

Anleitung zur

Warterhaltung

Ihrer Immobilie



Inhalt

Vor dem Umzug nicht vergessen	4
Hilfe im Notfall	5
Vorsorgen!	6
Wohnen im Neubau	7
Wohnfeuchtigkeit und Frischluft	8
Die Heizung	10
Sanitärinstallation	12
Die Elektroanlage	14
Reinigung – Pflege	15
Bodenbeläge reinigen	16
Gewährleistung	18
Versicherungen	19
Schäden vermeiden	20
Inspektion und Wartung	22
Inspektionsrundgang einmal im Jahr	23
Inspektionsrundgang alle 3-5 Jahre	25
Inspektionsrundgang alle 10 Jahre	26
Kontrollieren nach Sturm und Unwetter	27
Empfehlungen zur Wartung	27
Gebäudedaten und Dokumente	31
Überblickstabelle zur chronologischen Dokumentation	33

Impressum

Alle Rechte vorbehalten

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung ist nur im Rahmen der von der österreichischen Bundesinnung Bau empfohlenen Art und Weise zulässig.

Alle Angaben in dieser Unterlage wurden sorgfältig recherchiert und mit dem Fachausschuss für das Planungsrecht der Baumeister in der Bundesinnung Bau abgestimmt. Die Texte beziehen sich auf die derzeit übliche Bauweise, die durch weitere Angaben und Hinweise auf den speziellen Anwendungsfall präzisiert werden können. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei der Texterstellung wurde u.a. auf folgende Publikationen zurückgegriffen:
Gebrauchsanweisung für Häuser, Schnapauff, Richter-Engel, AIBAU, Fraunhofer IRB Verlag, D-70504 Stuttgart, 1997; Anleitung zum Bewohnen und Warten eines Hauses, Baumeister-Haus GmbH, D-60528 Frankfurt

Herausgeber und Eigentümer:

Bundesinnung Bau, 1030 Wien, Münzgasse 6
Redaktion und Gestaltung: DI Johannes Fechner,
17&4 Organisationsberatung GmbH
1060 Wien, Mariahilferstraße 89/22
Tel.: 01 581 13 27, Fax: DW 18
e-mail: office@17und4.at
www.17und4.at

Herzlichen Glückwunsch!

*Ihr Haus / Ihre Wohnung soll Ihnen viele Jahre Schutz und Geborgenheit bieten.
Nehmen Sie sich aber gleich jetzt eine Stunde Zeit und lesen Sie diese Hinweise!*

*Die Informationen, die wir für Sie aufbereitet haben, sollen Ihnen in der Folge einige
Probleme ersparen. Probleme und Schäden die entstehen, wenn die wesentlichsten
Grundregeln zum Einwohnen und Instandhalten eines Hauses missachtet werden.*

*Dieses Buch soll Sie begleiten. Sie können es mit den wichtigen Dokumenten für die
Immobilie aufbewahren und den Überblick über Service und Wartung behalten. In manchen
Bereichen werden sicher einige Ergänzungen für Ihre spezielle Situation notwendig sein.*

*Ein weiterer Vorteil dieser Unterlage: Im Fall Ihrer Abwesenheit können Sie anderen
Personen die wichtigsten Informationen zum Bewohnen Ihres Hauses weitergeben.*

Ihr Baumeister

Vor dem Umzug nicht vergessen:

- Alte Wohnung kündigen
- Abmeldung und Anmeldung bzw. Ummeldung bei der Gemeinde innerhalb von drei Tagen
- Post: Nachsendeantrag stellen
- Bank, Versicherung: Adressänderung bekannt geben (Daueraufträge)
- Finanzamt, Krankenkasse, Grundbuch: Adressänderung bekanntgeben
- Zeitungszustellung ummelden
- Rundfunk und Fernsehen ummelden (Servicenummer 08 10-00 10 80), Kabelfernsehen ummelden
- Kfz-Zulassung und Versicherung ummelden
- Führerschein: wenn der Hauptwohnsitz in den Bereich einer anderen Behörde verlegt wird, Adressänderung binnen sechs Wochen anzeigen
- Universität: Inskribent/innen sind verpflichtet, Adressänderungen der Universität zu melden
- Vollmachten Eine Adressänderung ist bei bestehenden Vollmachten (Anwalt, Postvollmacht etc.) auszuführen
- Telefon ummelden bzw. beantragen
- Spediteur für Umzug bestellen
- Gas und Strom: Termin zur Ablesung in der alten Wohnung und zur Einschaltung in der neuen Wohnung vereinbaren, (Mieterin/Mieter muss persönlich anwesend sein, Meldezettel oder Mietvertrag vorweisen)
- Fernwärme: schriftliche Aufkündigung der Heizkostenverrechnung vor dem Auszug aus der alten Wohnung beantragen und gleichzeitig die neue Wohnadresse zwecks Rechnungszustellung bekanntgeben. Die schriftliche Aufkündigung muss vor dem Mietvertragsende erfolgen.
- Wasserversorgung: Zähler ablesen
- Entsorgung bei der Gemeinde
- 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
- ...

Hilfe im Notfall

Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung

Im Notfall kann es wichtig sein, die weitere Zufuhr von Gas, Strom und Wasser zu stoppen. Tragen Sie dazu hier ein, wo die Absperrvorrichtungen zu finden sind:

Wasser-Absperrventil:

Gas-Absperrhahn:

Elektro-Sicherungskasten:

Heizungs-Notschalter:

Fernwärme-Übernahme:

Ihre Versorgungsunternehmen

Gas:Tel.:

Strom:Tel.:

Wasser:Tel.:

Heizung:Tel.:

Kabelfernsehen bzw. Kommunikationsleitungen:

Gas und Wasser

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

Installateur-Notrufzentrale: (01) 17 04, unter dieser Nummer bieten die 1a Installateure einen österreichweiten 24-Stunden-Notdienst mit Kosteninformation.

Strom

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

Heizung

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! Bei Leckagen im wasserführenden Teil der Heizung, z.B. der Heizkörper, hilft der Schalter natürlich nicht.

Die Wiederinbetriebnahme der Heizung nach einem Störfall (z.B. Überhitzung) sollte nur von einem Fachmann vorgenommen werden.

Vorsorgen!

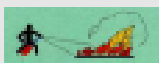
Für alle Fälle:

- Alle Personen im Haushalt in Bedienung und Lage der Absperreinrichtungen einweisen!
- Für Stromausfall Taschenlampe griffbereit halten!
- Schaffen Sie einen geeigneten Feuerlöscher an!

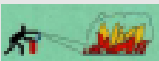
Hinweise zur Brandverhütung

- Achten Sie darauf, dass in Heiz- und Brennstofflagerräumen und -gängen nicht geraucht wird
- Versperren Sie die technischen Räume (Heizungsraum, Aufzugsantrieb usw.)
- Wenn Öl am Herd erhitzt wird in der Küche bleiben
- Feuerlöscher regelmäßig überprüfen und die Plombierung kontrollieren
- Halten Sie die Fluchtwege immer frei!
- Bei Gasgeruch keine Lichtschalter betätigen und kein offenes Feuer benutzen!

Wenn es brennt



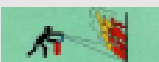
Brand in Windrichtung angreifen!



Flächenbrände vorn beginnend ablöschen!



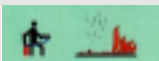
Bei Tropf- oder Fließbränden von oben nach unten löschen!



Wandbrände von unten nach oben löschen!



Ausreichend Feuerlöscher gleichzeitig einsetzen!



