aus verschiedenen Berufen und unter freiem Himmel. Da können sich kleine Fehler einschleichen, die natürlich im Zuge unserer Gewährleistung behoben werden.

Allerdings können wir aber nicht für unsachgemäße Benutzung und Bedienung sowie für Schäden haften, die aus unterlassener Wartung herrühren - das ist bei Ihrem Auto nicht anders.

Damit das Haus lange seinen Wert behält und ungestörte Freude am Wohnen bereitet, lesen Sie bitte diese Aufzeichnungen in Ruhe durch. Machen Sie sich mit den grundsätzlichen Funktionen und Bedienungseinrichtungen Ihres Hauses vertraut, bevor Sie ”loswohnen”. Die wichtigsten Erläuterungen dazu haben Sie bei Wohnungsübergabe bereits erhalten.

Ihr Haus ist ein individuelles Produkt. Daher kann sowohl die technische Ausrüstung als auch deren Anordnung im Gebäude sehr verschieden sein. Lassen Sie sich daher ungeniert alles zeigen und erklären.

a) Wohn- und Bedienungsanleitung

1. Erste Hilfe im Notfall

Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung
Lassen Sie sich alle Absperrvorrichtungen zeigen, mit denen man im Notfall das ganze Gebäude von Wasser, Strom und Gas trennt. Dazu gehören soweit zutreffend:

- Wasser- Absperrventil (im HA- bzw. Heizungsraum)
- Gas-Absperrhahn (im HA- bzw. Heizungsraum)
- Elektro-Sicherungskasten (Zählerraum/bzw. Unterverteilung in der Wohnung)
- Heizungs-Notschalter (im Gang vor dem Heizungsraum)

Wasser- und Gasabsperrungen sitzen jeweils vor und hinter der jeweiligen Meßuhr. Bei Undichtigkeiten **vor dem ersten Ventil** im Gebäude muss sofort Ihr Versorgungsunternehmen verständigt werden, da diese Zuleitungen nur außerhalb des Hauses abzusperren sind.

Rufnummer notieren

Die gesamte Stromzufuhr wird mit der Hauptsicherung im Sicherungskasten abgestellt. Der verplombte Hausanschlusskasten **(Panzersicherung)** im Keller **darf nicht geöffnet werden**, das Gleiche gilt für die verplombte Abdeckung im Zählerkasten.

Mit dem Heizungs-Notschalter kann im Notfall die gesamte Heizanlage (Brenner, Zündung, Pumpen) außerhalb des Heizraumes abgeschaltet werden. Dieser Schalter ist ein **Notschalter**, der nicht zum regulären Ein- und Ausschalten der Heizung verwendet werden darf! (Siehe Kapitel ”Heizung”). Die Wiederinbetriebnahme der Heizung nach einem Störfall (z.B. Überhitzung der Heizung) sollte nur von einem Fachmann vorgenommen werden.
Bei Leckagen im wasserführenden Teil der Heizung, z.B. der Heizkörper, hilft der Schalter natürlich nicht (siehe Kapitel ”Heizung”).

Ratschlag
Alle Personen im Haushalt in Lage und Bedienung einweisen. Für Stromausfall Taschenlampe griffbereit halten. Bei Gasgeruch keine Lichtschalter betätigen und kein offenes Feuer benutzen.

2. Das „Einwohnen“

Baufeuchtigkeit - Wohnfeuchtigkeit - Lüften und Heizen

In Ihrem Mehrfamilienhaus sind herstellungsbedingt erhebliche Mengen Wasser im Beton, Mörtel, Putz, Estrich und Anstrich verarbeitet. Noch während der Bauzeit verdunstet ein
Teil wieder, dennoch enthalten Neu- aber auch Umbauten stets nicht unerhebliche Mengen Restfeuchtigkeit. Das ist normal und keinesfalls bedenklich, wenn Sie wissen, was zu tun ist.
Baufeuchtigkeit ist kein Problem der heutigen Zeit, früher wurde nur langsamer gebaut, den Rohbau ließ man überwintern und vor dem Einzug wurde eine Austrocknungszeit eingehalten. Zudem waren die Heizungen meist überdimensioniert und eine kontinuierliche Lüftung durch undichte Fenster sorgte für Austrocknung. Heute verlangt der Gesetzgeber durch die Wärmeschutzverordnung nahezu 100 %ige Luftdichtigkeit der Gebäudehülle und Fenster. Daher ist richtiges Lüften besonders wichtig, um Schäden am Haus und an der Gesundheit der Bewohner zu verhindern.

Zur Baufeuchtigkeit gesellt sich noch die Wohnfeuchtigkeit, die täglich beim Kochen, Baden und Duschen entsteht. Selbst Zimmerpflanzen und die Bewohner erzeugen eine beträchtliche Menge an Feuchtigkeit, pro Tag bis zu einem Eimer Wasser. Auch diese Feuchtigkeit muss aus dem Haus hinausgelüftet werden.
So entsteht gerade in der ersten Wohnphase (erstes Jahr!) ein besonders großer Lüftungsbedarf.

Feuchtigkeit erzeugt nicht nur physisches Unbehagen, sondern führt zwangsläufig zu Schäden an Holzeinbauten und Möbeln (Werfen, Verdrehen, Wellen und Klemmen) und kann zu Schwitzwasser und Schimmelpilzbildung an den Innenseiten der Außenwände führen.

