



BEDIENUNG, PFLEGE UND WARTUNG
IHRER WOHNUNG

Inhalt

0.	Einleitung	3
1.	Übergabe/Einzug	4
1.1	Wo finde ich was – Wie funktioniert was?	4
1.2	Zustand bei Übergabe/Einzug	5
2.	Wohnen/Nutzen	5
2.1	Lärm.....	5
2.2	Kochen	5
2.3	Badbenutzung.....	5
2.4	Wäsche waschen	6
2.5	Feuchtigkeit und Lüften.....	6
2.5.1	Baufeuchtigkeit.....	6
2.5.2	Wohnfeuchtigkeit	6
2.5.3	Notwendiger Luftwechsel/Frischluft	6
2.5.4	Vorgänge beim Lüften.....	7
2.5.5	Lüftungsarten	7
2.6	Heizen und Energie sparen – Regelung der Heizung	8
2.7	Schäden durch unsachgemäße Nutzung vermeiden	8
3.	Funktionstests/Instandhaltungsmaßnahmen/Schönheitsreparaturen	9
3.1	Checklisten	9
3.1.1	Inspektion – 1 bis 2 Mal im Jahr.....	9
3.1.2	Inspektion – 1x in 3–5 Jahren.....	10
3.1.3	Inspektion – 1x in 10 Jahren.....	10
3.1.4	Kontrolle nach Sturm und Unwetter	10
3.2	Wartungsverträge.....	10
3.3	Schönheitsreparaturen.....	10
4.	Schäden/Mängel.....	11
4.1	Was tun wenn Schäden auftreten?.....	11
4.2	Ist der Schaden ein Mangel?	11
5.	Haftung /Rechtsberatung	11



0. Einleitung

Gebrauchs- und Pflegeanweisungen findet man bei nahezu jedem Produkt. Bei Häusern und Wohnungen, die vielschichtig konstruierte Gebrauchsgegenstände sind, gehören Gebrauchsanweisungen wider Erwarten nicht zur Standardausstattung.

Hier ein Vergleich: Beim Auto, das als industriell hergestelltes Serienprodukt auf seinem durchrationalisierten Fertigungsprozess zahlreiche Qualitätskontrollen durchläuft, bevor es den Nutzer erreicht, rechnet jeder Besitzer im Laufe der Nutzungsdauer mit Mängeln. Das können Verschleißteile sein oder Alterserscheinungen. Die meisten Autobesitzer bringen ihren Wagen regelmäßig zur Inspektion und auch der Staat (vertreten durch den TÜV, die DEKRA o. ä.) kontrolliert regelmäßig die technische Sicherheit.

An Wohnbauten werden jedoch weitaus höhere Haltbarkeitsansprüche gestellt, als z. B. an Autos, doch die erforderliche Pflege, Inspektion, Wartung und Instandhaltung wird oft nicht im notwendigen Maß wahrgenommen. Diese Gebrauchsempfehlung soll daher helfen, die Wohnung als das zu sehen, was sie ist: Gebrauchsgegenstand, der nur bei sachgerechter Benutzung, regelmäßiger Pflege, Wartung, Inspektion und Instandhaltung ihren Gebrauchswert behält.

1. Übergabe/Einzug

Nehmen Sie sich Zeit, sich mit Ihrer neuen Wohnung und allen Funktionen vertraut zu machen.

1.1 Wo finde ich was – Wie funktioniert was?

Lassen Sie sich die technischen Einrichtungen Ihrer Wohnung erklären. Lesen Sie die erhaltenen Bedienungsanweisungen und diesen Leitfaden zur Bedienung, Pflege und Wartung Ihrer Wohnung.

Elektroinstallation:

- Wo ist der Sicherungskasten mit den FI-Schaltern?
- Was tun, wenn die Sicherung herausspringt?
- Wo befinden sich die Elektro-, Telefon- und Rundfunkanschlüsse?

Heizung:

- Welches Heizmedium wird hier genutzt?
- Wie sind die einzelnen Räume zu regulieren?
- Wie bediene ich den Handtuchheizkörper im Sommer/Winter?

Lüftung:

- Wie erfolgt die Luftwechselregulation?

Sanitär:

- Wo sind Absperrmöglichkeiten?
- Was gibt es bei der Nutzung zu beachten?
- Wo sind Revisionsöffnungen vorhanden?