Rückzündung beachten!

Wohnen im Neubau

Ihr Wohnhaus ist für Jahrzehnte und länger bestimmt und soll Ihnen eine lebenswerte Heimstätte bieten. In seinen verschiedenen Lebensphasen wird Ihr Haus unterschiedliche Ansprüche stellen.

Zuerst lernen Sie Ihr Haus kennen und stellen ein gesundes und behagliches Raumklima sicher. Später müssen Sie sich dann auch mit der Instandhaltung beschäftigen.

Die alte Regel, ein Haus im ersten Jahr von seinem Feind im zweiten von seinem Freund bewohnen zu lassen – und erst im dritten Jahr selbst einzuziehen, gilt heute nicht mehr. Grund dafür sind die modernen Bauweisen.

So wurde früher viel mehr Mauermörtel verwendet als

heute, daher muss ein Rohbau nicht mehr überwintern bevor man einzieht.

Einige Grundsätze zum Thema Lüften und Feuchte sind aber immer zu beachten:

Baufeuchte

Beim Bau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise werden über 10.000 Liter Wasser im Beton, Mörtel, Putz, Estrich und Anstrich verarbeitet. Dieses Wasser bindet während der Bauzeit ab oder verdunstet.

Dennoch enthalten Neubauten stets Restfeuchtigkeit. Wie lange es dauert bis diese Restfeuchtigkeit ausgetrocknet ist, hängt unter anderem von den Witterungsverhältnissen zur Bauzeit ab. Der Austrocknungsprozess kann bis zu 2 Jahre dauern.

Lüften und Feuchte

- Wandoberflächen müssen diffusionsfähig bleiben.
- Möbel und Schränke nicht direkt an die Außenwand, 10cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume, insbesondere wenn sie beheizt werden.
- Schwere Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung.
- Bilder mit 1cm dicken Korkscheiben hinterlegen
- Keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen!
- Richtig Lüften ist vor allem in den ersten Jahren besonders wichtig!
- In den ersten Jahren darf das Austrocknen der Wände nicht behindert werden: Wandverschalungen, -verkleidungen, Bespannungen, Wandteppiche und ähnliches erst nach völligem Austrocknen anbringen.

Wohnfeuchtigkeit und Frischluft

In bewohnten Räumen entsteht ständig Wasserdampf: Durch die Atmung der Bewohner, Wäschetrocknen, Kochen, Duschen usw.

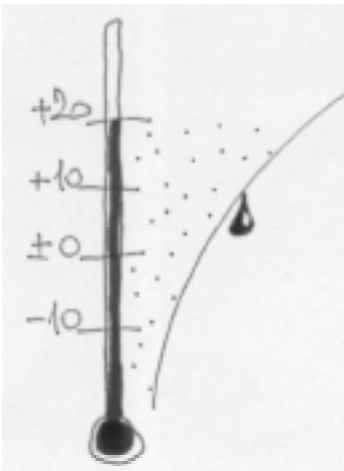


Bild: Luftfeuchte und Temperatur

Luft mit 0°C 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.

Zwei Personen haben nach einer Nachtruhe von 8 Stunden zusammen 640 Gramm Wasserdampf produziert, also mehr als einen halben Liter Wasser! Sogar bei Abwesenheit entsteht Wasserdampf z.B. durch Zimmerpflanzen. In einem durchschnittlichen Haushalt werden so täglich mehr als 10 Liter Wasser an die Raumluft abgegeben.

Wenn wir von Frischluft sprechen, geht es nicht, wie oft angenommen um die Versorgung mit Sauerstoff, sondern um die Abfuhr von zu hohen Kohlendioxid- (CO₂) Konzentrationen und Luftverunreinigungen.

Die täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit muss regelmäßig weggelüftet werden!

Gerade wenn neue Materialien eingebaut wurden, kann es dadurch zu Belastungen kommen. Der Frischluftbedarf erhöht sich drastisch, wenn Luftschadstoffe vorhanden sind, z.B. Tabakrauch.

Es ist daher immer wichtig, richtig zu lüften. Nur so können Sie Feuchteschäden vermeiden -

und sorgen dabei auch für frische Raumluft.

Was "richtig lüften" bedeutet, ist durch eine Naturgesetzlichkeit bestimmt:

Die Luft kann bei höheren Temperaturen viel mehr Feuchtigkeit aufnehmen als bei tiefen. Der absolute Feuchtigkeitsgehalt der Außenluft ist daher im Winter immer sehr gering. Wird die kalte Luft aber aufgeheizt, so kann sie viel Feuchtigkeit aufnehmen. Der Sättigungsgrad der Luft, die relative Feuchte, kann mit einem Hygrometer

Mit richtigem Lüften halten Sie die Heizenergieverluste in Grenzen, denn die kalte Außenluft enthält immer wenig Feuchtigkeit und erwärmt sich rasch.

gemessen werden. Wenn die relative Luftfeuchtigkeit in der kalten Jahreszeit deutlich über 50% liegt, sollte Feuchte weggelüftet werden.

Natürlich geht beim Lüften Heizenergie verloren. Wer deshalb aber nicht ausreichend lüftet, riskiert schwere Bau- und sogar Gesundheitsschäden.

Bei zu hoher Luftfeuchtigkeit der Innenluft werden alle Innenflächen, Möbel und Textilien die entsprechend hohe Gleichgewichtsfeuchte annehmen. Dadurch wird die Wärmeleitfähigkeit erhöht, die Materialien wirken kalt.

Feuchteschäden

Zu hohe Feuchtigkeit führt darüber hinaus zu Schäden an Holzeinbauten und Möbeln (Werfen und Klemmen). Über längere Zeit führt Kondensation an den Innenseiten der Außenwände zu Schimmelpilz.

Keller lüften

Gelangt warme Außenluft in den Kellerraum, schlägt sich der darin enthaltene Wasserdampf an den kalten Kellerwänden oder kalten Wasserleitungen nieder. Das führt zu Durchfeuchtung und Schimmelbildung ist die Folge.

Keller sollten deshalb in der warmen Jahreszeit nur nachts gelüftet werden.

Zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände wie Papier, Sportgeräte, Metalle und anderen hochwertigen Materialien eignet sich ein unbeheizter Keller nicht! Beachten Sie die Einhaltung der Versicherungsbedingungen.

Wintergarten lüften

Lüften Sie den Wintergarten und dahinter liegende Wohnräume grundsätzlich unabhängig voneinander.

Kann der Wohnraum nur über den Wintergarten belüftet werden, weil kein Fenster zur Außenluft vorhanden ist, öffnen Sie beim Lüften immer auch die Fenster des Wintergartens. Sonst schlägt sich die warme Raumluft im kalten Wintergarten nieder.

Regeln zum Lüften und Heizen

- Alle Räume regelmäßig mehrmals am Tage intensiv lüften. Dazu alle Fenster und Türen öffnen und möglichst Durchzug schaffen. Auch wenn es regnet oder kalt ist.
- Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis maximal 10 Minuten. Je kälter es draußen ist, desto kürzer kann gelüftet werden. Längeres Lüften führt nur zum Auskühlen der Wände.
- Dauerlüftung durch gekippte Fenster kostet unverhältnismäßig mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.
- Der notwendige Luftwechsel kann aber über spezielle Dosierlüfter sichergestellt werden.
- 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.
- Sorgen Sie dafür, dass während des Urlaubs ein Nachbar täglich durchlüftet. In einem bewohnten Gebäude sollte im Winter eine Raumtemperatur von ca. 15°C nicht unterschritten werden.