Ursache ist ein einfacher physikalischer Vorgang: warme Raumluft kühlt sich an den kälteren Wandoberflächen ab. Wird dabei eine bestimmte Oberflächentemperatur der Wand unterschritten, kondensiert der in der Raumluft enthaltene Wasserdampf auf und in der Wand zu Wasser. Dieser Vorgang ist jedem bestens bekannt, wenn man von innen gegen eine Fensterscheibe haucht, ”beschlägt” sie. Dieser Beschlag ist nichts anderes als Kondenswasser, das aus der feuchtwarmen Atemluft ausfällt.
Beschlagene Scheiben sind immer eine unmissverständliche Aufforderung zum Lüften.
Das Einwohnen ist zwar ein komplexer Vorgang, der aber leicht beherrschbar wird, wenn die folgenden Zusammenhänge klar sind:

1. Die Baufeuchtigkeit muss aus den Bauteilen entweichen können, denn feuchte Baustoffe dämmen schlechter und kühlen stärker aus. Daher sind auch die ersten Heizperioden noch kein Maßstab für den Energieverbrauch.

Der Austrocknungsprozess ist abhängig von den Bauzeitenverhältnissen (lange Regenzeiten) und kann bis zu zwei Jahre dauern.
Während dieser Zeit ist also alles zu unterlassen, was das Austrocknen der Wände

behindert:

- Möbel und Schränke nicht direkt an die Außenwand, 10 cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume, insbesondere, wenn sie beheizt werden.
- Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen.
- Wandverschalungen, Bespannungen, Wandteppiche und ähnliches erst nach völligem Austrocknen anbringen.
- Schwere Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung.
- Wandoberflächen nicht dampfdicht ”versiegeln” durch Vinyl-, Metall- und abwaschbare Tapeten oder Folien. Fragen Sie den Fachmann nach der Dampfdichtigkeit.
- Keine ”Wärmedämmtapeten” und keine wärmedämmenden Verkleidungen ohne fachmännische Beratung.
- Keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen.

2. Es muss ausreichend geheizt werden. Denn nur sich erwärmende Luft kann wie ein unsichtbarer Schwamm Feuchtigkeit im Raum aufsaugen. Luft mit 0° vermag nur 5 Gramm Wasser pro m³ aufzunehmen, bei 20° C bis zu 17,5 Gramm pro m³, dann ist jeweils der Sättigungspunkt mit 100 % relativer Feuchte erreicht. Der Sättigungsgrad der Luft kann durch ein Hygrometer gemessen und als relative Feuchte abgelesen werden. Als raumklimatisch optimaler Wert sind 50 % bei 20° - 22°C Raumlufttemperatur anzusehen.
3. Die von der Raumluft aufgenommene Baufeuchtigkeit und die neu entstehende Wohnfeuchtigkeit muss regelmäßig weggelüftet werden. Die Lüftungsnotwendigkeit gilt daher auch nach dem Einwohnen. Zur Entfeuchtung der Luft ist ein 0,5 bis 0,8-facher Luftwechsel pro Stunde erforderlich. Das entspricht je nach Personenzahl und Aufenthaltsdauer in der Wohnung dem 2- bis 3fachen Volumen Ihrer Wohnung.
   Nicht oder nicht ausreichend zu lüften ist völlig missverstandene Energieeinsparung und dauerhaft führt dies zu schweren Bau- und Gesundheitsschäden.

Regeln zum Lüften und Heizen:

1. Alle, auch wenig benutzte Räume regelmäßig mehrmals am Tage intensiv lüften. Dazu alle Fenster und Türen öffnen und möglichst Durchzug schaffen. Auch wenn es regnet oder kalt ist. **Das betrifft auch die Kellerräume und zwar insbesondere in einem Altbau!**

2. Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis maximal 10 Minuten. Das reicht, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen. Längeres Lüften am Stück führt nur zum Auskühlen der Wände.
3. Dauerlüftung durch gekippte Fenster kostet unverhältnismäßig mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.
4. Während des Lüftens sollte man die Thermostatventile an den Heizkörpern mit einem Tuch abdecken, um sie über die niedere Temperatur der einströmenden Frischluft zu täuschen. Die Ventile öffnen sonst voll.
5. Auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere im Schlafzimmer, niemals den Heizkörper ganz abstellen. Das "Mitheizen" des Schlafzimmers durch Öffnen der Tür ist besonders kritisch, weil feuchte wärmere Luft aus der übrigen Wohnung sich an den vergleichsweise kühleren Wänden niederschlägt. Alle Türen zu weniger temperierten Räumen geschlossen halten.
6. Größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt weglüften. Beim Kochen und gleich nach dem Baden/Duschen Fenster auf und Türen zu, damit sich der Wasserdampf gar nicht erst in der Wohnung ausbreiten kann.
7. Sorgen Sie dafür, dass während des Urlaubs ein Nachbar täglich durchlüftet und im Winter die Raumtemperatur von ca. 15° C nicht unterschritten wird.

3. Die Heizung

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt zentral durch eine Gasheizung mit Warmwasserbereiter. Die Heizung wird durch eine Installationsfirma gewartet und durch den Hausmeister regelmäßig kontrolliert. Er nimmt auch alle notwendigen Einstellungen vor. Dennoch sollten Sie sich Funktionsweise und Bedienung Ihrer Anlage erklären lassen.
Dazu gehören:

- Ein- und Ausschaltung
- Wiederinbetriebnahme nach längerem Stillstand
- Sommer-/Winterbetrieb
- Kontrolle und Nachfüllen der Mindestwassermenge
- Strangabsperrungen zu Heizkörpern und Bädern
- Entlüften der Heizkörper

Brenner und Kessel werden regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet. Bei unsachgemäßem Eingriff erlischt die Gewährleistung.
Die Regelung der Heizung erfolgt auf zwei voneinander unabhängige Arten, nämlich zentral am Kessel über einen Außentemperaturfühler und zusätzlich an den Heizkörpern durch Thermostatventile. Über eine Zeitschaltuhr kann die Betriebszeit des Kessels individuell beeinflußt werden, z.B. die Nachtabsenkung. Durch Außentemperaturmessung und Zeitschaltuhr wird der Kesselbetrieb optimal und vollautomatisch gesteuert, so dass nur in Ausnahmesituationen bei krassem Temperaturumschwung nachgeregelt werden muss (der Fühler kann nicht in die Zukunft messen). In der Anfangsphase sind die maßgebenden Parameter (Vorlauftemp., Warmwassertemp., Schaltzeiten) nach Erfahrungswerten eingestellt. Wir benötigen Ihre Information zu diesen Kriterien, um die Optimaleinstellung finden zu können.

