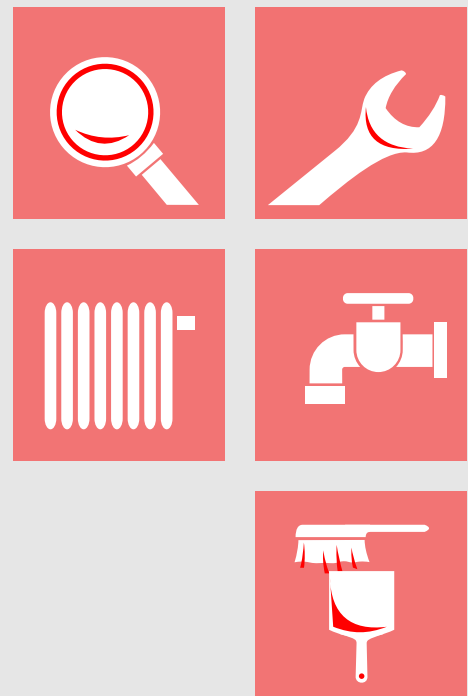




planen - bauen - wohnen

# WOHNBAUFIBEL

RATGEBER ZUR PFLEGE UND WARTUNG  
IHRES WOHNESGENTUMS





### EINLEITUNG

Willkommen	5
Wichtige Telefonnummern Ihrer Versorgungsunternehmen	6
Erste Hilfe im Notfall	7

### WOHN- UND BEDIENUNGSANLEITUNG

Das Einwohnen	8
Lüften & Heizen	10
Die Heizung	11
Wasser	12
Elektrik	13

### INSPEKTION UND WARTUNG

Inspektion und Wartung	14
Wartungspflichtige Anlagen	16
Wartungsbedürftige Anlagen	17
Die Lebensdauer Ihres Hauses	18
Checklisten für Inspektion und Wartung	19

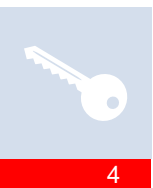
### MÄNGEL / SCHADENVERMEIDUNG

Grundsätzliches zu Mängeln	22
Schäden vermeiden	23

### PFLEGE UND REINIGUNG

Versiegeltes Parkett	24
Hartwachs-Parkett	25
Böden und Flächen	26





# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

wünscht

LIVING Baumanagement GmbH  
planen - bauen - wohnen

### Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Wohneigentum!

Wir freuen uns darüber, dass Sie sich für eine LIVING Baumanagement - Immobilie entschieden haben.

Damit Sie auch später noch viel Freude daran haben, erhalten Sie eine Wohnbaufibel, die Ihnen wertvolle Tipps zur Erhaltung Ihres Wohneigentums gibt.

Die Wohnbaufibel informiert Sie über ordnungsgemäßes „Lüften und Heizen“, schonende „Pflege und Reinigung“ sowie notwendige „Inspektionen und Wartungen“. Zudem gibt sie einen Überblick über alle wartungspflichtigen Anlagen Ihrer Immobilie.

Als besonderen Service finden Sie im hinteren Teil eine Checkliste für regelmäßig anfallende Wartungs-, Inspektions- und Prüfarbeiten.

Wir wünschen Ihnen viel Glück und Zufriedenheit in Ihrem neuen Heim!

Ihre LIVING Baumanagement GmbH





6

## WICHTIGE TELEFONNUMMERN

### Wichtige Telefonnummern Ihrer Versorgungsunternehmen

#### STROM:

Anbieter:

Telefon:

#### WASSER:

Anbieter:

Telefon:

#### GAS:

Anbieter:

Telefon:

#### FERNWÄRME:

Anbieter:

Telefon:

#### TELEFON:

Anbieter:

Telefon:

#### INTERNET:

Anbieter:

Telefon:

#### FERNSEHEN:

Anbieter:

Telefon:

### Erste Hilfe im Notfall

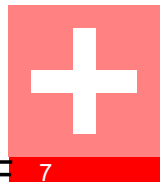
! Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung

Lassen Sie sich alle Absperrvorrichtungen zeigen, mit denen Sie im Notfall das ganze Gebäude oder Ihre Wohnung von Wasser, Strom und Gas trennen.

Dazu gehören, soweit vorhanden:

- x Fernwärme-Übernahmeeinrichtung
- x Wasser-Absperrventil
- x Gas-Absperrhahn
- x Elektro-Sicherungskasten
- x Heizungs-Notschalter

Notrufnummer und Ansprechpartner erfahren Sie gegebenenfalls von der Hausverwaltung oder werden in den Treppenhäusern gut sichtbar bekannt gegeben.



## ERSTE HILFE <sup>7</sup> IM NOTFALL



8

## DAS EINWOHNEN

### Bau- und Wohnfeuchtigkeit, Lüften und Heizen

Neubauten enthalten stets eine gewisse Restfeuchtigkeit. Da Mörtel, Putz, Betondecken, Estriche etc. mit Wasser angemischt werden, ist in einem Neubau bei Bezugsfertigkeit noch eine gewisse Menge Feuchtigkeit in der Bausubstanz vorhanden. Diese Feuchte wird langsam über die Oberflächen der Innenwände abgegeben.

Bitte beachten Sie daher die im Folgenden und auf den nächsten Seiten aufgeführten Grundregeln.

Die Baufeuchtigkeit muss aus den Bauteilen entweichen können, denn feuchte Baustoffe dämmen schlechter und kühlen stärker aus. Daher sind die ersten Heizperioden noch kein Maßstab für den Energieverbrauch. Der Austrocknungsprozess kann bis zu zwei Jahre dauern. In dieser Zeit ist es wichtig, dass Sie alles vermeiden, was das Austrocknen der Wände verhindern könnte.