Die Heizung

Die Heizung

Ihr Heizungsinstallateur sorgt dafür, dass die Heizanlage funktioniert. Es ist aber zu empfehlen, sich mit der Funktion der Heizung in ihren Grundzügen vertraut zu machen.

So können Sie am besten für das optimale Raumklima sorgen und kleine Störungen selbst beheben.

Für die regelmäßige Betreuung schließen Sie am besten einen Wartungsvertrag ab!

Halten Sie die wichtigen Angaben zur Funktionsweise und Bedienung Ihrer Anlage hier fest:

Regelung

Der erste Schritt zur effizienten Energienutzung ist die möglichst exakte Regelung der Raumtemperatur.

1 Grad zuviel an Raumtemperatur verursacht einen Mehrverbrauch von 6 Prozent!

Im Allgemeinen gilt:

Die Regelung der Heizung erfolgt auf zwei voneinander unabhängige Arten:

- ▶ zentral am Kessel über einen Außentemperaturfühler
- ▶ zusätzlich an den Heizkörpern durch Thermostatventile

Ein-/Ausschaltung:

Wiederinbetriebnahme nach längerem Stillstand

Sommer-/Winterbetrieb

Kontrolle und Nachfüllen der Mindestwassermenge

Strangabspernungen zu Heizkörpern und Bädern

Entlüften der Heizkörper

Lage des Außentemperaturfühlers

Solaranlage

Temperaturfühler

Durch Außentemperatur-Messung und Zeitschaltuhr wird der Kesselbetrieb optimal und vollautomatisch gesteuert, sodass nur in Ausnahmesituationen bei krassem Temperaturumschwung nachgeregelt werden muss (der Fühler kann nicht in die Zukunft messen).

Sommer- und Winterzeit sowie Stromausfall beachten!

Über eine Zeitschaltuhr kann die Betriebszeit des Kessels individuell beeinflusst werden, z.B. die Nachtabenkung.

Thermostatventile

Thermostatventile regeln die individuelle Raumtemperatur. Die Ziffern am Drehknopf des Ventils sind Merkpunkte für die individuelle Einstellung.

Man muss sich bei jedem Heizkörper an die richtige Einstellung langsam heran-tasten.

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

Alles weitere regelt die Automatik für Sie. Das ständige händische Öffnen und Schließen widerspricht der automatischen Wirkungsweise des Ventils.

Der Thermostatkopf kann aber nur dann "richtig" reagieren, wenn er jederzeit von der zirkulierenden Raumluft umströmt 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 diese Einflüsse nicht zu vermeiden sind, kann an günstigerer Stelle im Raum ein Fernfühler montiert werden.

Energiebuchhaltung

Es ist sehr zu empfehlen, eine Energiebuchhaltung zu führen.

Heizkurve

Die Heizkurve bestimmt die Brennerleistung. Da jedes Haus sein eigenes Wärmeverhalten hat, muss sie vom Benutzer nach seinen Bedürfnissen eingestellt werden. Die optimale Einstellung spart auch Betriebskosten, da der Heizkessel wirtschaftlich arbeitet.

Lassen Sie sich das Regelgerät genau erklären

Kopieren Sie die Bedienungsanleitung und legen Sie die Kopie in der Dokumentation der Haustechnik ab.

Sanitärinstallation

Die Wasserleitung

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.

Armaturen

Unter den Waschbecken sitzen sogenannte Eckventile mit Rändelkappen, womit die Armatur abgesperrt werden kann.

Die Wasserhähne sollten nie mit voller Kraft bis zum Anschlag zuge dreht werden, weil dadurch vorzeitig die Dichtung leidet.

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

Wasserstopp im Zuge des Anschlusses von Geräten mit Wasseranschluss vor - sehen.

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.

Wartung der Absperrschieber

- Die Schieber sollen immer voll geöffnet sein und dienen nicht zur Druckregulierung, (nach links = auf).
- Die Schieber müssen nach dem vollständigen Öffnen wieder eine Umdrehung nach rechts zurückgedreht werden, weil sich sonst die Dichtung festsetzen kann.
- Schieber, die jahrelang nicht betätigt werden, können "festbacken" und sind im Ernstfall funktionslos. Damit sie nicht ungangbar werden, sollen alle Schieber (auch im Heizraum) einmal jährlich geschlossen und wieder wie oben beschrieben geöffnet werden.
- 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 Hineindreihen wird die Dichtungspackung zusammengequetscht und dichtet so die bewegliche Spindel ab.

Wartung: Abläufe, Enthärtungsanlage, Gartenwasserleitung

Abläufe und Geruchsverschlüsse

Das Reinigen der Abläufe ist normalerweise etwa 2 mal jährlich erforderlich.

Dazu bauen Sie den Ablauf aus und reinigen die einzelnen Teile mit Wasser.

Chemische Abflussreiniger sind äußerst aggressiv und sollten möglichst nicht eingesetzt werden.

Bei selten benutzten Abläufen kann das Wasser, das den sogenannten Geruchsverschluss bildet, austrocknen und die direkte Verbindung zum Kanal kann zu Geruchsproblemen führen.

Bei selten benutzten Abläufen von Zeit zu Zeit Wasser einfüllen damit der Geruchsverschluss wieder funktioniert.

Enthärtungsanlage und Wasserfilter

Sollte eine Wasserenthärtungsanlage oder ein Wasserfilter vorhanden sein, ist die Kenntnis über deren Bedienung und regelmäßige Wartung durch eine Fachfirma die Voraussetzung für eine zufriedenstellende Wirkung.

Gartenwasserleitung

Alle Außenwasserzapfstellen müssen rechtzeitig vor der Frostperiode am dafür vorgesehenen Absperrhahn abgestellt und entleert werden. Sonst besteht Rohrbruchgefahr!

Zur Entleerung der Gartenwasserleitung muss der Zapfstellenhahn geöffnet werden, weil sich die Leitung sonst nicht vollständig entleeren lässt.

Die Gartenbewässerung sollte soweit möglich mit gesammeltem Regenwasser erfolgen.

Nicht in den Ausguss

- Abfälle wie Katzenstreu, Hygieneartikel, Zigarettenskippen in der Toilette und im Abwasser verstopfen die Kanalisation und müssen mit viel Mühe und Kosten wieder entfernt werden.
- Reste von Farben, Lacken, Lösungsmitteln können Wasser stark verschmutzen und gehören deshalb zum Sondermüll, auch gebrauchtes Speiseöl darf nicht in den Ausguss.
- Medikamente nicht in den Ausguss kippen. Alte Medikamente nimmt die Apotheke entgegen.

Die Elektroanlage

Sicherungen

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

Strom ist lebensgefährlich.

Deshalb Reparaturen nur vom Fachmann vornehmen lassen!

Die Sicherungsautomaten werden durch Kippschalter betätigt. Springt eine Sicherung heraus (an der Schalterstellung leicht festzustellen), kann das mehrere Gründe haben:

- ***ein defektes Gerät,***
- ***ein Kurzschluss in Leitungen, Steckern und Steckdosen,***
- ***oder ein Stromkreis ist durch zu viele gleichzeitig eingeschaltete Geräte überlastet.***

Lässt sich eine Sicherung nicht wieder einschalten, Netzstecker des defekten Gerätes ziehen. Das defekte Gerät unbedingt reparieren lassen – Lebensgefahr!

Die Sicherungen haben eine wichtige Schutzfunktion, jede Manipulation bringt Gefahr für Haus und Leben (z.B. Kabelbrand)!