Welche brandschutztechnischen Einrichtungen befinden sich in der Wohnung?

- Obentürschließer und Bodendichtung an der Wohnungseingangstür
- Rollladennotöffnung (Kurbel)
- Rauchmelder



1.2 Zustand bei Übergabe/Einzug

Ihre neue Wohnung wird Ihnen besenrein übergeben. Nachfolgende Tipps für die erste gründliche und auch für die regelmäßige Reinigung wollen wir Ihnen nicht vorenthalten:

- Beachten Sie die in diesem Ordner anliegenden Pflegehinweise der Hersteller
- Zu Anfang werden sich vermehrt Staubpartikel in der Luft befinden, die sich erst nach längerer Zeit absetzen
- Keine aggressiven Reinigungs- und Scheuermittel oder Scheuerschwämme, sondern milde Seifen verwenden
- Kleine Baustoffspritzer lassen sich gut durch vorsichtigen Einsatz eines Glasschabers beseitigen – beachten Sie dabei, dass die Isolierglasscheiben sehr kratzempfindlich sind
- Keine Zeitung zur Abdeckung nutzen, die Druckerschwärze könnte Flecken hinterlassen
- Vermeiden Sie grundsätzlich säurehaltige Reinigungsmittel, besonders bei Natursteinflächen
- Dampfreiniger befördern Wasserdampf in Ihre Wohnung. Lüften Sie danach ausreichend – nicht für unlackierte Hölzer verwenden
- Parkettböden besser nur trocken, wenn unbedingt gewollt, maximal „nebelfeucht“ reinigen – dann mit vom Hersteller empfohlenen Reinigungsmitteln

2. Wohnen/Nutzen

Um eine möglichst sachgerechte Nutzung zu gewährleisten, möchten wir Sie auf ein paar Punkte aufmerksam machen, die Sie im täglichen Gebrauch berücksichtigen sollten.

2.1 Lärm

Schall ist ein sonderbares Phänomen. Um Schallübertragungen weitestgehend zu verhindern, wurde Ihre Wohnung unter Berücksichtigung der Schallschutzbestimmungen gebaut. Das schließt jedoch nicht aus, dass Sie durchaus etwas von außen oder von den Nachbarn hören können. Bedenken Sie auch, Sie sind selbst Verursacher von Schallemissionen, wie dies auch Ihre Nachbarn sind. Aus diesem Grunde fordert der Schallschutz gegenseitige Rücksichtnahme:

- Heimakkustik gehört nicht unmittelbar an Wände zu benachbarten Wohnungen
- Versuchen Sie Fernseher und Radio etwas leiser zu hören – dann wird auch die Unterhaltungslautstärke nachlassen
- Weiche Bodenbeläge dämpfen Geräusche
- Vorhänge und andere Einrichtungsgegenstände können Schall absorbieren
- Weiche Sohlen sind schalltechnisch angenehm für Sie, Ihre Mitbewohner und die Nachbarn

2.2 Kochen

Beim Kochen entsteht meist viel Wasserdampf. Wenn möglich, nutzen Sie leistungsstarke Dunstabzugshauben und verschließen Sie Ihre Küche zur übrigen Wohnung. Lüften Sie nach dem Kochen kurz und intensiv durch Stoß- oder Querlüftung. (Erläuterungen hierzu unter Punkt 2.5.5)

2.3 Badbenutzung

Beim Duschen/Baden befördern Sie sehr viel Luftfeuchtigkeit in Ihr Bad. Die Folge ist Niederschlag auf kalten Bauteilen, vor allem auf Außenfenstern. Der Niederschlag perlt ab und sammelt sich auf Fensterrahmen und Fensterbänken. Holzfensterrahmen werden hierdurch permanent belastet, Anstriche werden auf Dauer rissig, holzschädigende (Schimmel-)Pilze können die Struktur angreifen. Stehendes Wasser auf Fensterrahmen usw. sollte weggetrocknet werden. Wenn Ihr Bad ein Fenster hat, lüften Sie die feuchte Luft unmittelbar nach Badbenutzung weg. Allgemein kann man feststellen: Wenn Sie das Fenster öffnen, wird zunächst auf der Außenseite des geöffneten Drehflügels Kondensat entstehen. Dies ist die Folge der entweichenden feuchten Raumluft, die dort zunächst kondensiert. Ist die Scheibe wieder klar, können Sie das Fenster wieder schließen. Hat Ihr Bad kein Fenster, sorgt der Lüfter für den notwendigen Luftaustausch. Das Trocknen von feuchten Handtüchern trägt zusätzliche Feuchte in Ihr Bad und benötigt zudem Energie. Wenn möglich, nutzen Sie zum Trocknen den Balkon. Richtig ist es, Wannen, Duschwannen, Duschtrennwände, angrenzende Wandfliesen sowie Waschtische nach der Benutzung mit Hilfe von Abziehern und Lappen von Wassertropfen zu befreien. So verhindern Sie zusätzlichen Feuchteintrag in die Luft und die Kalkbildung auf den Objekten.