#### Beachten Sie hierzu:

- ✘ Zwischen Möbeln und der Außenwand 2-3 cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume, insbesondere, wenn sie ungedämmt beheizt werden.
- ✘ Wandverschalungen, Bespannungen, Wandteppiche und Ähnliches erst nach vollständigem Austrocknen anbringen.
- ✘ Schwere Vorhänge, besonders in Raumecken, behindern die Belüftung und Trocknung der Wände.
- ✘ Wandoberflächen nicht dampfdicht „versiegeln“ durch Vinyl-, Metall- und abwaschbare Tapeten oder Folien.
- ✘ Keine „Wärmedämmtapeten“ und keine wärmedämmenden Verkleidungen ohne fachmännische Beratung.
- ✘ Keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen.

Neben der Baufeuchtigkeit ist auch die Wohnfeuchtigkeit zu beachten, die täglich beim Kochen, Baden und Duschen entsteht.



Auch die Zimmerpflanzen und die Bewohner selbst erzeugen beträchtliche Mengen an Feuchtigkeit. Diese Feuchtigkeit muss ebenfalls aus dem Haus oder der Wohnung hinausgelüftet werden.

Feuchtigkeit führt langfristig zu Schwitzwasser und Schimmelpilzbildung an den Innenseiten der Außenwände. 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. Beschlagene Scheiben sind immer eine unmissverständliche Aufforderung zum unverzüglichen Lüften.

Um das Austrocknen zu unterstützen, ist ein ausreichendes Heizen besonders wichtig. Denn nur sich erwärmende Luft kann wie ein unsichtbarer Schwamm Feuchtigkeit im Raum aufsaugen. Raumklimatisch optimal sind 40-55% Luftfeuchtigkeit bei 19-22 °C Raumlufttemperatur.

Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hingenommen werden.

**!** Auch nach dem Einwohnen sollten Sie für ausreichende Lüftung sorgen: Die von der Raumluft aufgenommene Baufeuchtigkeit und die täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit müssen regelmäßig weggelüftet werden.

**i** TIPP: In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch nochmal auf unsere Kundenseminare hinweisen, die wir in unserem Hause in regelmäßigen Abständen veranstalten. Neben Themen wie dem richtigen Heizen und Lüften stehen beispielsweise die Gartengestaltung, das Ausführen von Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Wartungsarbeiten an Fenstern sowie viele andere interessante Themen auf dem Programm. Schauen Sie einfach nach den nächsten Terminen unter [www.weber-massivhaus.de](http://www.weber-massivhaus.de).



## DAS EINWOHNEN

9



## LÜFTEN & HEIZEN

### Lüften und Heizen

Wir empfehlen Ihnen folgende Regeln:

- x** Lüften Sie alle, auch wenig benutzte Räume, regelmäßig mehrmals am Tage intensiv. Dazu alle Fenster und Türen öffnen, um Durchzug zu schaffen – auch bei Kälte oder Regen.
- x** Eine Stoßlüftung von 5 bis 10 Minuten ist ausreichend, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen. Längeres Lüften am Stück führt zum Auskühlen der Wände.
- x** Vermeiden Sie Dauerlüftung durch gekippte Fenster. Das kostet unverhältnismäßig mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung und verursacht somit erhöhte Heizkosten.
- x** Decken Sie vor dem Lüften die Thermostatventile an den Heizkörpern mit einem Tuch ab. Wegen der kalten einströmenden Luft würden sich die Ventile sonst vollständig öffnen.
- x** Stellen Sie auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere im Schlafzimmer, niemals den Heizkörper ganz ab. Das „Mitheizen“ des Schlafzimmers durch Öffnen der Tür ist besonders kritisch, weil feuchtwarme Luft aus der übrigen Wohnung sich an den kühleren Wänden niederschlägt.
- x** Sorgen Sie in Ihrer Abwesenheit für eine Durchlüftung mit offenen Türen zu allen Räumen. Sie erhalten so eine gleichmäßige Temperatur in allen Bereichen und vermeiden gefangene Luftpolster in einem Raum.
- x** Lüften Sie größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt aus dem Haus. Öffnen Sie beim Kochen und gleich nach dem Baden oder Duschen die Fenster und schließen Sie die Türen, damit sich der Wasserdampf nicht in der Wohnung ausbreiten kann.
- x** Sorgen Sie dafür, dass während des Urlaubs ein Nachbar täglich durchlüftet und im Winter die Raumtemperatur von ca. 18 Grad nicht unterschritten wird.

## Die Heizung

Moderne Heizungen sind sehr bedienungsfreundlich, dennoch sollten Sie sich die Funktionsweise und Bedienung Ihrer Anlage genau erklären lassen.

Dazu gehören:

- Ein- und Ausschalten
- Wiederinbetriebnahme nach längerem Stillstand
- Sommer- und Winterbetrieb
- Kontrolle und Nachfüllen der Mindestwassermenge
- Strangabspernungen zu Heizkörpern und Bädern
- Entlüften der Heizkörper

Brenner und Kessel müssen regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet werden. Bei unsachgemäßem Eingriff erlischt die Gewährleistung.

Die Regelung der Heizung erfolgt auf zwei voneinander unabhängige Arten:

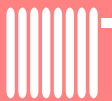
Zum einen zentral am Kessel bzw. über das Regelgerät der Nahwärmeübergabestation über den Außentemperaturfühler. Zum anderen durch die Thermostatventile an den Heizkörpern.