Bei Stromkreisüberlastung springt die zugehörige Sicherung nach kurzer Zeit wieder heraus. Dann ein oder mehrere Geräte ausschalten.

FI-Schutzschalter

Fehlerstrom-Schutzschalter, auch kurz FI-Schutz-Schalter genannt, sind Vorrichtungen, die automatisch den Strom abschalten, wenn z.B. der Mensch direkt oder indirekt mit dem Stromkreis in Berührung kommt. FI-Schalter oder FI-Schuko-Steckdosen schützen vor elektrischen Fehlerströmen und helfen so, schwerwiegende Elektrounfälle zu vermeiden.

Der FI-Schalter muss von Zeit zu Zeit händisch ausgelöst werden, damit er funktionsfähig bleibt!

Nach Stromausfall

Nach einem Stromausfall achten Sie darauf, dass mit Strom betriebene Uhren, Wecker oder eventuell wichtige Regeleinrichtungen (Heizung usw.) nachzustellen sind.

Geräte und Anlagen prüfen!

Kabel und Anschlüsse

Der Anschluss von Hausgeräten darf nur durch zugelassene Anschlusskabel mit separatem Schutzleiter und Originalstecker erfolgen.

An eine Steckdose darf jeweils nur ein ortsveränderliches Gerät angeschlossen werden. Der Herd wird an eine besondere Herdanschlussdose (230/400 V) fest angeschlossen, was nur durch einen Fachmann erfolgen darf.

Reinigung - Pflege

Böden

Je nach Bodenbelag können hier allgemein Reinigungsmethoden empfohlen werden. Darüber hinaus sei auf die Hinweise der Hersteller zur Reinigung ihrer Beläge verwiesen.

Fenster

Fensterhersteller geben Merkblätter für die Pflege und Wartung ihrer Fenster heraus. Besonders bei der Pflege von Kunststoff- und Aluminiumfenstern sollten Sie die Herstellerhinweise beachten, da die Oberflächen empfindlich sind und nur bedingt reparabel sind.

Sanitärobjekte

Vor allem solche aus Acryl (Kunststoff) haben sehr empfindliche Oberflächen. Sie sollten nicht mit scheuernden Reinigungsmitteln behandelt werden. Lassen Sie sich vom Hersteller der Sanitärobjekte Empfehlungen zur Reinigung geben.

Fugen

Dauerelastisch abgedichtete Fugen in Küche und Bad sind schmutzempfindlich und im feuchten Zustand bevorzugte Stellen für Schimmelbildung. Die besonders gefährdeten Anschlussfugen von Bad und Dusche sollten sofort nach Benutzung abgetrocknet werden.

Oberflächen müssen regelmäßig gereinigt werden.

Aufwand und Chemikalieneinsatz sollen angemessen sein um die Materialien zu schonen und die Raumluft nicht zu belasten.

Eine Desinfektion ist im Haushaltsbereich nicht erforderlich.

Reinigung von Böden

Erstreinigung:

Bei der Erstreinigung werden produktionsbedingte Trennschichten und Bauverschmutzungen entfernt, je nach Beanspruchung sollten die meisten Beläge eingepflegt werden.

Erkundigen Sie sich beim Belagshersteller ob eine Erstreinigung durchgeführt werden soll und wie diese zu erfolgen hat.

Grundreinigung:

Die sogenannte Grundreinigung ist die aggressivste Art der Reinigung, haftende Verschmutzungen und Pflegefilme werden vollständig entfernt.

Intensivreinigung:

Eine Intensivreinigung ist eine gründliche Reinigung ohne dabei Wachs- und Pflegeschichten zu entfernen. Mit Spezialbeschichtungen kann eine neue Schutzschicht aufgetragen werden.

Einsatz von Microfaser- und Kunststofftüchern:

Die Stärke dieser Tücher liegt in der guten Beseitigung von haftenden Verschmutzungen auf allen glatten und glänzenden Oberflächen und in ihrer langen Nutzungsdauer.

Bei diversen Tests konnten bis zu 80% Reinigungsmittel eingespart werden.

Bodenbeläge reinigen

STEINBÖDEN

Je nach Härte und Glanz sind sie verschieden empfindlich. Bei glänzenden Oberflächen sollte man nur Produkte im pH-neutralen Bereich verwenden.

Ist Hartgestein nicht glänzend, können praktisch alle Reinigungsmittel eingesetzt werden. Für Weichgestein dürfen keine Säuren (Essigreiniger) und starken Laugen verwendet werden.

Natursteine sollen nicht beschichtet werden, zum Schutz können Farbvertiefer oder Imprägnierer zum Einsatz kommen.

Blumentöpfe sollten nur auf Untersetzern stehen. Das durchlaufende Gießwasser enthält Huminsäuren und es entstehen auf Steinböden oder Fensterbänken Flecken und Ränder.

Kalksteine wie z.B. Marmor niemals mit Säure oder Essig behandeln!

Zur täglichen Reinigung von Steinböden, Fliesen und Platten eignet sich Feuchtwischen, bei haftenden Verschmutzungen ein Allzweck-, Seifen-, Neutral- oder Alkoholreiniger.

HOLZBÖDEN

Zur täglichen Reinigung kann "nebefeucht" (nicht nass) gewischt werden. Stärkere Verschmutzungen werden nass mit Allzweck-, Seifen-, Neutral- oder Alkoholreinigern entfernt.

LINOLEUM

Werksseitig wird Linoleum oft mit einer Kunststoff-Schutzschicht versehen, die aber nur von begrenzter Haltbarkeit ist, daher sollte ein Porenfüller als Schutz aufgebracht werden.

Die tägliche Reinigung kann mit der Feuchtwischmethode oder durch Nasswischen mit Allzweck- Seifen- oder Neutral- oder Alkoholreinigern oder mit Wischpflegemittel durchgeführt werden.

Eine Grundreinigung ist möglich, wenn der Reiniger für Linoleum geeignet ist.

GUMMIBELÄGE

Gumminoppenbeläge sollen nur mit Intensivreinigern gründlich gereinigt werden. Von Pflegemitteln sollte unbedingt Abstand genommen werden.

Bei der täglichen Reinigung können Wischpflegemittel mit wasserlöslichen Polymeren verwendet werden, die Rückstände können aufpoliert werden.

POLYOLEFIN-BELÄGE

Die Unterhaltsreinigung geschieht mittels Feuchtwischen oder Nasswischen mit Allzweckreinigern. Es sollten nur schwach alkalische Grundreiniger und mittelstarke Pads eingesetzt werden.

Diese Aufzählung soll nur einen Überblick über die Vielzahl von Reinigungsmethoden geben.

Um Schäden zu vermeiden wenden Sie sich im Zweifelsfall an eine Fachfirma!

Bodenbeläge reinigen

TEXTILE OBERFLÄCHEN

Die tägliche Teppichreinigung ist Staubsaugen, für "Gehstraßen" kann fallweise ein flüssiger Teppichschaumreiniger eingesetzt werden.

Nach einigen Jahren ist eine grundlegende Reinigung erforderlich. Vor dieser Reinigung muss beachtet werden: Es sind pflanzliche, tierische und synthetische Fasern zu unterscheiden.

Bei pflanzlichen Fasern ist eine Nassreinigung generell auszuschließen. Auf tierischem Material dürfen keine Laugen verwendet werden. Synthetische Teppiche sind mit Ausnahme von Lösungsmitteln unempfindlich.