2.4 Wäsche waschen

Vermeiden Sie unbedingt das Trocknen von Wäsche in der Wohnung auf der Leine oder sogar auf Heizkörpern! Nutzen Sie möglichst einen Kondensat-Wäschetrockner oder den Balkon. Nach der Trocknernutzung muss der Raum, in dem der Trockner steht, kurz und intensiv durch Stoß- oder Querlüften von der feucht-warmen Luft befreit werden. Hat dieser Raum kein Fenster, sorgt der Lüfter für den notwendigen Luftaustausch.

2.5 Feuchtigkeit und Lüften

Ein Mensch benötigt im Ruhezustand stündlich etwa 0,5m³ Atemluft in der Qualität von Außenluft. Bei schwerer körperlicher Arbeit benötigt er bis zu 3m³ pro Stunde. Hält er sich in geschlossenen Räumen auf, verschlechtert er durch Ausatmen, Transpiration und Geruchsabgabe ständig die vorhandene Raumluft. Deshalb ist in geschlossenen Räumen eine ausreichende Versorgung mit Frischluft zu gewährleisten.



Früher wurden die Gebäude durch Luftundichtigkeiten in der Gebäudehülle (z.B. einfache Holzfenster und dgl.) einem ständigen Luftwechsel unterzogen. Mit dem Grundgedanken, Neubauten möglichst mit einem geringen Energieverbrauch und somit auch wirtschaftlich zu betreiben, wurden in den letzten Jahren die Wärmedämmung und die Luftdichtigkeit der Gebäudehüllen massiv verbessert. Bei falschem Lüftungsverhalten führt dieser hohe Grad an Luftdichtigkeit zu Feuchteerscheinungen mit Schimmelbildung. Um dem vorzubeugen, ist man seit kurzem dazu übergegangen, eine verbraucherunabhängige Grundlüftung in Neubauten zu installieren. Dafür wird für jede Wohnung ein Lüftungskonzept erstellt. (Erläuterungen hierzu unter Punkt 2.5.5)

2.5.1 Baufeuchtigkeit

Beim Bau von Wohnungen wird viel Wasser verarbeitet. Dieses Wasser muss abbinden oder verdunsten. In der heutigen kurzen Erstellungszeit von Neubauten ist mit hoher Restfeuchtigkeit in den Gebäuden zu rechnen, die meist erst nach Jahren vollständig verdunstet sein wird.

2.5.2 Wohnfeuchtigkeit

In bewohnten Räumen entsteht ständig auf unterschiedlichste Weise Wasserdampf. Durch die Atmung der Bewohner, durch Verdunstung der Zimmerpflanzen, durch Wäschetrocknen, Dampfbügeln, Kochen, Duschen usw. Die folgenden Beispiele sollen zeigen, dass durch ganz normales Wohnverhalten viel mehr Wasserdampf (W) entsteht, als man glaubt.

- Beispiel Wohnzimmer: ein geselliger Abend:
 - 6 Personen (je 50 g W/h)
 - 6 Topfpflanzen, 1 großer Ficus (je 15, 1x 20 g W/h)
 Nach 3 Stunden sind schon 1.230 g Wasserdampf entstanden, also gut 1 l Wasser!
- Beispiel Schlafzimmer:
 - 2 Schläfer (je 40 g W/h) haben nach einer Nachtruhe von 8 Stunden zusammen 640 g Wasserdampf produziert, also gut ½ l Wasser.
- Beispiel Bad:
 - Durch Duschen würden in 1 Stunde ca. 2.600 g Wasserdampf entstehen, also gut 2½ l Wasser.
 - Will man nicht in einem „Dampfbad“ leben, muss immer wieder gelüftet werden.