Die Thermostatventile an den Heizkörpern regeln selbsttätig ohne Fremdenergie die Raumtemperatur. Im Thermostatkopf befindet sich ein temperaturempfindlicher Fühler, der sich temperaturabhängig ausdehnt oder zusammenzieht. Diese Bewegung wird auf den Ventilkegel übertragen, wodurch die Warmwasserzufuhr am Heizkörper geöffnet wird bzw. gedrosselt wird. Der Thermostatkopf kann aber nur dann ”richtig” reagieren, wenn er jederzeit von der zirkulierenden Raumluft durchströmt wird und diese ”fühlen” kann. Er darf daher nicht durch Vorhänge, Möbel, Verkleidungen u.ä. verdeckt werden, weil sich dort ein Luftstau bildet. Auch Zugluft und direkte Sonneneinstrahlung geben falsche Meßergebnisse. Wenn die o.g. Einflüsse nicht zu vermeiden sind, kann an günstigerer Stelle im Raum ein Fernfühler montiert werden.

Die Thermostatventile regeln die individuelle Raumtemperatur.

rechtsdrehen = kälter
linksdrehen = wärmer

Die Ziffern am Drehknopf des Ventils sind Merkpunkte für die individuelle Einstellung. Das ständige Öffnen und Schließen widerspricht der automatischen Wirkungsweise des Ventils. Man muss sich bei jedem Heizkörper an die richtige Einstellung herantasten. Dazu wird das Ventil zunächst ganz geöffnet und abgewartet, welche Raumtemperatur sich ergibt. Wahrscheinlich ist es zu warm, drehen Sie um eine Ziffer weiter nach rechts und warten die Reaktion ab. Nach ein paar Tagen haben Sie schrittweise die Einstellung gefunden, die Ihrem Behaglichkeitsempfinden entspricht. Markieren Sie die Stellung mit einem Filzschreiber. Alles weitere regelt die Automatik dann für Sie.

Sollten Sie gluckernde Geräusche hören oder feststellen, dass ein Heizkörper nicht überall gleichmäßig warm wird, befindet sich noch Luft im System (auch nach Reparaturen und bei zu geringem Wasserstand). Dann muss der Heizkörper mit einem speziellen Steckschlüssel am Entlüftungsventil solange geöffnet werden, bis Heizwasser austritt. Nach dem Entlüften muss der Wasserdruck im System geprüft und gegebenenfalls wiederhergestellt werden. Da erfahrungsgemäß nach Fertigstellung sich noch relativ viel Luft im Heizsystem befindet, wird in der Anfangsphase die notwendige Entlüftung durch die Installationsfirma vorgenommen.
Achtung: Das Heizwasser ist oft grau bis schwarz und ölig, daher immer ein Gefäß unter das
Lüftungsventil halten.

4. Die Frischwasseranlage

Bedenken Sie, dass die gesamte Wasserleitung (auch die Heizung) ständig unter Druck steht. Unsachgemäßes ”Basteln” kann daher zu Überschwemmungen führen. Vor allen Arbeiten stets die dazugehörige Wasserleitung abstellen und entleeren.

Im Keller befinden sich für jeden Strang Absperrschieber mit Entleerungshahn (zeigen lassen). Die Schieber sollen immer voll geöffnet sein (nach links = auf) und dienen nicht zur Druckregulierung. Die Schieber müssen nach dem vollständigen Öffnen wieder eine Umdrehung nach rechts zurückgedreht werden, weil sich sonst die Dichtung festsetzen kann. Damit sie nicht ungangbar werden, sollen alle Schieber (auch im Heizraum) 1 x jährlich geschlossen und wieder, wie oben beschrieben, geöffnet werden. Schieber, die jahrelang nicht betätigt werden, können ”festbacken” und sind im Ernstfall funktionslos.

Sollte der Schieber tropfen, ist die Stopfbuchse (Sechskantmutter um die Spindel) vorsichtig nach rechts zu drehen, bis das Tropfen aufhört, die Spindel sich aber noch bewegen läßt. Durch Hineindrehen wird die Dichtungspackung zusammengequetscht und dichtet so die bewegliche Spindel ab.

Unter den Waschbecken sitzen sogenannte Eckventile mit Rändelkappen, womit die Armatur abgesperrt werden kann. Die Wasserhähne sollten nie mit voller Kraft zum Anschlag zugedreht werden, weil dadurch vorzeitig die Dichtung leidet.

Sollte einmal ein Wasserhahn tropfen, kann man als Laie bei den heutigen modernen Armaturen nicht ohne weiteres die Dichtung selber auswechseln. Da muss ein Fachmann her.

Die meisten Armaturen sind am Auslauf mit Luftsprudlern, sog. Perlatoren, versehen. Je nach Kalkgehalt und Verschmutzung des Wassers verstopfen mit der Zeit die feinen Siebe.