Nach der Prüfung kann zwischen folgenden Reinigungsmöglichkeiten gewählt werden:

Grundreinigung: Kombinierte Methode (z.B. Shampooier-Spülsaug-Extraktion) oder Extrahieren

Zwischenreinigung: Shampooieren, Trockenpulverreinigung, Garnschlingenpad oder Microfaser

KORK

Die Erstpflge erfolgt mittels Wischpflegemittel (wasserlösliche Polymere oder auf Wachsbasis), am besten im Cleanerverfahren und verdichten mit einer High-Speed-Maschine.

Nur bei sehr stark strapazierten Böden ist die Beschichtung mit einer Polymerdispersion (jedoch nicht bei Ölimprägnierung) oder Selbstglanzemulsion auf Wachsbasis zu empfehlen.

Die Unterhaltsreinigung wird mit Feuchtwischen oder Nasswischen mit gut entwässertem Reinigungstextil durchgeführt.

Bei versiegelten Belägen ist ein Cleanern mit Wischpflegemittel auf Basis wasserlöslicher Polymere oder mit Wachsemulsionen möglich.

Unversiegelte Korkbeläge sind feuchtigkeitsempfindlich!

LAMINATBÖDEN

Auf der Harzoberfläche kann keine Grundreinigung und Beschichtung durchgeführt werden.

Am besten eignen sich Feuchtwischen und bei stärkerer Verschmutzung: Nasswischen mit gut entwässertem Reinigungstextil-, Allzweck-, Seifen- oder Neutralreinigern.

Wischpflegen kann an der Oberfläche Schlieren hinterlassen.

Bei verlegten Belägen dürfen keine Hochdruckreiniger verwendet werden.

Gewährleistung

Die Funktionen, die beim Neuzustand Ihres Hauses erreicht werden, können nur erhalten bleiben, wenn eine Wartung, und Instandsetzung in den entsprechenden Intervallen durchgeführt wird.

Es stehen die drei Gewährleistungsbefehle Verbesserung (Austausch), Preisminderung und Wandlung zur Verfügung.

Der Übernehmer hat jedoch nicht die freie Wahl, sondern muss dem Übergeber die Möglichkeit zu Verbesserung oder Austausch geben.

Auch im Schadenersatz wurde für ab 1.1.2002 geschlossene Verträge der Vorrang der Verbesserung ausdrücklich normiert.

Während bisher der Übergeber durch die Beweislastumkehr des § 1298 ABGB während der 30-jährigen absoluten Verjährungsfrist zu beweisen hatte, dass ihn kein Verschulden trifft, liegt nunmehr nach Ablauf von 10 Jahren ab Lieferung die Beweislast für das Verschulden des Übergebers beim Übernehmer. Dies gilt sowohl für den Mangelschaden als auch für Mangelfolgeschäden.

Die Gewährleistung ist im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 922 ff) und im Konsumentenschutzgesetz geregelt. Wenn vereinbart, finden auch die Regelungen der ÖNORM B 2110 oder spezielle Garantieerklärungen Anwendung.

Prinzipiell hat jeder Verkäufer dem Käufer zu gewährleisten, dass die gegen Bezahlung erfolgten Leistungen zum Zeitpunkt der Übergabe die ausdrücklich bedungenen (Baubeschreibungen) aber auch die allgemein zu erwartenden Eigenschaften besitzen.

Liegen Mängel an unbeweglichen Sachen vor, können diese vom Käufer innerhalb von drei Jahren nach Übergabe gerügt werden und sind vom Verkäufer in angemessener Frist und ohne Kosten für den Käufer zu beheben.

Die Dreijahresfrist gilt, wenn es „unbewegliche Sachen betrifft“, dies umfasst auch Arbeiten an unbeweglichen Sachen, z.B. Maurerarbeiten, Verfließungen, Installationen.

Die technische Gebäudeausrüstung gehört dem allgemeinen Verständnis nach zur „unbeweglichen Sache“ Bauwerk. Jedoch unterliegen einzelne Teile, wie z.B. Pumpen, Motoren u.a. der Gewährleistungsfrist für bewegliche Sachen. Der einbauende Unternehmer kann daher - sachgerechter Einbau vorausgesetzt - nicht über diese Frist hinaus haften. Die Gewährleistungsfrist beträgt

bei beweglichen Sachen für Verträge, die vor dem 1.1.2002 abgeschlossen wurden sechs Monate und wurde im Rahmen der nationalen Umsetzung der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie 44/1999/EG für Verträge, die ab 1.1. 2002 abgeschlossen werden, auf zwei Jahre verlängert. Wenn dann der Mangel innerhalb der ersten sechs Monate ab Übergabe auftritt, gilt die Vermutung, dass er schon im Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war. Danach geht die Beweislast auf den Käufer über.

Wird ein Mangel durch den Käufer bei der gemeinsamen Begehung akzeptiert, dann besteht später kein Behebungsanspruch mehr. Dies gilt für Mängel die offensichtlich sind und bei der Wohnungsübergabe erkannt hätten werden müssen.

Für Mängel, die durch den (falschen) Gebrauch entstehen, besteht keine Gewährleistungsverpflichtung!

Ein Beispiel zeigt die Wichtigkeit regelmäßiger Wartung und Inspektion:

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

Versicherungen

Zum Schutz Ihres wertvollen Eigentums und zur Abdeckung von Haftungsrisiken können Sie sich gegen fast alle Risiken versichern, z.B.:

- Feuer
- Naturereignisse
- Leitungswasserschaden (ev. inkl. Korrosionsschäden)
- Haushaltsversicherung
- Gebäude- und Grundstückshaftpflicht
- Haustechnikversicherung
- Heizungsschadenversicherung
- Glasbruchversicherung
- Einbruchdiebstahlversicherung

Folgende Sparten bzw. Risiken sollten in der Grunddeckung einer Gebäudeversicherung enthalten sein: Feuer, Sturm, Leitungswasser, Haftpflicht und Haushalt.

Die Haftpflichtversicherung ist Ihr Versicherungsschutz für Schadenersatzverpflichtungen, die Ihnen als Haus- und Grundbesitzer entstehen können. Der Versicherungsschutz gilt für Personen- und Sachschäden.

Deckungserweiterungen sind auch in der Haushaltsversicherung möglich, z.B.: Glasbruchversicherung, Elektrogeräteversicherung, Unterwegsversicherung, Heizungsversicherung, Kühlgutversicherung.

Die richtige Versicherungssumme ist der Neubauwert des gesamten Gebäudes (Versicherungswert). Bei der Berechnung nach der m²-Formel gibt es keinen Einwand der Unterversicherung im Schadenfall.

Was tun wenn Schäden auftreten?

- Schadensumfang begrenzen: Sie sind rechtlich verpflichtet, die Schadensfolgen zu begrenzen. Regnet es z.B. durch, so sind die Möbel, soweit möglich, zu schützen.
- Sicherheitsrisiken abschätzen und ggf. in Absprache mit einem Baufachmann Sicherheitsmaßnahmen treffen

Darüber hinaus ist zu klären, ob ein Bauschaden vorliegt, der Gewährleistungsansprüche begründet, oder ob es sich z.B. nur um eine normale Alterserscheinung handelt.

Zu klären ist weiter, ob gegenüber den an der Planung und Herstellung der schadhafte Bauleistung beteiligten Architekten und Unternehmen noch Gewährleistungsansprüche bestehen.

Die Gewährleistung kann in bestimmten Fällen verlängert sein, z.B. wenn sich ein Unternehmer bereits einmal, in Anerkennung seiner Gewährleistungspflicht und nicht nur aus Kulanz, um eine Mängelbeseitigung bemüht hat.