2.5.3 Notwendiger Luftwechsel/Frischluft

Ein anderer Grund für das Lüften ist die Versorgung der Bewohner mit Frischluft. Dabei geht es nicht hauptsächlich um die Versorgung mit Sauerstoff, sondern um die Abführung von Feuchtigkeit, zu hoher Kohlendioxidkonzentrationen und unangenehmer Gerüche.

Ein durchschnittlicher 4-Personen-Haushalt benötigt zwischen 2.000 und 3.000m³ Frischluft am Tag, d.h. in einer 75m²-Wohnung müsste alle 1½ bis 2 Stunden die Raumluft vollständig ausgetauscht werden. Der Frischluftbedarf erhöht sich drastisch, wenn Schadstoffe vorhanden sind, z. B. Tabakrauch oder Schadstoffe aus Möbeln usw.

In den ersten 2–3 Jahren nach Baufertigstellung muss noch häufiger gelüftet werden. Schlafzimmer und Bäder (Handtuchheizkörper hierfür abschalten) besonders sorgfältig lüften (d. h. häufiger, nicht länger).

2.5.4 Vorgänge beim Lüften

- Je kälter und damit trockener die Außenluft (z. B. im Winter), und je wärmer und damit feuchter die Innenluft ist, desto mehr Wasserdampf kann weggelüftet werden bzw. desto kürzer muss gelüftet werden. In der Übergangszeit im Frühjahr und Herbst muss also häufiger gelüftet werden.
- Je niedriger die Lufttemperatur (z. B. in Schlafzimmern), umso mehr Wasserdampf schlägt sich dann an kalten Außenbauteilen als Tauwasser nieder. Daher muss, besonders in kühlen Schlafzimmern, mehrmals täglich kurz und intensiv stoß- oder quergelüftet werden. Sonst entsteht schnell „Schlafzimmermief“ und schlimmstenfalls Schimmelpilz.
- Auch bei normalem Wohnklima und erst recht bei hoher Wasserdampfkonzentration kann Tauwasserbildung auftreten. Das ist am ehesten an Außenbauteilen, besonders an Fensterstürzen, Fensterlaibungen, Außenecken u.ä. der Fall. Es kann zur Schimmelpilzbildung kommen, besonders wenn dort die Luftzirkulation behindert wird. Daher sind anliegende Gardinen zu vermeiden und Schränke entweder gar nicht oder nur mit Abstand (>10 cm) zur Außenwand aufzustellen.

2.5.5 Lüftungsarten

Kontrollierte/mechanische Belüftung als verbraucherunabhängige Grundlüftung

Eine verbraucherunabhängige Grundlüftung wird durch die Installation von elektrisch betriebenen Lüftern in Bädern und innenliegenden Räumen (teilweise mit Nachlaufzeiten von bis zu 16 Minuten), Zuluftöffnungen in den Fassaden und Überströmöffnungen in den Türen (Unterschnitte/Lüftungsgitter), die gemäß Lüftungskonzept dimensioniert sind, erreicht. Dadurch ist ein Mindestluftwechsel sichergestellt, besonders bei längerer Abwesenheit. Jedoch entbindet diese Lüftung Sie nicht vom mehrfachen Lüften pro Tag bei Nutzung der Wohnung.



Querlüften

Eine Fensterlüftungsart, die sehr effektiv die verbrauchte Raumluft gegen Außenluft austauscht. Dabei werden Fenster mehrerer Räume und deren Türen so geöffnet, dass die Luft quer durch die Wohnung wechseln kann. So kann die gesamte Wohnung innerhalb kürzerer Zeit (ca. 5 Minuten) mit Frischluft versorgt werden. Hierbei sollten jedoch Fensterflügel und Türen gegen Zuschlagen gesichert werden.

Stoßlüften

Als Stoßlüftung bezeichnet man das kurze Lüften (5–10 Minuten) bei vollständig geöffnetem Fenster und geschlossener Raamtür. So wird die verbrauchte Raumluft des einen Raumes schnell ausgetauscht.