Die Thermostatventile an den Heizkörpern regeln selbsttätig ohne Fremdenergie die Raumtemperatur. Der Thermostatkopf kann nur dann „richtig reagieren“, wenn er jederzeit von der zirkulierenden Raumluft durchströmt wird und diese „fühlen“ kann. Verdecken Sie ihn daher nicht durch Vorhänge, Möbel, Verkleidungen oder Ähnliches.

Die Thermostatventile regeln die individuelle Raumtemperatur.

Die Ziffern am Drehknopf des Ventils sind Merkpunkte für die individuellen Einstellungen. Das ständige Öffnen und Schließen widerspricht der automatischen Wirkungsweise des Ventils. Besser ist es, durch die schrittweise Einstellung des Ventils die Temperatur zu finden, die Ihrem Behaglichkeitsempfinden entspricht.

Sollten Sie gluckerende Geräusche hören oder sogar 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 so lange geöffnet werden, bis Heizwasser austritt (Anlage abschalten, Wasser nachfüllen).





## Die Frischwasseranlage

Bedenken Sie, dass die gesamte Wasserleitung (auch die Heizung) ständig unter Druck steht. Unsachgemäße Reparaturen können daher zu Überschwemmungen führen. Achten Sie bitte vor allen Arbeiten darauf, dass die dazugehörige Wasserleitung stets abgestellt und entleert wurde.

Unter den Waschbecken sitzen so genannte Eckventile mit Rändelkappen, womit die Armatur abgesperrt werden kann. Die Wasserhähne sollten nie mit voller Kraft bis zum Anschlag zuge dreht werden, da sonst die Dichtung beschädigt werden kann.

Die meisten Armaturen sind am Auslauf mit Luftsprudlern (sog. Perlatoren) versehen. Je nach Kalkgehalt und Verschmutzungsgrad des Wassers verstopfen die feinen Siebe mit der Zeit. Wenn das Wasser also nicht mehr richtig oder unregelmäßig ausläuft, liegt das selten am Wasserdruck. Der Perlator kann abgeschraubt und über Nacht in Essig gelegt werden. Einen neuen Perlator erhalten Sie gegebenenfalls im Fachhandel.

Der Wasserfilter in der Hauptzuleitung ist nach Bedienungsanleitung zu warten. Der Filtereinsatz muss einmal jährlich gereinigt, gespült oder ersetzt werden.

Sollte eine Wasserenthärtungsanlage vorhanden sein, machen Sie sich bitte mit deren Bedienung vertraut. Die regelmäßige Wartung durch eine Fachfirma ist wichtig für eine zufrieden stellende Wirkungsweise.

## Die Abwasseranlage

Verstopfungen sind der häufigste Grund für Störungen in der Abwasseranlage. Hierbei gelangt ungeeignetes Material in das WC oder den Ausguss. Kippen Sie daher keine Verdüner, Farbreste, Chemikalien, Säuren u. ä. ins WC oder Waschbecken. Diese Mittel schädigen die Umwelt und können auch Ihre Leitungen zerstören.

**!** Bei Abflussverstopfungen vermeiden Sie bitte ätzende Hilfsmittel (giftig).

Stattdessen hilft bei WC-Verstopfungen der altbewährte Gummistampfer, bei Waschbecken und Spüle kann der Geruchsverschluss (Siphon) gereinigt werden. Dazu stellen Sie einen Eimer unter den Bogen und drehen die Rändelmutter auf (geht meistens von Hand). Achten Sie dabei darauf, die Dichtungsringe wieder einzusetzen.

## Die Elektroanlage

Die Elektroanlage ist durch eine Reihe von Sicherungskreisen abgesichert. Die Sicherungen befinden sich in einem oder mehreren Verteilerkästen. Sie sind beschriftet und zeigen, zu welchem Zimmer oder Gerät (z. B. Herd, Heizungskessel) die entsprechende Sicherung gehört.

Die Sicherungsautomaten werden durch Kippschalter betätigt. Springt eine Sicherung heraus (an der Schalterstellung leicht festzustellen), so kann das mehrere Gründe haben. Entweder wurde ein defektes Gerät angeschlossen, so dass es zu einem Kurzschluss gekommen ist, oder ein Stromkreis ist durch zu viele gleichzeitig eingeschaltete Geräte überlastet.

**!** Lässt sich eine Sicherung nicht wieder einschalten, ziehen Sie bitte den Netzstecker des defekten Gerätes. Lassen Sie das defekte Gerät unbedingt reparieren!

Bei Stromkreisüberlastung springt die zugehörige Sicherung nach kurzer Zeit wieder heraus. Schalten Sie dann ein oder mehrere Geräte aus.

Für die besonders gefährdeten Nassräume (z. B. Bad) befindet sich im Sicherungskasten ein so genannter FI-Schalter als Fehlstromsicherung. Diese Sicherung schaltet als Lebensretter bei Kontakt mit Strom führenden Teilen sofort die Stromzufuhr ab.

**!** Der Herd wird an eine besondere Herdanschlussdose (220/380V) fest angeschlossen, deren Installation nur durch einen Fachmann erfolgen darf.



## Inspektion und Wartung

Für die Werterhaltung Ihres Eigentums ist es wichtig, dass Sie sich um die Inspektion und Wartung Ihrer Immobilie kümmern. Die Besitzer von Eigentumswohnungen sind sogar durch Gesetz verpflichtet, für Erhalt und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums regelmäßig Rücklagen zu bilden.

Nur durch regelmäßige Inspektion und Wartung kann eventuellen Schäden rechtzeitig vorgebeugt werden.