Schäden vermeiden

Einige Hinweise zur sachgemäßen Nutzung

So verschieden Menschen sind, so verschieden wohnen sie auch. Und wie man im Umgang miteinander auf andere Menschen Rücksicht nehmen sollte, können auch Haus und Garten nicht nach

Belieben beansprucht werden. Die richtige und sachgemäße Nutzung hilft Schäden und damit auch Ärger zu vermeiden.

Vorsicht beim Bohren

- 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 waagrecht durch eine Ringleitung verbunden sein.
- In Küchen und Bädern ist besondere Vorsicht angebracht. Prüfen Sie vor dem Bohren mit einem Leitungssuchgerät, ob an dieser Stelle Leitungen in der Wand liegen.
- Bohren Sie nicht in den Estrich, sie könnten den Trittschallschutz beeinträchtigen, ggf. die Fußbodenheizung oder Installationsrohre beschädigen.
- Niemals in den Kamin bohren, es besteht sonst Vergiftungsgefahr! Für Befestigungen in Porenbetonwänden oder Leichtbauwänden müssen Spezialnägel und -Dübel verwendet werden.

Richtige Innenausstattung

- Keine Metall-, Vinyl- oder Folientapeten verwenden. Diese Oberflächen sind sehr wasserdampfdicht, können schwitzen und beeinträchtigen das Raumklima.
Aus gleichem Grund sollten keine wasserdampfdichten Wandanstriche (z.B. waschfeste Kunstharzdispersionen) verwendet werden.
- Keine Teppich- und PVC-Beläge auf Kellerböden verlegen. Stock- und Schimmelflecken können die Folge sein.
- Keine Einbauschränke an Außenwänden. Die fehlende Lüftung kann zu Schimmelbildung führen. Das gilt besonders bei Kelleraußenwänden.
- Keine Wärmedämmung oder Verkleidung innenseitig an Kelleraußenwänden ohne fachmännische Beratung anbringen. Die Temperatur- und Wasserdampfdruckverhältnisse innerhalb der Wand werden nachteilig verändert.

Hinweise zur Vermeidung von Schäden bei Installationen und nachträglichen Veränderungen

Installationen

- Durch nachträglichen Einbau von Elektro- Sanitär oder sonstigen Installationen kann sich der Schallschutz erheblich verschlechtern (Veränderung der Bodenbeläge, Hängekästen, Sesselleisten).
- Ein schwimmender Estrich muss immer von der Wand getrennt bleiben!
- Heizkörper nicht verkleiden, einbauen oder zuhängen. Die Wärmeabgabe wird sonst spürbar behindert.
- Netzstecker nur am Stecker, nicht am Kabel aus der Steckdose ziehen.
- Rolläden nicht hinunterrasseln lassen oder oben anknallen, sondern 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.

Nachträgliche Veränderungen

- Keine Wände ohne Rückfrage entfernen. Auch dünne Wände können statisch notwendig sein.
- Bei Neuanstrichen von Fassaden ist darauf zu achten, dass der Anstrich ausreichend dampfdurchlässig ist, da es sonst z.B. zu Blasenbildung des Anstrichs kommt.
- Verblendmauerwerk nicht anstreichen oder "imprägnieren" ohne sachverständige Beratung.
- Auf begrünten Dächern nicht in die Tiefe graben – die Abdichtung kann beschädigt werden!
- Am Gebäudesockel keine Erdanschüttungen vornehmen.
- Keine Plattenstreifen 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!

Keine Lösungsmittel, Farbreste, Chemikalien, Gips oder Mörtelreste in WC oder Ausguss schütten!

Inspektion und Wartung

Als Hausbesitzer haben Sie Interesse an der Werterhaltung Ihres Eigentums. Wie ein Auto braucht selbstverständlich auch Ihr Haus regelmäßig Inspektion und Wartung, denn nur so kann Schaden rechtzeitig vorgebeugt werden.

Besitzer von Eigentumswohnungen sind sogar durch Gesetze verpflichtet, für Erhalt und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums regelmäßig Rücklagen zu bilden. Dem Eigenheimbesitzer bleibt die Werterhaltung seinen persönlichen Verhältnissen überlassen.

Dieser Leitfaden soll eine ordnungsgemäße Kontrolle unterstützen.

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

Die Erhaltung Ihres Gebäudes wird leichter und effizienter durchzuführen sein, wenn die dafür erforderlichen Informationen und Daten stets aktuell und griffbereit zur Verfügung stehen.

Gemeinsam mit dieser Mappe können Sie die Dokumente und Gebäudedaten entsprechend einordnen.

Dieser Leitfaden soll eine ordnungsgemäße Kontrolle unterstützen. Die Checklisten entsprechen den empfohlenen Überprüfungsintervallen, sodass Sie auf einen Blick erkennen, welche Überprüfungen anstehen.

Es sind wahrscheinlich nicht alle aufgeführten Einrichtungen bei Ihrem Haus vorhanden, Sie werden aber auch noch einiges ergänzen.

Bevor Sie Reparaturen selbst durchführen, bedenken Sie die möglichen Schadens- und Haftungsfolgen, falls Ihnen bei der Reparatur Fehler unterlaufen.

Wenn Sie aber einen Fachbetrieb ordnungsgemäß beauftragen, haben Sie einen Gewährleistungsanspruch.

Die entsprechenden Informationen finden Sie in den Bedienungsanleitungen ihrer Geräte.

Einmal im Jahr

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr

Flachdach

- Sichtkontrolle der Wirksamkeit der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten, Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen
- Entfernung von Bewuchs und verkrustetem Schmutz

Steildach

- Regenrinnen, Laubfanggitter, Ab- und Überläufe säubern
- Sichtkontrolle der Regenrinne und der angrenzenden Bauteile auf Undichtigkeiten, Rost/Korrosion, Beschädigungen
- Bei nicht ausgebauten Dachstühlen Sichtkontrolle der offenliegenden Konstruktionselemente (z.B. Sparren, Unterspannbahnen etc.) auf Feuchteschäden und Schädlingsbefall

Kaminkopf

- Sichtkontrolle des Kaminkopfes auf Schäden, Verfärbungen oder Ausblühungen an Putz, Mauerwerk oder Verkleidung. Der Anschluss zwischen Kamin und Dachhaut sollte ebenfalls kontrolliert werden. Diese Kontrolle können Sie vom Rauchfangkehrer durchführen lassen.