Spaltlüften

Spaltlüften erreicht man durch Ankippen der Fenster. Durch die angekippten Fenster eines Raumes strömt Außenluft ein und entweicht Luft aus dem Raum. Bereits beim Einströmen kommt es zu Vermischungen der Luft. Dadurch werden Teile der eingetretenen Außenluft gleich wieder abtransportiert – die Wirksamkeit der Lüftung sinkt. Die Lüftungszeit muss dem zu Folge sehr lang sein, um den notwendigen Luftwechsel zu gewährleisten. Raumwände und Möbel kühlen dabei stark aus, der Energieverlust steigt. So ist diese Lüftungsart für die warme Jahreszeit geeignet, im Winter sollte sie nur die Ausnahme sein.

Sonderfall Wintergarten

Öffnen Sie beim Lüften des hinter dem Wintergarten liegenden Raumes immer auch die Fenster des Wintergartens. Sonst schlägt sich die warme Raumluft im kälteren Wintergarten nieder.

Kalte Nebenräume, z. B. Keller

Kellerräume sind in der Regel ungedämmt und unbeheizt und daher manchmal so kalt, dass an den Wänden Kondensat entstehen kann. Kondensat kann vor allem im Sommer beim Lüften entstehen. Hierbei wird warme und dementsprechend mit Feuchtigkeit gesättigte Luft eingebracht, welche an kalten Oberflächen kondensiert. Daher sollten kalte Nebenräume nicht gelüftet werden, wenn die relative Luftfeuchtigkeit der zugeführten Luft höher ist als diejenige im zu belüftenden Raum.

2.6 Heizen und Energie sparen – Regelung der Heizung

Der erste Schritt zur Energieeinsparung ist die möglichst exakte Regelung der Raumtemperatur. Dabei gilt:

- Heizen Sie bedarfsgerecht und bewusst nach dem Thermometer.
- Die Fußbodenheizung ist als Niedertemperaturanlage ein träges System. Temperaturveränderungen werden meist erst nach einem Tag erreicht.
- Sorgen Sie dafür, dass der Thermostatfühler stets frei von Raumluft umspült und nicht durch Wärmestau hinter Gardinen o. ä. beeinträchtigt wird.
- Das Heizen von nicht genutzten Räumen nicht ganz abstellen, sondern nur reduzieren. Das Wiederaufheizen stark abgekühlter Wände beeinträchtigt die Behaglichkeit und erhöht die Kosten.
- Türen zwischen beheizten und nicht beheizbaren Räumen stets geschlossen halten.
- Bei Nutzung von Badheizkörpern im Sommerbetrieb durch Einschalten der elektrischen Heizpatrone muss das Thermostat auf Null gestellt sein.

2.7 Schäden durch unsachgemäße Nutzung vermeiden

Die „richtige“ Nutzung Ihrer Wohnung hilft Schäden und somit auch Ärger zu vermeiden. Nachfolgend werden einige Themen aufgezeigt, die jedoch nicht alle für Ihre Wohnung zutreffen müssen.

- Vor Bedienung von möglichen Glas-Faltwänden in den Loggien lesen Sie unbedingt die Bedienungsanleitung.
- Die Zuluft- und Überströmöffnungen an den Außenwänden und Türen dürfen nicht verschlossen werden.
- Bohren Sie nicht in den Estrich, Sie könnten Installationsleitungen beschädigen.
- Bohren Sie nicht in Wände im Bereich der Installationszonen.
- Befestigen Sie an Leichtbauwänden keine schweren Hängeschränke.
- Informieren Sie sich über die geeigneten Dübel.
- Regenschienen und Blechabdeckungen der Terrassen-/Fensterflügel nicht betreten, Schwellen mit einem Schritt überwinden.
- Der Obentürschließer an Ihrer Wohnungseingangstür dient der Rauchschutzanlage und darf nicht manipuliert werden.
- Die Bodendichtung (Schallex) an Ihrer Wohnungseingangstür dient dem Wärme- und Schallschutz und sollte nicht manipuliert werden.
- Bei Verwendung von Rollläden als Sonnen-/Hitzeschutz sollten die Lüftungsschlitze geöffnet bleiben, so dass eine Hinterlüftung gewährleistet ist.
- Schlossriegel, Schlossfallen und andere bewegliche Elemente an Türen und Fenstern dürfen nicht überstrichen werden.
- Dauerelastisch abgedichtete Fugen sind schmutzempfindlich und im feuchten Zustand bevorzugte Stellen für Schimmelpilzbildung – trocknen Sie Feuchte stets weg
- Die Natur- oder Betonsteinplatten auf den Terrassen sind lose verlegt. Sie sollten nicht hoch genommen oder verstellt werden.
- Regenrinnen sollen nicht durch Anlehnen von Leitern oder anderen schweren Gegenständen belastet werden.
- Am Gebäudesockel keine Erdanschüttungen vornehmen oder ein auf die Wand gerichtetes Gefälle erzeugen.
- Ggf. vorhandene Lüftungsgitter in Ihrem Kellerraum dürfen nicht zugestellt werden.
- Kellerräume können feucht sein - sie sind nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet.
- Bei Anstricherneuerungen nutzen Sie unbedingt die gleichen Anstrichsysteme.
- Farbreste, Lösungsmittel und andere Chemikalien gehören nicht in den Abguss oder das WC.