Wenn das Wasser also nicht mehr richtig oder unregelmäßig ausläuft, liegt das selten am Wasserdruck. Perlatoren abschrauben und über Nacht in Essig legen. Oder neuen Perlator beim Fachhandel besorgen und einsetzen.

Wasserfilter in der Hauptzuleitung sind nach Bedienungsanleitung zu warten. Der Filtereinsatz muss einmal jährlich gereinigt werden. (Rückspülfilter durch Rückspülung,
hier empfiehlt sich eine halbjährliche Rückspülung)

In Ihrer Wohnung befinden sich im Bad die Wasserzähler sowie Abstellventile für die Wasserzuleitungen der Wohnung. Ein weiterer Wasserzähler sitzt am Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Gartenwasserleitung

Alle Außenwasserzapfstellen müssen rechtzeitig vor der Frostperiode am dafür vorgesehenen Absperrhahn abgestellt und entleert werden - Rohrbruchgefahr! Dazu muss der Zapfstellenhahn geöffnet werden, weil sich die Leitung sonst nicht vollständig entleeren läßt.

5. Die Abwasseranlage

Die meisten Störungen entstehen durch Verstopfungen, wenn ungeeignetes Material ins WC oder Ausguss wandert. Ins WC gehört außer Toilettenpapier nichts anderes, als was vorher gegessen oder getrunken wurde. Kippen Sie auch keine Verdünner, Farbreste, Chemikalien, Säuren u.ä. ins WC oder Waschbecken.
Erstens sind das Umweltsünden und zweitens können die Leitungen zerstört werden. Bei Abflussverstopfungen keine ätzenden Hilfsmittel verwenden (giftig). Bei WC-Verstopfungen hilft der altbewährte Gummistampfer, bei Waschbecken und Spüle wird der Geruchverschluss (Siphon) gereinigt. Dazu Eimer unter den Bogen stellen und die Rändelmuttern aufdrehen (geht meistens von Hand). Auf die Dichtungsringe achten, vor dem Eimerauskippen rausfischen.

Bei jedem Abfluss befindet sich der schon genannte Geruchverschluss, der ständig voll Wasser stehen muss. Denn sonst bestünde eine direkte Geruchsverbindung zu den Kanalgasen. Bei seltener Benutzung, auch nach längerem Urlaub, kann dieser austrocknen. Daher gelegentlich kurz Wasser laufen lassen, in Bodeneinläufe oder Gullys einen Eimer Wasser schütten.

6. Die Elektroanlage

Strom ist lebensgefährlich. Deshalb Reparaturen nur vom Fachmann vornehmen lassen.

Die Elektroanlage ist durch ein Reihe von Sicherungskreisen abgesichert. Jeder Stromzähler ist mit 3 Hauptsicherungen im Zählerschrank abgesichert. Diese sind nur durch Fachfirmen zu betätigen.
Die Sicherungen der Wohnungsstromkreise befinden sich in dem Unter-Verteilerkasten in
Ihrer Wohnung und sind beschriftet. Alle Ihre Verbraucher, auch im Keller, laufen über diese Unter-Verteilung.
Die Sicherungsautomaten werden durch Kippschalter betätigt. Springt eine Sicherung raus
(an der Schalterstellung leicht festzustellen), kann das mehrere Gründe haben. Entweder wurde ein defektes Gerät angeschlossen, z.B. Lampe, Küchenmaschine oder auch ein Wackelkontakt in Leitungen, Steckern und Steckdosen, also Kurzschluss oder ein Stromkreis ist durch viele gleichzeitig eingeschaltete Geräte überlastet.
Die Sicherungen haben also eine wichtige Schutzfunktion, jede Manipulation bringt Gefahr für Haus und Leben.
Läßt sich eine Sicherung nicht wieder einschalten, Netzstecker des defekten Gerätes ziehen. Das defekte Gerät unbedingt reparieren lassen – Lebensgefahr!

Bei Stromkreisüberlastung (z.B. Geschirrspüler, Küchenmaschine, Mikrowelle und Staubsauger sind gleichzeitig in Betrieb), springt die zugehörige Sicherung nach kurzer Zeit wieder raus. Dann ein oder mehrere Geräte ausschalten.

Weiterhin befindet sich im Sicherungskasten ein sogenannter FI – Schalter, eine Fehlstromsicherung. Diese Sicherung schaltet bei Kontakt mit stromführenden Teilen als Lebensretter sofort die Stromzufuhr ab. Der FI – Schalter kann aber auch durch andere Ursachen (ältere Geräte, Feuchtigkeit in Geräten u.a.m.) ausgelöst werden. In jedem Fall sollte die Ursache gesucht und beseitigt werden. Fällt der FI – Schalter aus , ist Ihre gesamte Wohnungsverteilung stromlos.

Nach einem Stromausfall achten Sie darauf, dass mit Strom (220/380 V) betrieben Uhren, Wecker oder eventuell Regeleinrichtungen (Heizung usw.) nachzustellen sind.

Alle Allgemeinstromkreise (z.B. Heizung, Treppenhauslicht) sind in einer extra Unter-Verteilung abgesichert. Der Verteiler ist im Zählerraum in oder neben den Zählerschränken angebracht. Hier sitzt auch die Schaltuhr für das Treppenhauslicht.
Beachten Sie bitte, dass bei Ausfall der Allgemeinstrom-Verteilung auch die Heizung ausfällt.