Balkone, Loggien, Terrassen

- Sichtkontrolle von Balkon- und Loggiaplatten (Unter- und Stirnseiten) auf Durchfeuchtungsschäden oder Ablösung des Anstrichs
- Sichtkontrolle von Plattenbelägen im Mörtelbett auf Risssschäden und Ablösung, Kontrolle der Dehnfugen
- Sichtkontrolle der Geländer auf Rost und Korrosionserscheinungen
- Sichtkontrolle der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten/Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen

Außenwand

- Hinterlüftete Fassaden; Kontrolle von Zu- und Abluftöffnungen
- Verkleidungen: Sichtkontrolle von offenliegenden Befestigungen

Fenster/Außentüren

- Sichtkontrolle des Anstrichs
- Sichtkontrolle der Außenanschlüsse, besonders der dauerelastischen

Dichtungen

- Sitz und Zustand der Dichtungsprofile prüfen, gegebenenfalls mit Talkum pflegen. Versprödete, beschädigte Dichtungen nur vom Fachmann ersetzen lassen
- Sichtkontrolle der Glasversiegelung/-dichtung auf Ablösung oder Beschädigung
- Reinigung der Entwässerungsöffnungen in Falzen und Regenschienen
- Beschläge mit harzfreiem Fett (Nähmaschinenöl, Vaseline) nachfetten, Nachjustieren ggf. durch den Fachmann, wenn Spezialwerkzeug erforderlich

Kellerlichtschächte

- Laub und Schmutz entfernen

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr - Fortsetzung

Rollläden

- Sichtkontrolle der Anschlussfugen, dauerelastische Dichtungen prüfen
- Holzrollläden: Anstrich prüfen
- Gurte auf Verschleiß überprüfen

Entwässerungen

- Regenrinne reinigen, Löt Nähte und Muffen überprüfen
- Kontrollschächte und Bodeneinläufe öffnen, reinigen, spülen
- Hebeanlagen: Pumpenfunktion, Schwimmerschalter prüfen, bei offenen Anlagen Pumpensumpf reinigen, Rückstauklappen reinigen und prüfen

Wasserleitung

- Absperrventile 1x schließen und öffnen
- Zapfstellen außen abstellen und entleeren (Winter)

Sanitärinstallationen

- Dauerelastisch verfugte/versiegelte Anschlüsse auf Beschädigungen und mangelnde Flankenhaftung überprüfen; Ansätze von Schimmelbildung entfernen
- Perlatoren reinigen und entkalken oder durch neue ersetzen
- Flexible Leitungen (z.B. Waschmaschine, Geschirrspüler) auf Dichtigkeit kontrollieren und ggf. vom Fachmann hochwertigen Druckschlauch einbauen lassen
- Dichtungen von Wasserhähnen kontrollieren und ggf. erneuern
- Bodeneinläufe reinigen

Installationen

- Lüftungsanlage: Filter wechseln (ev. auch 2 mal pro Jahr)
- Wasseraufbereitungsanlage (entsprechend Bedienungsanleitung)

Außenanlagen

- Anstriche von Metall- und Holzteilen inspizieren, ggf. ausbessern und erneuern

Heizungsanlage

- Heizkessel/-therme vom Fachmann warten lassen (Brennereinstellung, ggf. Kesselreinigung, etc.)
- Inspektion durch den Rauchfangkehrer
- Druck und Wasserstand des Heizungssystems überprüfen, mehrmals jährlich!
- Regelmechanismen der Fußbodenheizung mehrmals jährlich kontrollieren
- Brennstofftanks auf Dichtigkeit überprüfen

Haustechnische Anlagen

- FI-Schalter auslösen (am besten am Tag der Sommerzeit-Umstellung)
- Aufzug
- Blitzschutz: Kontrolle aller sichtbaren Teile und der Erdung (nach einem Blitzeinschlag durch einen Fachmann)
- Brandschutzeinrichtungen, z.B. Feuerlöscher, Sprinkleranlage

Alle 3-5 Jahre

Inspektionsrundgang alle 3-5 Jahre, zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Flachdach

- Sichtkontrolle der Kiesschichten auf Verschmutzung, ggf. Reinigung oder Erneuerung veranlassen

Steildach

- Deckung aus Faserzementplatten: beschichtete Platten sollten alle 3 Jahre vom Fachmann inspiziert werden, andere Platten alle 5 Jahre
- Deckung aus verzinktem Stahlblech: alle 5 Jahre Inspektion auf Korrosionsschäden durch einen Fachmann, ggf. Erneuerung des Schutzanstrichs
- Alle 3 Jahre Sichtkontrolle der Deckung (ggf. mit Fernglas) auf Verschmutzung, Moosbildung, Schäden an der Deckung und an den Anschlüssen usw. Im Zweifelsfall einen Fachmann mit der Inspektion beauftragen.

Außenwand

- Sichtmauerwerk: Zustand der Verfugung alle 5 Jahre inspizieren
- Putzfassaden: Sichtkontrolle der Putzfassaden alle 3 Jahre
- Keramische Verkleidungen: Keramikplatten und Fugen sollten alle 5 Jahre inspiziert werden
- Anstrich: alle 3 bis 5 Jahre Sichtkontrolle des Anstrichs auf Risse, Blasenbildung, Feuchteschäden, Alterung usw. (ggf. mit Fernglas)
- Sichtbeton: eine Sichtkontrolle der Sichtbetonflächen sollte alle 3 Jahre erfolgen. Dabei ist besonders auf feine, netzartige Risse, Rostfahnen und Abplatzungen zu achten
- Dauerelastisch gedichtete Fugen: Anschlussfugen, Dehnungsfugen, Bauwerksfugen etc. sollten alle 3 Jahre inspiziert werden
- Sockelbereich: Sichtkontrolle des Sockelbereiches alle 3 Jahre innen und außen auf Risse und Feuchteschäden

Deckenkonstruktionen mit I-Trägern

- Sichtkontrolle (bei älteren Gebäuden ggf. jährlich)

Keller

- Alle 3 bis 5 Jahre Sichtkontrolle der Kellerwände von innen auf Risse und Feuchteschäden.

Heizungsanlage

- Öl-/ Erdtanks müssen gemäß Herstellerrichtlinien regelmäßig überprüft werden
- Öltanks sollten alle 5 bis 8 Jahre gereinigt werden

Alle 10 Jahre

Inspektionsrundgang mindestens alle 10 Jahre

zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Steildach

- Blechdeckung: Deckung auf Korrosionsschäden und sonstige Mängel inspizieren

Kamin

- Kaminzug auf Schäden untersuchen

Außenwand

- Natursteinfassade: Untersuchung auf Schmutz, Krustenbildung, Steinzerfall, sonstige Schäden, im Zweifelsfall Fachmann mit der Inspektion beauftragen

Treppen - innen und außen

- Sichtkontrolle des Belags und der gesamten Treppenkonstruktion
Geländerkontrolle

Innenbauteile

- Holzböden: Sichtkontrolle des Oberflächenschutzes, ggf. Erneuerung der Versiegelung

Installation

- Sofern zugänglich, sollten alle Installationsleitungen (Heizungsrohre, Wasserleitungen, Elektroleitungen) auf Korrosion und andere Alterserscheinungen untersucht werden

Sanitärobjekte

- Sichtkontrolle auf Abnutzungs- und Alterungserscheinungen der Oberfläche

Außenanlagen

- Sichtkontrolle von gemauerten Außenanlagen, Umzäunungen, etc.

Empfehlungen zur Wartung

Lebensdauer

Die Lebensdauer eines Hauses hängt von seiner Nutzung, seiner Wartung, Pflege und Instandhaltung ab. Ein Haus muss nicht nur Kälte, Sturm und Niederschlägen standhalten, auch Luftverschmutzung und Erschütterungen sowie die Sonne beanspruchen Materialien und Konstruktion.

Die Lebensdauer eines Hauses ist nicht identisch mit der Lebenserwartung einzelner Bestandteile. Während dieser Zeit müssen verschiedene Bauteile wie zum Beispiel Fenster, Wasserleitungen oder Heizkessel aus Alterungsgründen zum Teil mehrfach ausgetauscht werden.

Wenn zum Beispiel der Anstrich eines Holzfensters nicht regelmäßig erneuert wird, ist das Fenster durch Witterungseinflüsse nach wenigen Jahren zerstört.

Empfehlungen zur Wartung

Aus Sicherheitsgründen ist die regelmäßige Überprüfung von Heizung, Brandschutzeinrichtungen und Aufzug durch den entsprechenden Fachmann rechtlich verpflichtend. Brenner und Kessel müssen regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet werden. Bei unsachgemäßem Eingriff erlischt die Gewährleistung.