3. Funktionstests/Instandhaltungsmaßnahmen/Schönheitsreparaturen

Alle Gebrauchsgegenstände altern und verschleißen. Deshalb sollen sie regelmäßig inspiziert, gewartet und bei Bedarf instand gesetzt werden. Bevor Sie selbst Reparaturen durchführen, bedenken Sie die möglichen Schadens- und ggf. Haftungsfolgen. Die Beauftragung eines Fachbetriebes ist oftmals vorzuziehen.

3.1 Checklisten

3.1.1 Inspektion – 1 bis 2 Mal im Jahr

Freisitz (Balkon/Terrasse/Dachterrasse)

- Sichtkontrolle von Balkenhölzern auf Durchfeuchtungsschäden
- Sichtkontrolle der Geländer auf Rost-/Korrosionserscheinungen
- Sichtkontrolle der Abdichtung in der Fläche und an den Anschlusspunkten/Rändern (sofern einsehbar)
- Reinigung von Ein- und Überläufen (Laubsiebe)

Fenster/Terrassentüren

- Sichtkontrolle des Anstrichs, Schäden vom Fachmann ausbessern lassen
- Sichtkontrolle der Außenanschlüsse, besonders der dauerelastischen Dichtungen
- Sichtkontrolle der Glasversiegelung/-dichtung auf Ablösung oder Beschädigung
- Reinigung der Entwässerungsöffnungen in Falzen und Regenschielen
- Beschläge (alle beweglichen Teile am Rahmen und Fensterflügel) auf Funktion kontrollieren und mit harzfreiem Fett nachfetten und ggf. vom Fachmann nachjustieren lassen
- Beschläge auf Beschädigung, Verformung und festen Sitz prüfen

Wohnungs-/Zimmertüren

- Falle und Riegel der Schlösser ggf. mit Graphitöl besprühen und die Bänder leicht fetten, speziell bei Brand- und Rauchschutztüren
- Schließzylinder mit Zylinder-Pflegespray behandeln, Kontrolle des festen Sitzes
- Am Obentürschließer alle gesetzlich vorgeschriebenen Kontrollen durchführen, bewegliche Teile fetten
- Sichtkontrolle der Türzargendichtungen

Sanitäreinrichtungen

- Elastisch verfugte/versiegelte Anschlüsse auf Beschädigungen und mangelhafte Flankenhaftung überprüfen und ggf. Ansätze von Schimmelpilzbildung entfernen (dies gilt auch für elastische Verfugungen an Wänden, Böden, ggf. Türen und Fenstern und anderen Bauteilen – dies sind sogenannte Wartungsfugen – müssen also regelmäßig überprüft und erneuert werden)
- Perlatoren (Sieb an der Wasserauslassstelle der Armaturen) reinigen und entkalken oder durch neue ersetzen
- Flexible Leitungen auf Dichtigkeit kontrollieren
- Dichtungen von Wasserhähnen kontrollieren und ggf. erneuern lassen
- Absperrarmaturen zu- und aufbewegen

Elektroanlage

- FI-Schalter in dem Sicherungskasten aus- und einschalten
- Rauchmelder aus- und einschalten

Lüftungsanlage

- Filter wechseln bzw. reinigen – bei regelmäßiger Nutzung häufiger als 1x im Jahr

3.1.2 Inspektion – 1x in 3–5 Jahren

Heizungsanlage

- Anstrich der Badheizkörper kontrollieren

Parkett und Wohnungstreppen

- Sichtkontrolle des Oberflächenschutzes, ggf. Erneuerung der Versiegelung

3.1.3 Inspektion – 1x in 10 Jahren

Installation

- Sofern zugänglich, sollten alle Installationsleitungen auf Korrosions- und andere Alterserscheinungen untersucht werden
- Sichtkontrolle der Sanitäröbekte auf Abnutzungs-/Alterserscheinungen der Oberfläche