Der Anschluss von Hausgeräten, wie Waschmaschine, Kühlschränke, Lüfter oder Heizgeräte, darf nur durch zugelassene Anschlusskabel mit separatem Schutzleiter und Originalstecker erfolgen. Der Herd wird an eine besondere Herdanschlussdose (220/380 V) fest angeschlossen, was nur durch einen Fachmann erfolgen darf.
An eine Steckdose darf jeweils nur **ein** ortsveränderliches Gerät angeschlossen werden.
Die Verwendung von Abzweigsteckern ist nach VDE 1 0100 31 N nicht zulässig.

7. Decken / Wände / Fußböden

Decken

Neubau

Die Decken im Gebäude sind aus Stahlbeton und 18 – 20 cm dick.
Befestigungen müssen mit Schlagbohrmaschine und Stahlbetondübeln oder Bolzenschussgeräten realisiert werden. Im Umkreis von 2 – 3 cm der Lampenkabel darf grundsätzlich nicht gebohrt werden.

Altbau

Im Altbau sind sehr unterschiedliche Deckenvarianten vorhanden. Neben den Betondecken
sind hier in erster Linie Holzbalkendecken anzutreffen. Über Kellern sind Mischbauweisen aus gemauerten Deckenkappen und Holzbalken bzw. Beton üblich. Der Schall- und Wärmeschutz derartiger Konstruktionen entspricht in der Regel nicht dem Neubaustandard.
Besonders muss auf die Verhinderung der Durchfeuchtung von Holzbalkendecken geachtet

werden. Bei Schadensfällen ist eine Bautrocknung durch Fachfirmen erforderlich. Melden Sie daher derartige Schäden unbedingt an Ihre Hausverwaltung

Außenwände

Neubau

Alle Außenwände und tragenden Wände sind aus Ziegelmauerwerk errichtet. Außen ist auf die Wände ein Vollwärmedämmsystem mit einem Kunstharzputz oder bei dämmendem Mauerwerk ein 2-lagiger Außenputz aufgebracht.

Altbau

Im Altbau können neben dem vorgenannten Außenwandaufbau auch Fachwerkwände
mit unterschiedlichen Ausfachungen (Mauerwerk, Lehmstaken o.ä) kommen. Gerade diese auf Holz beruhende Bauweise bdarf eines erhöhten Feuchtigkeitsschutzes.
Dauerhafte Kondensation von Wasser an diesen Außenwänden ist daher besonders zu
vermeiden. Die bereits genannten Lüftungsprinzipien sind hier unbedingt anzuwenden.

Innenwände

Innen sind die Wände mit Gipsputz, in den Naßräumen mit Kalk-Zementputz versehen.
Halterungen müssen mit einem Steinbohrer und entspr. Dübeln angebracht werden. Für geringe Lasten eignen sich häufig auch geklebte Halterungen.
Die Trennwände innerhalb der Wohnung sind Ständerwände mit einer Gipskartonbeplankung
und sind zwischen 10 und 16 cm dick. Die Gipskartonplatten sind 12,5 mm oder 20 mm dick.
Diese Wände sind nur beschränkt belastbar. Befestigungen müssen mit Spreiz- oder Schraubdübeln für Gipskartonwände angebracht werden. In den Küchen sind in einer Höhe von 1,85 m bis 2,1 m Holzbohlen, 5 cm dick, für den Einbau von Hängeschränken angebracht.
Teilweise werden auch Bäder mit Ständerwänden abgetrennt. Diese Wände sind dann mit einer wasserabweisenden Imprägnierung versehen.
Andererseits sind bestimmte Wohnungstrennwände aus Mauerwerk hergestellt. Die Ständerwand ist durch den Klopftest erkennbar. Sie klingt hohler als eine Mauerwerkswand.
Die Elektro-Zuleitungen verlaufen immer vom Fußboden senkrecht zu den Schaltern und Steckdosen. Von den Schaltern laufen die Leitungen senkrecht nach oben bis zur Decke. Aus diesem Grund darf in einem 10 cm breiten Bereich über und unter den Schaltern und Steckdosen nicht gebohrt werden.
Bei Gebäudesanierungen muss aus bautechnischen Gründen von diesen Maßen teilweise stärker abgewichen werden. Es empfiehlt sich in jedem Fall vor derartigen Arbeiten die Leitungen mit einfachen Suchgeräten zu orten.

Der Fußboden besteht aus 7 bis 10 cm Trittschall- und Wärmedämmung und einem i.M. 4 cm dicken Zementestrich. Im Fußboden verlaufen die Heizleitungen und die Elektroleitungen.
Deshalb darf in den Fußböden nicht gebohrt, genagelt oder gedübelt werden.
Bei Haussanierungen kommen häufig 2-4 cm starke Trocken- oder Gussasphaltestriche zum Einsatz. Hier gilt das o.g. Verbot ebenfalls. Hier ist auch zu beachten, dass die Bodenplatte
im Keller nicht nachträglich gegen das im darunter liegenden Erdreich vorhandene Wasser
(Bodenfeuchtigkeit o. nichtdrückendes Wasser) isoliert werden kann. Erhöhte Bauteil-
und Luftfeuchten sind daher nicht zu umgehen. Sie sind durch ausreichendes Lüften zu teilweise zu kompensieren.

B. Inspektion und Wartung

Die grundlegende Instandhaltung und Wartung wird durch die Hausverwaltung veranlasst.
Als Besitzer haben Sie ein natürliches Interesse an der Werterhaltung Ihres Eigentums und sind sogar durch das Gesetz verpflichtet, für Erhalt und Instandsetzung des Gemeinschafts-eigentums regelmäßig Rücklagen zu bilden.
Wie Ihr Auto braucht selbstverständlich auch Ihr Haus regelmäßig Inspektion und Wartung, denn nur so kann Schaden rechtzeitig vorgebeugt werden. Und damit sind wir bei einem wichtigen Punkt.