**!** Beachten Sie bitte: Der Hersteller Ihres Hauses kann nicht für Mängel und Schäden in die Gewährleistungspflicht genommen werden, wenn diese aus unterlassener oder unzulänglicher Instandhaltung und Wartung bzw. aus Abnutzung herrühren.

Auch normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung sind keine Mängel, die dem Hersteller oder Veräußerer anzulasten sind. Das BGB und die VOB legen unterschiedliche Verjährungsfristen fest:

- x** für allgemeine Leistungen 6 Monate
- x** für Arbeiten an Grundstücken 1 Jahr
- x** für Bauwerke 2 bzw. 5 Jahre

Die technische Gebäudeausrüstung gehört dem allgemeinen Verständnis nach zum Bauwerk. Jedoch unterliegen einzelne Teile, wie z. B. Pumpen oder Motoren, den Garantieleistungen des jeweiligen Herstellers. Diese betragen ca. 6 –12 Monate. Der einbauende Unternehmer kann – sachgerechter Einbau vorausgesetzt – nicht über diese Frist hinaus haften. Aus Erfahrung lässt sich jedoch feststellen, dass die Haltbarkeit so genannter beweglicher Teile im Durchschnitt wesentlich höher liegt als die gewährte Garantie.

Die Funktionen, die beim Neuzustand Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung erreicht werden, können während der Nutzungsdauer nur erhalten bleiben, wenn eine entsprechende Wartung, Inspektion und Instandsetzung in üblichen und vorgeschriebenen Intervallen durchgeführt wird.

Unabhängig von notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist regelmäßige Kontrolle das beste Mittel zur Schadenfrüherkennung und -vermeidung.

### Wartungsvorschläge

Aus Sicherheitsgründen müssen bestimmte Anlagen (z. B. Heizung, Aufzug) regelmäßig vom Fachmann gewartet werden. Welche Einrichtungen zu warten sind, ist jeweils vom Einzelfall abhängig. Als Anhaltspunkt finden Sie nachfolgend eine Auflistung wartungspflichtiger und wartungsbedürftiger Anlagen. Beim Einfamilienhaus sind allerdings die meisten dieser Einrichtungen nicht vorhanden.

Gas- oder Ölbrenner müssen regelmäßig gewartet werden. Empfehlenswert ist der Abschluss einer Vollwartung inkl. Kessel, Speicher, Umwälzpumpe etc. auch für Wärmepumpen ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.

### Kosten für Wartung, Instandhaltung und Reparaturen

Um den Wert und die Funktionsfähigkeit Ihrer Immobilie langfristig zu erhalten, müssen Sie mit bestimmten Kosten rechnen.

Bei Eigentumswohnungen wird durch das Wohnungseigentumsgesetz die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Besitzes vorgeschrieben. Der Verwalter ist verpflichtet, aus regelmäßigen Zahlungen der Eigentümer Rücklagen für Wartung und Instandhaltung zu bilden oder nach Anfall durch Sonderumlage direkt abzufordern.

Für den Instandhaltungsaufwand von Eigenheimen gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Der Eigenheimbesitzer ist allein für den Zustand und den Werterhalt seines Eigentums verantwortlich. Viele Wartungsarbeiten wie Reinigung, Prüfung und Kontrolle können Sie als Hausbesitzer kostengünstig selbständig ausführen – auch ohne großes handwerkliches Geschick. Darüber hinaus fallen Arbeiten an, die Fachkenntnisse voraussetzen und nur von Fachfirmen ausgeführt werden sollten bzw. müssen.



## WARTUNG

15



16

## WARTUNG

## Wartungspflichtige Anlagen

(sofern vorhanden)

- Gaszähler
- Gaswarnanlage
- Sicherheitsstrecke der Gasfeuerungen
- Gasbrenner mit Brennersteuerung
- Wärmezähler
- Brandschutzklappen u. a. für Wohnungen, Müllraum, Keller, Garage
- Garagenlüftungen und/oder CO-Warnanlage
- Blitzschutzanlagen (insbesondere für Garagen)
- Trockenlöscher (Feuerlöscher)
- Entrauchungsanlagen
- Rauchmelder (Hand-, Neben- und Hauptmelder)
- Brandmeldezentralen
- Personenaufzüge
- Rolltore
- Kiptore

**!** Für wartungspflichtige Anlagen sind Wartungsverträge durch die Hausverwaltung abzuschließen. Bei Missachtung entfällt u. U. der Gewährleistungsanspruch.



## Wartungsbedürftige Anlagen

(sofern vorhanden)

- Brauchwasseranlagen
- Schmutzwasser-Hebeanlagen
- Regenwasser-Hebeanlagen
- Flachdächer
- Dosieranlagen zur Wasserbehandlung
- Druckerhöhungsanlage
- Elektrische Rohrbegleitheizungen
- Heizkesselreinigung bzw. Wartung der Nahwärmeübergabestation
- Elektrisch gesteuerte Rauchrohr-Drosselkappe
- Rauchgas-Ventilatoren
- Wasserstandardregelung ND-Kessel (Brenner)
- Kesselpumpen mit Steuerungen
- Sicherheitsventile der Kessel/Umformer
- Komp. gesteuerte Druckausdehnungsgefäße
- Pumpen gesteuerte Druckausdehnungsgefäße
- Regelanlagen
- Störmeldeanlagen
- Feuerlöschpumpen
- Solaranlagen

Ab Seite 19 finden Sie eine anschauliche Auswahl an Wartungs-, Inspektions- und Prüfmaßnahmen für die Einrichtung in Ihrem neuen Eigenheim.

**TIPP:** Als besonderen Service erhalten alle Kunden, die ein Jahr in ihrem Haus wohnen, eine kostenlose Erstinspektion ihres Hauses – den HAUSCHECK. Ein Servicemitarbeiter geht mit einer Checkliste durchs Haus und prüft alle relevanten Bauteile.