3.1.4 Kontrolle nach Sturm und Unwetter

- An Ablaufstellen wie Bodeneinläufen an Balkonen das Gitterrost abnehmen, Schmutzfang reinigen

3.2 Wartungsverträge

Wie bereits in Abschnitt 3.1 Checklisten angesprochen, sollten Sie im Einzelfall entscheiden, ob und für welche Bauteile Sie Wartungsverträge abschließen. Für Fenster und Innentüren ist es zu empfehlen.

3.3 Schönheitsreparaturen

Sehr häufig werden notwendige Schönheitsreparaturen vom Bewohner in Eigenleistung ausgeführt. Da durch unsachgemäße Schönheitsreparaturen erhebliche Schäden verursacht werden können, werden im Folgenden die wesentlichen Probleme aufgezeigt und Hinweise zur Vermeidung von Schäden gegeben.

- Bei Decken- und Wandanstrichen zuerst den Untergrund auf Haftfestigkeit untersuchen.
- Vor einer Renovierung die Ursachen für ggf. vorhandene Schäden prüfen.
- Verwenden Sie beim Neuanstrich das gleiche Anstrichsystem des Altanstrichs.
- Verwenden Sie keine dampfdichten Beschichtungen.

4. Schäden/Mängel

So ärgerlich die Tatsache eines eingetretenen Bauschadens ist, sollte man doch bemüht sein, den Schadensfall sachlich zu beurteilen und sich vor Überreaktionen zu hüten. So bedeuten z. B. Risse in der Wand meist keine Gefährdung der Stand-sicherheit.

4.1 Was tun, wenn Schäden auftreten?

- Begrenzen Sie den Schadensumfang. Regnet es z. B. durch, so sind Einrichtungsgegenstände, so weit wie möglich, vor Durchfeuchtung zu schützen.
- Befürchten Sie Sicherheitsrisiken, so ziehen Sie einen Fachmann zu Rate.
- Klären Sie ab, ob es sich überhaupt um einen Bauschaden handelt, der Gewährleistungsansprüche begründet, oder z. B. nur um eine normale Alterungserscheinung.
- Prüfen Sie, ob die unter Punkt 3 aufgelisteten Inspektionen, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ansonsten besteht ggf. kein Gewährleistungsanspruch.

4.2 Ist der Schaden ein Mangel?

Die Betrachtung der jeweiligen Bauleistung im Rahmen der Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, darf nur bei üblicher Raumnutzung - also aufrecht stehend bzw. in Sitzposition und bei durchschnittlichen Lichtverhältnissen erfolgen. Nachfolgend werden Beispiele zu möglichen Mängeln benannt.

- Risse an Übergängen unterschiedlicher Baumaterialien sind nicht zu vermeiden, generell sind Haarrisse bis 0,3 mm Rissbreite kein Mangel.
- Acryl-/Silikonfugen sind Wartungsfugen, Risse durch Absinken/Verändern von Randbereichen entlang dieser Fugen sind nicht zu vermeiden und stellen bis 5 mm keinen Mangel dar, sollten jedoch in Bereichen, in denen Wasser auffallen kann, erneuert werden.
- Parkett u. a. Holzprodukte reagieren auf Luft- und andere Feuchtigkeit. Auswirkungen bei feuchter Jahreszeit/nicht ausreichender Lüftung sind z. B. klemmende Fenster und Türen, aufklaffende Fugen und Verformungen im Parkettbelag. Sie stellen keinen Mangel dar.
- Rissbildungen in der Fläche bis 0,3 mm Rissbreite und leichte Ungleichmäßigkeiten in Farbe oder Struktur einer Putzfläche sind zu tolerieren.

5. Haftung/Rechtsberatung

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Gebrauchs- und Pflegeempfehlungen lediglich Hinweise beinhalten und weder Anspruch auf Vollständigkeit erheben, noch Haftungsansprüche begründen können. Die Empfehlungen entbinden keinesfalls von der Einhaltung der Sorgfaltspflichten in eigenen Angelegenheiten. Darüber hinaus stellen sie keine Rechtsberatung dar und können eine solche auch nicht ersetzen.