Der Hersteller Ihres Hauses kann nicht für Mängel und Schäden in die Gewährleistungspflicht genommen werden, wenn diese aus unterlassener oder unzulänglicher Instandhaltung und Wartung herrühren.

Deshalb wird die Instandhaltung und Wartung durch die Hausverwaltung veranlasst.
Zum Beispiel hält selbst der ordnungsgemäß nach den Regeln der Technik ausgeführte Außenanstrich an Fenstern oder Holzverschalungen den Witterungseinflüssen nicht ewig stand, er muss je nach Wettereinfluss alle 2 – 3 Jahre erneuert werden. Bei exponierten Lagen auch in kürzeren Zeitabständen.
Unsere Gewährleistungspflicht erstreckt sich auf die mangelfreie Herstellung des Anstriches zum Zeitpunkt der Abnahme. Das entspricht der VOB- (Verdingungsordnung für Bauleistungen) und der BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) Rechtssprechung.
Ein weiteres Beispiel möge die Wichtigkeit regelmäßiger Wartung und Inspektion erläutern:

Verstopfte Bodenabläufe können zu Überschwemmungen führen, wofür der Hersteller nicht verantwortlich gemacht werden kann. Bodenabläufe sind insbesondere nach starken Regenfällen zu reinigen, damit sie auch beim nächsten ”Einsatz” wieder einwandfrei funktionieren können.

Auch normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung sind keine Mängel, die dem Hersteller anzulasten sind.

Das BGB und anwendungsgleich die VOB legt auch unterschiedliche Verjährungsfristen fest:

- für allgemeine Leistungen 6 Monate
- für Arbeiten an Grundstücken 2 Jahr
- für Bauwerke 4 bzw. 5 Jahre

Die technische Gebäudeausrüstung gehört dem allgemeinen Verständnis nach zum Bauwerk.
Jedoch unterliegen einzelne Teile, wie z.B. Pumpen, Motoren u.a. den Garantieleistungen des jeweiligen Herstellers. Diese betragen ca. 6 – 12 Monate. Es ist einsehbar, dass sachgerechter Einbau vorausgesetzt – der einbauende Unternehmer nicht über diese Frist hinaus haften kann.
Aus Erfahrung läßt sich jedoch feststellen, dass die Haltbarkeit sogenannter beweglicher Teile im Durchschnitt wesentlich höher liegt. Als Anhaltspunkt sind in **Anlage 1** einige Gewähr-
leistungszeiten aufgelistet, wobei Abweichungen im Einzelfall vorbehalten bleiben.

Die Funktionen, die beim Neuzustand Ihres Hauses erreicht werden, können während der Nutzungsdauer nur erhalten bleiben, wenn eine entsprechende Wartung, Inspektion und Instandsetzung in gebräuchlichen und vorgeschriebenen Intervallen durchgeführt wird. Diese Selbstverständlichkeit setzen wir bei unseren Käufern auch voraus.

Aber damit geben wir uns nicht zufrieden, sondern möchten Ihnen mit Wartungslisten aktive Hilfestellung geben.

Unabhängig von notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist **regelmäßige Kontrolle** das beste Mittel zur Schadensfrüherkennung. Diese wird bei allen Objekten in Verwaltung der Haufe Immobilien Consult GbR durch den Hausmeister durchgeführt. Trotzdem sollte, besonders nach Sturm, Unwetter und längeren Regenperioden sich jeder
Hausbesitzer zu einem Kontrollgang aufmachen und die neuralgischen Punkte inspizieren.

- Dachfläche,
  Firstpfannen kontrollieren,
  verschobene Dachpfannen geraderücken,
  beschädigte Dachpfannen auswechseln lassen,
  Antennenbefestigung prüfen,
  Regenrinnen säubern,
  Speicher- und Abseitenräume auf Dichtheit prüfen
- Ablaufstellen wie
  Bodeneinläufe (Gullys), besonders bei Kellerabgängen und Loggien,

Rost abnehmen, Schmutzfang reinigen und spülen,
Entwässerungsschächte von Laub und Dreck befreien,
Sickerschächte kontrollieren.

- Abwasserpumpe kontrollieren

- Aufschüttung am Gebäude, Terrassen- und Wegeplatten auf Unterspülung (Absenkung) sichten
- Standfestigkeit von Bäumen untersuchen

C. Pflege und Reinigung

PVC – Böden:
Feucht wischen. Es können Wischpflegemittel und Selbstglanzmittel verwendet werden (z. B. Sofix, Tuklar). Beachten Sie die Pflegehinweise des Belagherstellers.

Fliesenbeläge – Steinböden:
Neu verlegte Böden zeigen häufig einen grauen Belag. Hierfür hat sich als Reinigungsmittel
z.B. " Zementschleier-Entferner " von Thompson bewährt. Scharfe Mittel wie Säuren auch in stark verdünnter Form dürfen nicht genommen werden.
Ansonsten nur feucht wischen oder spezielle Steinpflegemittel verwenden.

Natursteinbeläge und -Fensterbänke:
Nur feucht wischen. Zur Reinigung z.B. " Schwarze Seife " oder spezielle Naturstein-Pflegemittel verwenden.
Kalksteine wie z.B. alle Marmorarten niemals mit Säuren wie Essig oder Essigwasser behandeln.
Aus gleichem Grund sollten Blumentöpfe auf den Fensterbänken nur auf Untersetzern stehen.
Das durchlaufende Gießwasser enthält Humussäuren, was zu Flecken und Rändern führt.