Für die Heizung ist der Abschluss einer Vollwartung inkl. Kessel, Speicher, Umwälzpumpe etc. empfehlenswert (auch für Wärmepumpen).

Ein Wartungsvertrag erleichtert die regelmäßige und sachgerechte Wartung der Heizung

Kontrollieren nach Sturm und Unwetter

Nach Sturm, Unwetter und längeren Regenperioden sollten bei einem Kontrollgang die neuralgischen Punkte inspiziert werden:

- Dachfläche, Firstpfannen kontrollieren, verschobene Dachrinnen geraderücken, beschädigte Dachpfannen auswechseln lassen, Antennenbefestigungen 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 Schmutz befreien, Sickerschächte kontrollieren
- Hebeanlagen kontrollieren
- Automatische Rückstauklappen kontrollieren
- Aufschüttung am Gebäude, Terrassen- und Wegeplatten auf Unterspülung (Absenkung) sichten
- Standfestigkeit von Bäumen abschätzen

Wartungsverträge und laufende Kontrolle

Der Abschluss von Wartungsverträgen kann nicht nur für die Heizung sondern auch für folgende Bauteile sinnvoll sein:

- Dach
- Fenster
- Fassade
- Haustechnische Anlagen wie
- Lüftungsanlagen
- Blitzschutzanlagen (Abnahme)
- Garagenlüftungen und/oder CO-Warnanlage
-

Laufende Kontrolle der Heizung

Kontrollieren Sie laufend die Einstellung der Regelung, die Nachtabsenkung und gegebenenfalls der Zirkulationspumpe um unnötigen Energiebedarf zu vermeiden.

Regelung Nachtabsenkung Zirkulationspumpe

Heizung ok?

- Einstellungen
- Abgastemperatur
- Betriebsdruck
- Luft im System
- ...

Abgastemperatur

Eine erhöhte Abgastemperatur zeigt an, dass eine Reinigung erfolgen sollte. Mit einem speziellen Abgasthermometer im Kaminrohr können Sie genau feststellen, ob eine Reinigung Ihres Kessels notwendig ist.

Betriebsdruck

In den Heizkreisen ist der Betriebsdruck zu kontrollieren.

Luft im System

Luft im System bewirkt eine Störung der Strömungsverhältnisse.
Luft im Heizkörper macht sich

durch Geräuscentwicklung (Glucksen) bemerkbar und verschlechtert die Wärmeabgabe.

Sollten Sie gluckende 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 so lange geöffnet werden, bis Heizwasser austritt (Anlage abschalten, Wasser nachfüllen).

Achtung: Das Heizwasser ist oft grau bis schwarz und ölig, daher immer ein Gefäß unterhalten.

Warmwasserbereitung

Die Erwärmung bewirkt eine Veränderung der kristallinen Struktur, die im Wasser enthaltenen Mineralsalze setzen sich in Form von Kesselstein in den Installationen fest.

- Warmwassertemperatur 55 - 60° C

Die Wassertemperatur muss genügend nieder sein, um diese Verkrustungen zu vermeiden, und genügend hoch, um die Verbreitung der 'Legionella'-Bakterie zu vermeiden, die zu Lungeninfektionen führen kann. Die Warmwassertemperatur sollte daher zwischen 55 und 60° C liegen.

laufende Kontrolle: Solaranlage, Lüftungsanlage Inbetriebsetzungsprotokolle

Solaranlage

Im Solarkreislauf der Solaranlage soll der Frostschutz des Wassers / Glykalmischung etwa alle 2 Jahre überprüft werden. Gegebenenfalls muss Glykol nachgefüllt werden.

Lüftungs- und Klimaanlagen

Die regelmäßige Wartung ist Voraussetzung für ein einwandfreies Funktionieren und die Hygiene. Je nach Installation sind zu warten:

- Filter
- Ventilatoren
- Zu- und Abluftöffnungen
- Regelung

weitere Anlagen

Ergänzungen entsprechend einfügen!

Inbetriebsetzungs- Protokolle

Diese Unterlagen sind die Grundlage für einen effizienten Betrieb von Heizung, Lüftung etc. Sie geben die bei der Inbetriebsetzung festgehaltenen oder gemessenen Werte und Leistungen wieder. Solche Unterlagen sind beispielsweise:

- Das Protokoll der Inbetriebsetzung des Brenners, das die Sicherheitstests, die Verbrennungsqualität und die Rauchgasverluste aufführt.
- Die Werte der Heizungswasserverteilung mit den Werten des hydraulischen Ausgleichs, den typischen Druckunterschieden, der Position der Ausgleichklappen.
- Die Leistung der Belüftungsanlage mit der gemessenen Abzugsleistung, der Lärmpegel, die Raumluft-Geschwindigkeit, die Position der Ausgleichklappen.

Gebäudedaten und Dokumente

Gebäude-dokumente

- Situationsplan mit sämtlichen Angaben zur Parzellierung, zur Abwasserbeseitigung und zum Versorgungsnetz
- Baupläne im Maßstab 1:50 mit Angabe der Materialbeschaffenheit und der verwendeten Materialien, Pläne der wichtigen Details.
- Gebäude-Energieausweis mit Angabe des errechneten Heizwärmebedarfes
- Übernahmeprotokolle, Garantiedauern
- Fotografische Dokumentation der verschiedenen Bauetappen, insbesondere von versteckten Elementen oder Bestandteilen nach der Bauvollendung.
-
-

Dokumentation der Haustechnik

- Ausführungspläne
- Installationspläne
- Funktionsbeschreibung
- Inbetriebsetzungs-Protokolle
- Bedienungsanleitungen, Instandhaltungshinweise
-
-

Vertrags-dokumente

- Baubewilligung, Einzugs- und/oder Nutzungsbewilligung; besondere Bewilligungen.
- Bauverträge
- Garantieerklärungen der Unternehmer und Lieferanten
- Wartungsverträge
- Vorschriften und verpflichtende Kontrollen
-
-

Chronologische Dokumentation

Hier werden Erneuerungen, Schadensfälle und Reparaturen sowie die Ergebnisse der jährlichen Überprüfungen festgehalten. Je komplexer die Ausrüstungen sind, desto vollständiger und strukturierter sollten diese Unterlagen sein. Für den raschen Überblick können Sie die nachfolgende Tabelle nutzen.

Bestätigung der Normkonformität

Eine Bestätigung, dass das Gebäude entsprechend den geltenden Normen errichtet wurde, kann sich z.B. im Fall des Verkaufs als günstig erweisen.

Wenn die erforderlichen Informationen und Daten stets aktuell und griffbereit zur Verfügung stehen wird die Erhaltung Ihres Gebäudes leichter und effizienter durchzuführen sein.

Halten Sie diese Unterlagen immer am aktuellen Stand!

Vervollständigen Sie die Unterlagen bei Bauänderungen oder Umbauten!

Überblickstabelle zur chronologischen Dokumentation

Jährliche Überprüfungen, Schadensfälle und Reparaturen

Bauteil	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	20..	
Dach																				
Kamin																				
Balkon/Loggia/Terrasse																				
Außenwand																				
Fenster/Außentüren																				
Dichtungen																				
Rollläden																				
Entwässerungen																				
Kellerlichtschächte																				
Regenrinnen																				
Wasserleitung																				
Sanitärinstallationen																				
Heizungsanlage																				
Außenanlagen																				
Haustechnische Anlagen																				
Kellerwände																				
Treppen innen/außen																				