WARTUNG



17

### **Die Lebensdauer eines Hauses**

Die Lebensdauer eines Hauses wird von seiner Nutzung, Wartung, Pflege und Instandhaltung beeinflusst.

Durch regelmäßige Wartung, Instandhaltung und Erneuerung seiner Bauteile und technischen Einrichtungen können Sie die Gesamtlebensdauer eines Hauses praktisch beliebig verlängern.

Die wirtschaftliche Lebensdauer eines Hauses (80 –100 Jahre) ist allerdings nicht identisch mit der Lebenserwartung aller seiner Bestandteile. Während dieser Zeit müssen verschiedene Bauteile, wie zum Beispiel Fenster, Wasserleitungen oder Heizkessel, aus Altersgründen zum Teil mehrfach ausgetauscht werden.

In der Wohnungswirtschaft wird die Lebensdauer einer Wohnanlage mit 80 Jahren angesetzt. Dieser Zeitraum bildet auch die Grundlage für Instandhaltungspläne mit Zeitangaben, die Auskunft darüber geben, wann Erneuerungen und Reparaturen regelmäßig durchgeführt werden müssen.

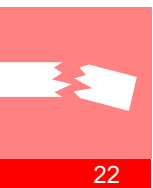
### **Wartungs-, Inspektions- und Prüfmaßnahmen**

Die Checkliste auf den nächsten Seiten soll als Leitfaden für eine ordnungsgemäße Kontrolle dienen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht alle hier beispielhaft aufgeführten Einrichtungen müssen in Ihrem Eigenheim vorhanden sein

Bauteil / Maßnahme	Wartungs- und Inspektionsintervalle					Bemerkung
	mo-natl.	1/2 jährl.	1 jährl.	2 jährl.	Jahre	
<b>ENTWÄSSERUNGEN</b>						
Kontrollschächte auf dem Grundstück: – öffnen, reinigen, spülen		x				
Bodenläufe (Gullys): – öffnen, reinigen, spülen		x				Bzw. nach jedem starken Regen
Hebeanlagen: – Motorfunktion prüfen – Pumpenfunktionen prüfen – Schwimmerschalterfunktion prüfen – bei offenen Anlagen Pumpensumpfreinigen	x x x		x			
Rückstauklappen – reinigen und prüfen		x				Bzw. nach jedem starken Regen
Kellerlichtschächte – Laub und Schmutz entfernen			x			
Regenrinne – reinigen – Löt Nähte/Muffen auf Dichtheit prüfen – Rinneisen und Schneefanggitter überprüfen	x x	x				Nach dem Winter
<b>WASSERLEITUNGEN KALT &amp; WARM</b>						
Alle Absperrventile – 1 x schließen und wieder öffnen			x			
Wasserfilter – reinigen, erneuern			x			Bzw. nach Betriebsanleitung
Sanitärinstallation – Perlatoren reinigen, evtl. erneuern – Brauseköpfe mit Essig und Bürste reinigen – Geruchsverschlüsse reinigen – keine Chemie verwenden! – wenig benutzte Abläufe mit Wasser füllen – Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher auf Verkalkung überprüfen		x	x			Bzw. nach Bedarf Nach Bedarf Durch Fachfirma
Heizung – Wartungsvertrag abschließen – Wasserstand kontrollieren u. ggf. nachfüllen – Heizkörper bei Leistungsabfall entlüften – Heizkörperlamellen u. Konvektoren reinigen		x		x		Bei Bedarf
<b>DACH</b>						
Flachdach – Dichtheit prüfen – Dachanschlüsse auf Dichtheit überprüfen – elastische Fugen prüfen und ggf. ergänzen – elastische Fugen erneuern			x x		x	5 Durch Fachfirma
Pfannendach – Sichtkontrolle Dachfläche – beschädigte Dachpfannen erneuern – Dachanschlüsse u. Verwahrungen überprüfen – Schornsteinkopf und Anschlüsse überprüfen			x x x			Zusätzlich nach Hagel, Sturm ... Bei Bedarf
Dachkonstruktion – Dachholz auf Befall durch Insekten oder Pilze untersuchen			x			

Bauteil / Maßnahme	Wartungs- und Inspektionsintervalle					Bemerkung
	mo-natl.	1/2 jährl.	1 jährl.	2 jährl.	Jahre	
<b>AM HAUS</b>						
Anstriche auf Holz und Metall außen – prüfen und ggf. mechanische Beschädigungen nachbessern – erneuern in systemgerechter Ausführung			x	x		Bzw. bei Bedarf
Fenster – Kontrolle der Dichtungen – Beschläge kontrollieren, fetten – Befestigungsschrauben v. Griffen nachziehen – Einstellen der Fenster			x x	x x		Bzw. bei Bedarf
Rollläden – Gurtkontrolle – Kontrolle der Anschlagstifte für oben		x	x			
Beschläge/Schlösser – bewegl. Teile an Fenstern und Türen fetten – Wetterschutzschiene reinigen, Abflussschlitze frei machen – Türbänder bei klemmenden Türen nachstellen – Profilzylinder mit Graphit gangbar halten (mit Strohalm einblasen), nicht ölen oder fetten, Öl verklebt den empfindlichen Sperrmechanismus			x x			Bei Bedarf
Verfugungen – alle Fugen kontrollieren – Wannen- und Duschverfugungen aus Silikon erneuern – Boden- und Wandfugen aus Silikon erneuern – Sockelleistenverfugungen nach Absetzung des Fußbodens (schwimmender Estrich) erneuern		x		x	5	Durch Fachfirma Durch Fachfirma
Fassade/Außenputz – Anstrich systemgerecht erneuern und evtl. Haarrisse schließen					5 – 8	
Sichtmauerwerk/Verblendung – Sichtkontrolle – elastische Verfugung überprüfen – elastische Verfugung erneuern – Fugenmörtel ausbessern – Überprüfen der Zu- und Abluftschlitze, evtl. reinigen (nicht durch Anschüttungen verdecken)			x	x x	5 – 8	Frühjahr Bzw. bei Bedarf Bei Bedarf