Teppichboden:
Die Fasern des textilen Bodenbelags bestehen aus 100% Polyamid.
Tägliche Pflege durch staubsaugen. Zwischenreinigungen bei " Gehstraßen " mit flüssigen Teppichschaumreinigern nach Anweisung. Trocknen ist nachher sehr wichtig (Fenster auf).
Feuchten Teppich nicht begehen. Teppichböden dürfen nicht bis zum Grundgewebe durchfeuchtet werden. Der Teppich kann einlaufen. Also besser vom Fachmann reinigen lassen.
Nach einigen Jahren sollte eine **Grundreinigung** zur Wiederauffrischung z.B. Shampoonierung erfolgen. Dies sollten Sie in jedem Fall dem Fachmann überlassen. In allen
Zweifelsfällen sollten Sie immer einen Fachmann zu Rate ziehen.
Als Anlage 2 erhalten Sie die Pflegehinweise des Herstellers und eine Fleckentabelle.

Aluminiumflächen, Hauseinganstüren, Außenfensterbänke aus Alu:
Nur mit feuchtem Lappen abwischen oder mildes Reinigungsmittel verwenden (z. B. Dor, Pril, Rei). Bei starker Verschmutzung Autopflegemittel für Aluminium verwenden oder Kunststoffschwämme mit eingelagertem Abrasivum (im Fachhandel).

Verboten sind alle Mittel mit oxydlösender Wirkung, wie sie für andere Metalle üblich sind.
Waschlappen und mechanisch wirkende Mittel wie Ako Pads, Schmirgel, Sandpapier, geschlämmte Sande, Stahlwolle, Drahtbürsten und ähnliches dürfen keinesfalls verwendet werden. Auch Essig oder Essigwasser darf mit Alu nicht in Berührung kommen, dies gibt Flecken, die sich nicht entfernen lassen.
Zur **Konservierung** kann Vaseline oder reines Paraffinöl als hauchdünner Film aufgetragen werden. Eine solche Konservierung schützt auch gegen aggressive Stoffe aus der Luft, die langfristig die Oxydschicht zerstören können.

Türblätter / Zargen:
Mit feuchttrockenem Lederlappen in Faserrichtung putzen. Türbänder bei klemmenden Türen
nachstellen (Blatt aushängen, entsprechendes Band rein- oder rausdrehen).
Türdichtungen sind im Abstand von ca. 3 Jahren mit einem Silikonölgetränkten Tuch so abzuwischen, dass ein Silikonölfilm entsteht.

Lackierte Flächen:
Anstrich feucht abwischen, evtl. milde Reinigungsmittel verwenden. Niemals mit Farbverdünnern, Nitroverdünnung oder ähnlichen Lösungsmitteln behandeln. Auch Scheuermittel wie ATA oder VIM nichtverwenden. Sie kratzen die Oberfläche an.

Glas-, Keramik- und Emailflächen:
Nur mit speziellen Reinigungsmitteln und Geräten behandeln.

Elastische Fugen:
Mit Essigwasser reinigen.
Alle elastischen Fugen sind Wartungsfugen. (Flieseneckfugen, Wandanschlüsse von Sanitärausstattungen, Türzargenanschlüsse, Fensterrahmenanschlüsse) Sie unterliegen damit nicht der 5-jährigen Gewährleistung. Es empfiehlt sich nach 2 Jahren alle Fugen zu prüfen und bei Bedarf zu erneuern. Hierzu ist zu empfehlen, einen Fachmann zu beauftragen.
Auch Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfliesen unterliegen dieser Regelung.

Fenster
Fensterrahmen sind je nach Ausführungsvariante zu reinigen.
(Das gilt auch für Rollladenpanzer aus den nachfolgend genannten Materialien Aluminium und Kunststoff)

-Kunststofffenster: hier reicht im Regelfall ein Abwischen mit einem milden Reinigungsmittel

Grobere Verunreinigungen sind mit speziellen Kunststoffreinigern vorsichtig zu entfernen. (Achtung keine kunststofflösenden Reinigungsmittel verwenden!
Das gleiche gilt natürlich auch für Kunststoffeingangstüren

- Aluminumfenster (hier gilt das oben für Aluoberflächen Gesagte)
- Holzfenster (hier gilt das oben für lackierte Flächen Gesagte) Allerdings ist zu beachten, dass Holzfenster je nach Lage im Gebäude nach 2 - 5 Jahren einen fachgerechten Neuanstrich erhalten müssen.

Die Fensterdichtungen sind wie die Türdichtungen (s.o.) zu behandeln.

Einer besonderen Wartung bedürfen die Dachflächenfenster, da diese erhöhten Belastungen ausgesetzt sind. Die Pflegezyklen halbieren sich für diese im Vergleich zu anderen Fenstern.

Im Winter sind Dachflächenfenster vor dem Einfrieren und einer zu starken Schneebelastung durch tägliches Öffnen, verbunden mit dem Entfernen von Schnee und Eis zu schützen.

Vereiste Dichtungen sind nicht mechanisch sondern durch Warmluft (max. 40 °) vomEis zu befreien.

Laminat- oder Parkettböden

Diese attraktive Bodenbelagsvariante bedarf einer besonderen Pflege. Besonders schädlich sind die zu nasse Reinigung und stehendes Wasser. Man sollte daher das ”nebelfeuchte” Wischen mit möglichst wenig Wasser durchführen. Insbesondere Treppenhäuser (z.B. in sanierten Gebäuden) müssen daher bei feuchtem Wetter und daraus resultierender Pfützen- oder Lachenbildung wenigstens einmal täglich gereinigt werden.
Treten Schäden an der Oberfläche bei Laminatböden auf, so sind diese zunächst mit einem
Pflegepolisch und bei gröberen Zerstörungen mit den Mitteln, die das produktbezogene Reperaturset bietet, auszubessern.
Fragen Sie in diesem Fall Ihre Hausverwaltung nach dem eingesetzten Produkt.
Parkettböden werden wie Laminatböden gereinigt. Bei Schäden und größeren Abnutzungen ist hier jedoch ein Abschleifen und Neuversiegeln möglich.

Pressschichtstoffplatten (z.B. Werzalith-Fensterbänke)

Diese Platten sind in der Regel wie Kunststoff zu reinigen. Werden Sie allerdings als begehbare Fensterbänke (im Bereich von Balkontüren) eingesetzt, so ist dabei besonders darauf zu achten, dass es zu keinen Kratzbelastungen kommt, da die Kunststoffoberfläche gegen diese Einflüsse relativ empfindlich ist.
Bei gröberen Schäden hilft hier nur der Austausch dieses Bauteils.

D. Versicherungen

Zum Schutz Ihres wertvollen Eigentums und zur Abdeckung von Haftungsrisiken sind durch die Hausverwaltung folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Gebäude-Universalversicherung (Brand-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden)
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Weiterhin sollten Sie sich gegen folgende Risiken versichern:

- Hausratversicherung
- Glasbruchversicherung
- Leitungswasserversicherung

Lassen Sie sich vom Versicherungsfachmann beraten.

E. Einige Hinweise zur Schadensvermeidung

Um Nutzungsbeeinträchtigungen und Schäden zu vermeiden, sollten Sie die folgenden Hinweise beachten, die natürlich nicht vollständig sind. Die erfahrungsgemäß häufig anzutreffenden Fehler wollen wir beispielhaft nennen:

- Keine Einbauschränke an Außenwänden. Die fehlende Lüftung kann zu Schimmelbewuchs führen. Das gilt besonders bei Kelleraußenwänden.
- Keine Metall-, Vinyl- oder Folientapeten verwenden. Diese Oberflächen sind sehr wasserdampfdicht, können schwitzen und beeinträchtigen das Raumklima.
  Aus gleichem Grunde sollten keine wasserdampfdichten Wandanstriche (z. B. waschfeste Kunstharzdispersionen) erfolgen.
- Keine Lösungsmittel, Farbreste, Chemikalien, Gips oder Mörtelreste in WC oder Ausguss schütten.
- Heizkörper nicht verkleiden, einbauen oder zuhängen. Die Wärmeabgabe wird sonst spürbar behindert.
- Keine Teppich - und PVC – Beläge auf Kellerböden verlegen. Stock- und Schimmelflecken sind die Folgen.
- Keine Wärmedämmung oder Verkleidung innenseitig an Kelleraußenwänden ohne fachmännische Beratung anbringen. Die Temperatur- und Wasserdampfdruckverhältnisse innerhalb der Wand werden nachteilig verändert.
- Nicht im Estrich bohren.
- Keine Platten am Haussockel entlang verlegen. Spritzwasser führt zu übermäßiger Durchfeuchtung des Sockels.
- Keine nachträglichen Erdanschüttungen ohne fachgerechten Feuchteschutz, z.B. für Terrassen oder Bepflanzungen, an die Fassade kippen. Große Durchfeuchtungsgefahr.

- Achtung beim Bohren in Wänden und Decken auf Wasser- und Elektroleitungen. Lichtschalter, Steckdosen und Wandauslässe werden normalerweise senkrecht von oben oder unten angeschlossen, können aber auch waagerecht durch eine Ringleitung verbunden sein.
  In Küchen und Bädern ist besondere Vorsicht angebracht.
- Rolläden nicht runterrasseln lassen oder oben anknallen, Hand über Hand senkrecht den Gurt bedienen. Bei Verhakungen keine Gewalt anwenden, von außen mit der Hand oder Schraubenzieher die an der Führungsschiene klemmende Lamelle seitlich verschieben.
- Verblendmauerwerk nicht anstreichen oder ” imprägnieren ” ohne sachverständige
  Beratung.
- Keine Wände ohne Rückfrage entfernen. Denn auch dünne Wände können statisch notwendig sein.
- Netzstecker nur am Stecker, nicht am Kabel aus der Steckdose ziehen.

ANLAGE 1

Richtwerte für Gewährleistungspflichten von üblichen, sogenannten beweglichen Ausrichtungsteilen. Abweichungen sind je nach Hersteller möglich.

1. Heizungsanlagen	Gewährleistungszeiten in Jahren für bewegliche Teile	zugehörige elektrische Teile
Heizkessel (wasserführende und feuerberührte Teile)	2	1
Öl- und Gasbrenner	1	1
Wärmezähler	1	1
Ausdehnungsgefäß mit Membrane	1 -3	-
Pumpen	2	1 / 2
Armaturen	1 / 2 - 1	-
Heizkörperventile	2	-
2. Lüftungsanlagen		
Kleinlüfter für WC' s, Bäder, Küchen	2	2
Filter	1 Monat	
Lüftungsgeräte (Kompakteinh.)	1	1 / 2
Regelgeräte	1	1
3. Wasseranlagen		
Wasser- und Wärmezähler	1	1
Pumpen, Trockenläufer	1	1
Hebeanlagen	1 / 2	1 / 2
Abwasserbauteile, Abscheider, Absperrungen	1 / 2	-
4. Elektrotechnik		
Motore	1 / 2	1 / 2
Schütze / Relais	1 / 2	1 / 2
Lampen	1 / 2	1 / 2
Sicherungen	1 / 2	1 / 2
Leuchten	2 -5	2 -5
Schalter	2 -5	2 -5
Verkabelungen	2 -5	2 -5