Bauteil / Maßnahme	Wartungs- und Inspektionsintervalle					Bemerkung
	mo-natl.	1/2 jährl.	1 jährl.	2 jährl.	Jahre	
<b>RUND UM'S HAUS</b>						
Außenanlagen – Gehwege, Zufahrten und Treppen auf mechanische Beschädigungen prüfen; Schäden beseitigen			x			Frühjahr
Pflasterflächen – Auswaschungen nachsandern			x			Bzw. bei Bedarf
Bodeneinläufe, Entwässerungsrinnen – öffnen, reinigen, spülen						Nach jedem starken Regen
Zäune, Gitter, Tore – auf mechanische Beschädigung prüfen und ggf. Schutzanstrich nachbessern – Schutzanstrich erneuern			x		2 – 3	
Garage – Flachdach auf Dichtheit prüfen – Bekiesung prüfen, Bewuchs und Laub entfernen – Abdeckung und Anschlüsse prüfen – Abdichtungen erneuern – Torführungen und Gleitteile reinigen und schmieren – in Zylinderschloss Graphit einblasen – nicht ölen oder fetten			x x x x	x	5 – 8	Durch Fachfirma
		x				



## MÄNGEL

### Abnahmemängel

Unter Abnahmemängeln werden in der Regel diejenigen Mängel verstanden, die zum Zeitpunkt der Abnahme festgestellt werden. Diese werden in einem Abnahmeprotokoll schriftlich aufgelistet und in einer angemessenen Frist, welche im Abnahmeprotokoll festgehalten wird, beseitigt.

Mit der Abnahme verliert der Käufer sein Mängelbeseitigungs- und Minderungsrecht gemäß §§ 633, 634 BGB, wenn er die Bauleistung trotz Kenntnis vorhandener Mängel abnimmt (§ 640 Abs. 2 BGB) und diese nicht im Abnahmeprotokoll schriftlich aufgelistet werden.

### Restarbeiten

In Abnahmeprotokollen werden auch Restarbeiten festgehalten, welche zum Zeitpunkt der Abnahme der Wohneinheit noch ausgeführt werden müssen (z. B. Treppenhausanstrich, Außenanlagen, etc.), aber den Bezug der Wohneinheit nicht behindern.

### Gewährleistungsmängel

Gewährleistungsmängel sind diejenigen Mängel, die zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe der Wohneinheit an den Käufer noch nicht festgestellt bzw. vorhanden waren. Darunter fallen auch versteckte Mängel, welche bei der Abnahme nicht festgestellt werden können.

Der Gewährleistungsanspruch richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Die Verjährungsfrist beträgt bei Erwerb einer Wohneinheit in der Regel 5 Jahre (BGB). Die Beseitigung des Gewährleistungsmangels fällt in den Verantwortungsbereich des Verkäufers. Fehlerhafte Bedienung bzw. ausbleibende Wartung und Pflege (z. B. bei Aufzügen, Silikonabdichtungen in den Bädern) führen zum Verlust des Gewährleistungsanspruches.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auf wartungsintensive Gegenstände, wie zum Beispiel Durchlauferhitzer, Leuchtmittel etc. die Gewährleistungsfrist eingeschränkt ist (z. B. sechs Monate oder auch 1 Jahr).

**i** An dieser Stelle der Hinweis, dass Mängelrügen gegenüber dem Verkäufer immer schriftlich zu erfolgen haben. Dabei ist es wichtig, den vermeintlichen Mangel sehr genau zu beschreiben.

Sollte sich herausstellen, dass der gerügte Mangel kein Gewährleistungsmangel ist (sondern ein Gebrauchsmangel) oder die Beeinträchtigung auf fehlerhafte Wartung zurückzuführen ist, trägt der Käufer die durch die Bearbeitung des Vorgangs entstandenen Kosten.

### Gebrauchsmängel

Dies sind Mängel, die nach der Abnahme und Übergabe der Wohneinheit an den Käufer durch die Benutzung des Objektes (z. B. beim Einzug) verursacht werden.

Diese Mängel hat der Käufer oder Nutzer der Wohneinheit selbst zu beseitigen, Ansprüche gegenüber dem Verkäufer bestehen nicht. Dies gilt auch dann, wenn sich der Verursacher des Mangels nicht feststellen lässt, da der Käufer mit der Abnahme von Gesetzes wegen die Gefahr, den Nutzen und die Lasten für die Wohneinheit übernimmt.

### 10 goldene Regeln zur Schadensvermeidung

- 1** Keine Einbauschränke an Außenwänden befestigen. Die fehlende Lüftung kann zu Schimmelbefall führen. Das gilt besonders bei Kelleraußenwänden.
- 2** Keine Metall-, Vinyl- oder Folientapeten verwenden. Diese Oberflächen sind sehr wasserdampfdicht, können schwitzen und beeinträchtigen das Raumklima.
- 3** Aus gleichem Grund sollten keine wasserdampfdichten Wandstriche (z. B. waschfeste Kunstharzdispersionen) erfolgen.
- 4** Keine Lösungsmittel, Farbreste, Speisereste, Chemikalien, Gips- oder Mörtelreste in WC oder Ausguss schütten.
- 5** Heizkörper nicht verkleiden, einbauen oder zuhängen. Die Wärmeabgabe wird sonst spürbar behindert.
- 6** Keine Teppich- und PVC-Beläge auf Kellerböden verlegen. Stock- und Schimmelflecken sind die Folgen.
- 7** Keine Wärmedämmung oder Verkleidung innenseitig an Kelleraußenwänden ohne fachmännische Beratung anbringen. Die Temperatur- und Wasserdampfdruckverhältnisse innerhalb der Wand werden nachteilig verändert.
- 8** Keine nachträglichen Erdanschüttungen ohne fachgerechten Feuchteschutz (z. B. für Terrassen oder Bepflanzungen) an die Fassade kippen. Große Durchfeuchtungsgefahr.
- 9** Beim Bohren in Wände und Decken auf Wasser- und Elektroleitungen achten. Lichtschalter, Steckdosen und Wandauslässe werden normalerweise senkrecht von oben oder unten angeschlossen, können aber auch waagrecht durch eine Ringleitung verbunden sein. In Küchen und Bädern ist besondere Vorsicht angebracht.
- 10** Rollläden nicht herunterstürzen oder oben anschlagen lassen (Hand über Hand senkrecht den Gurt bedienen). Bei Verhakungen keine Gewalt anwenden. Von außen mit Hand oder Schraubenzieher die an der Führungsschiene klemmende Lamelle seitlich verschieben.



## SCHÄDEN VERMEIDEN

23



## 24 VERSIEGELTES PARKETT

### Versiegeltes Parkett

Die Versiegelung mit hochwertigen, lösungsmittelarmen Dispersionslacken ist das gebräuchlichste Verfahren zum Schutz der Parkettoberfläche. Es verhindert das Eindringen von Schmutz und erleichtert die Reinigung und Pflege, macht den Boden aber nicht wasserdicht. Kleinere Unregelmäßigkeiten in der Versiegelung sind nicht ganz auszuschließen. Die Gebrauchstüchtigkeit und der optische Gesamteindruck werden dadurch aber nicht beeinträchtigt.

#### Erstpflge

Beginnen Sie mit der groben Reinigung des Parketts. Entfernen Sie groben Schmutz, wie z. B. Sandkörper und kleine Steinchen. Problemlos können Sie Ihr Parkett dann mit einem feinen, weichen Besen oder mit einem Staubsauger (am besten mit extra Parkettdüse) reinigen. Zusätzlich wischen Sie den Parkettboden sorgfältig mit einem feuchten Tuch.

Die Pflege und der Schutz werden durch ein geeignetes Flüssigwachs auf umweltfreundlicher Basis erreicht. Bei der ersten Anwendung wird das Flüssigwachs mit einem Vliestuch auf dem trockenen, vorher sorgfältig gesäuberten Parkettboden dünn und gleichmäßig aufgetragen. **!** Nicht einreiben!

Nach Ablauf der vorgegebenen Zeit entsteht eine schützende, seidenmatte Schicht. Dieser Vorgang sollte ggf. wiederholt werden. Nach dem Trocknen kann durch Polieren zusätzlicher Glanz erzeugt werden.

#### Laufende Reinigung und Pflege

Staub und Schmutz entfernen Sie mit einem feinen, weichen Besen oder Staubsauger. Geben Sie geeigneten Parkettreiniger in frisches Wischwasser und wischen Sie den Holzboden feucht.

**!** Bitte wischen Sie Ihren Holzboden niemals mit einem nassen Lappen!

Verwenden Sie nur sauberes Wasser, damit kein Schmutz in der Pflegeschicht eingeschlossen wird. Nach dem feuchten Wischen können Sie ggf. mit einem Mopp oder Blocker den gewünschten Glanz erzeugen.

**i** Bitte beachten Sie, dass in unserem Standard der Estrich für die käuferseitige Verlegung eines textilen Oberbodens vorbereitet ist. Übliche Vorarbeiten, welche beim Verlegen von textilen Belägen vorkommen, wie Grundierungen, Spachtelungen usw. sind jedoch vom Erwerber vorzunehmen. Die Verlegereife und evtl. Trocknungszeiten sind vom Erwerber bei der Ausführung anderer Bodenbeläge (z.B. Parkett, Laminat, PVC-Beläge usw.) rechtzeitig vor der Ausführung zu überprüfen.



### Hartwachs-Öl behandeltes Parkett

Das Ölwachssystem ist eine spezielle Art der Oberflächenbehandlung für Parkettböden. Es ist eine Kombination aus hochwertigen, natürlichen Ölen und Wachsen. Es bietet Schutz und verhindert eine vorzeitige Abnutzung des Parkettbodens. Der Vorteil von gewachstem Parkett liegt vor allem darin, dass der Oberflächenschutz durch Reinigung und Pflege immer wieder aufgefrischt und so aufrechterhalten wird. Das Ölwachs dringt tief in den Parkettboden ein. Die Holzporen werden dabei nicht verschlossen. Die Oberfläche ist dennoch wasserabweisend und schmutzunempfindlich, sowie widerstandsfähig gegen Wein, Bier, Cola, Kaffee etc. Flecken lassen sich auch nach 1 bis 2 Stunden Einwirkzeit leicht entfernen.

#### Erstpflege

Beginnen Sie mit der groben Reinigung des Parketts. Entfernen Sie groben Schmutz wie z. B. Sandkörner und kleine Steinchen. Problemlos können Sie Ihr Parkett dann mit einem feinen, weichen Besen oder einem Staubsauger (am besten mit extra Parkettdüse) reinigen. Gegebenenfalls können Sie den Holzboden zusätzlich „nebelfeucht“ – **I** nicht nass – wischen. Dem Wischwasser können Sie einen Neutralreiniger zusetzen. Nachdem der Boden abgetrocknet ist, können Sie das Parkett mit einer entsprechenden Wachs-Parkettpflege behandeln.

#### Laufende Reinigung und Pflege

Staub und Schmutz entfernen Sie mit einem feinen, weichen Besen oder Staubsauger. Wischen sie den Holzboden mit frischem Wischwasser feucht. Besonders hartnäckigen Schmutz oder Kratzer können Sie mit einem leicht mit Wachs-Refreshher angefeuchteten Polierkissen oder einem harten Tuch abreiben und trocknen lassen.

Hin und wieder sollten Sie den Holzboden mit entsprechender Wischwachspflege behandeln. Dadurch wird der Schutz Ihres Parkettbodens verlängert. Verwenden Sie nur sauberes Wasser, damit kein Schmutz in der Pflegeschicht eingeschlossen wird. Nach dem feuchten Wischen können Sie ggf. mit einem Mopp oder Blocker den gewünschten Glanz erzeugen.

#### Allgemeine Hinweise

Wählen Sie die Reinigungsmittel und Putzlappen sorgsam aus. Verwenden Sie keine scharfen Reiniger (wie Scheuermilch) und bearbeiten Sie Ihren Boden niemals mit Stahlwolle oder anderen groben Schwämmen.

- I** Höchst schädlich sind:
  - der Einsatz von Reinigungsmaschinen
  - das Behandeln des Bodens mit einem Dampfreiniger

Beachten Sie immer die besonderen Pflegeanleitungen der Hersteller.



## HARTWACHS PARKETT

25

## Fliesenbeläge und Steinböden

Neu verlegte Böden zeigen häufig einen „grauen Schleier“. Hierfür hat sich als Reinigungsmittel z. B. Zementschleier-Entferner von Thompson bewährt.

Ansonsten nur feucht wischen oder spezielle Steinpflegemittel verwenden.

**!** Scharfe Mittel wie Säuren, auch in stark verdünnter Form, dürfen nicht genommen werden!

## Pflege und Reinigung

### Natursteinbeläge und Fensterbänke

Wischen Sie nur feucht und verwenden Sie zur Reinigung z. B. „Schwarze Seife“ oder spezielle Naturstein-Pflegemittel. Behandeln Sie Kalksteine (z. B. alle Marmorarten) niemals mit Säuren wie Essig oder Essigwasser.

Aus dem gleichen Grund sollten Blumentöpfe auf Marmorfensterbänken nur auf Unteretzern stehen. Das durchlaufende Gießwasser enthält Humussäuren, die Flecken und Ränder verursachen.

### Teppichböden

Tägliche Pflege durch Staubsaugen. Zwischenreinigungen bei „Laufstraßen“ mit flüssigen Teppichschaumreinigern nach Anweisung.

### Aluminiumflächen, Fenster, Türen, Fensterbänke aus Alu

Wischen Sie die Flächen nur mit einem feuchten Lappen ab oder verwenden Sie ein mildes Reinigungsmittel. Bei starker Verschmutzung benutzen Sie bitte ein Autopflegemittel für Aluminium oder Kunststoffschwämme mit eingelagertem Abrasivum (im Fachhandel).

**!** Verboten sind alle Mittel mit oxydlösender Wirkung, wie sie für andere Metalle üblich sind. Verwenden Sie keinesfalls Waschlapen und mechanisch wirkende Mittel. Auch Essig oder Essigwasser beschädigt das Aluminium: Es entstehen Flecken, die sich nicht wieder entfernen lassen.

Zur Konservierung kann Vaseline als hauchdünner Film aufgetragen werden. Dies schützt auch gegen aggressive Stoffe aus der Luft, die langfristig die Oxydationsschicht zerstören können.

### Türblätter und Zargen aus Naturholz

Wischen Sie mit einem feuchttrockenen Lederlappen in Faserrichtung. Stellen Sie die Türbänder bei klemmenden Türen nach (Türe aushängen, entsprechendes Band herein- oder herausdrehen).

### Lackierte Flächen

Wischen Sie die Anstriche feucht ab (evtl. milde Reinigungsmittel verwenden).

**!** Behandeln Sie die Flächen niemals mit Farbverdünnern, Nitritverdünnung oder ähnlichen Lösungsmitteln. Auch Scheuermittel wie „ATA“ oder „VIM“ greifen die Oberfläche an.

### Glas-, Keramik- und Emailflächen

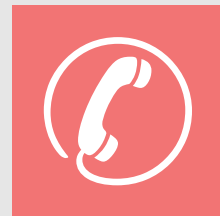
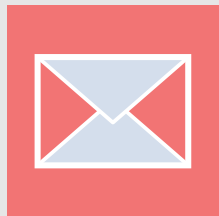
Verwenden Sie ausschließlich spezielle Reinigungsmittel.

### Elastische Fugen

Reinigen Sie elastische Fugen mit Essigwasser.

Ansonsten sind die besonderen Pflegeanleitungen der Hersteller zu beachten.





LIVING Baumanagement GmbH

Aschaffener Strasse 47  
63773 Goldbach

Tel: +49 60 21 - 628 18 99

Mobil: +49 173 - 941 64 06

E-Mail: [info@lbm-baumanagement.de](mailto:info@lbm-baumanagement.de)  
[www.living-baumanagement.de](http://www.living-baumanagement.de)