

Bedienungs- und Wartungsanleitung für Häuser und Wohnungen

Sehr geehrter Kunde,

Warum jetzt auch noch eine Gebrauchsanweisung für Ihre Wohnung?

Für die meisten technischen Geräte, die wir erwerben, gibt es Bedienungsanleitungen. Sie beziehen nun eine nach neuem technischen Stand errichtete Wohnung oder Haus. Um sie richtig benutzen und pflegen zu können, sollten Sie sich - wie bei anderen Geräten - möglichst gut über Ihre Wohnung informieren.

Je mehr Sie über Ihre neue Wohnung wissen und sich mit ihr vertraut machen, desto schneller werden Sie sich dann auch „zu Hause“ und wohl fühlen. Wir denken, es ist auch in Ihrem Interesse, wenn, abgesehen von unvermeidlichen Abnutzungs-, Verschleiß- und Alterungserscheinungen, Ihre Wohnung möglichst lange in einem guten Zustand bleibt. Wir tragen unseren Anteil dazu bei, sind aber auf Ihre Unterstützung und Mitarbeit angewiesen.

Mit dieser Anleitung möchten wir Sie über Ihre Immobilie informieren und Sie mit den technischen Grundlagen des Gebäudes vertraut machen.

Wir wollen, dass Sie sich lange wohl fühlen und viel Freude haben.

Bei weiteren Fragen, wenden Sie sich bitte an uns.

Ihre Kraus Baubetreuung

Hinweis: Rechtliche Ansprüche auf Grundlage dieser Anleitung können nicht abgeleitet werden. Die Bedienungs- und Pflegeanleitung der Produkthersteller haben Vorrang. Diese Anleitung wird ständig ergänzt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Gebrauchsanweisung ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung, Umwandlung in elektronische Daten und deren Verwendung ist, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Bezeichnung	Seite
1	Pflege, Inspektion und Instandhaltung	3
2	Heizen – Lüften – Wohnverhalten	3 – 5
3	Schallschutz – Wärmeschutz – Brandschutz	5 – 7
4	Mängel – Schäden – Gewährleistung	8 – 9
5	Information zu den Gewerken	10
5.1	Baumeister	10
5.2	Zimmer, Spengler, Dachdecker, Abdichtung	10 – 11
5.3	Technische Gebäudeausstattung- Heizung, Sanitär, Lüftung, Elek	11 – 17
5.4	Fenster	18 – 19
5.5	Naturstein	19 - 20
5.6	Rollladen	20
5.7	Innentreppen	20 - 21
5.8	Feuerschutztüren (FH-Türen)	21
5.9	Trockenbau	21 – 22
5.10	Innenputz	22
5.11	Maler	22 - 23
5.12	Estrich	23
5.1 3	Fliesen	24
5.14	Garagentor	25
5.1 5	Metallbau – Leichtmetallbau	25
5.16	Schließanlage	25
5.1 7	Wärmedämmverbundsystem	26
5.18	Wohnungseingangstüren, Innentüren	26 - 27
5.19	Bodenbelag	27
5.20	Garagen	28
5.21	Aufzüge	28
5.22	Außenanlagen	29 – 30
6.	Diverse Produktbeschreibungen versch. Hersteller	30
6.1	Wartungsanleitung Meltem Innenraumlüfter	
6.2	Wartungsanleitung LTM Thermolüfter	
6.3	Wartungsanleitung Rückspülfilter	
6.4	Wartungsanleitung Feinfilter	
6.5	Bedienungsanleitung Videosprechanlage	
6.6	Pflege und Reinigungsanleitung für Parkettböden	

Die Bauweise und Ausstattung der Immobilie bestimmt sich nach der Baubeschreibung, den Bauplänen und Ihren Vertragsregelungen. Im Einzelfall können nachfolgende allgemeine Beschreibungen auf Ihr Objekt nicht oder nur eingeschränkt zutreffen.

1. Pflege, Inspektion und Instandhaltung

Ein Bauwerk erfordert eine stetige, angemessene Pflege und Instandhaltung, um gebrauchstauglich zu bleiben.

Die Durchführung dieser Arbeiten soll nach den Angaben der Hersteller und dieser Gebrauchsanweisung ausgeführt werden. Die Informationen hierzu finden Sie unter Abschnitt 5, im Wartungsplan und den Herstellerprospekten. Von einfachen Arbeiten abgesehen, sollen dazu Fachfirmen herangezogen werden. Wird die fachgerechte Pflege oder Wartung unterlassen, kommt es zu einem Erlöschen der Gewährleistungsansprüche.

Anhand der Wartungspläne für Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum kann der Umfang der erfolgten Wartung dokumentiert werden. Die Wartung im Sondereigentum erfolgt durch den Eigentümer/Nutzer und im Gemeinschaftseigentum durch die Hausverwaltung.

2. Heizen, Lüften, Wohnverhalten

Heizen und Lüften sind ein täglicher und wesentlicher Aufgabenteil bei der Benutzung der Wohnung. Das Wohnverhalten soll nach den nachfolgenden Grundlagen ausgerichtet werden. Dazu ist es erforderlich, das Innen- und Außenklima regelmäßig mit Thermometer und Hygrometer zu kontrollieren. Die Geräte werden Ihnen bei der Wohnungsübergabe ausgehändigt.

Grundlagen, Begriffe

Es wird von einem Normraumklima von 20° C und 50% relativer Luftfeuchtigkeit ausgegangen. Temperatur und Feuchtigkeit während der Benutzung sollen sich um diese Werte bewegen. Größere Abweichungen von den dargestellten Werten führen zu Schäden an den Bauteilen und Baustoffen oder aber an Ihrer Gesundheit. Luft kann in Abhängigkeit der Temperatur unterschiedliche Feuchtigkeitsmengen aufnehmen. Je wärmer, desto mehr Feuchtigkeit kann aufgenommen werden, je kälter, desto weniger. Durch Aufheizen kann somit in warmer Luft Feuchtigkeit gebunden werden, welche dann durch Lüften abgeführt werden kann.

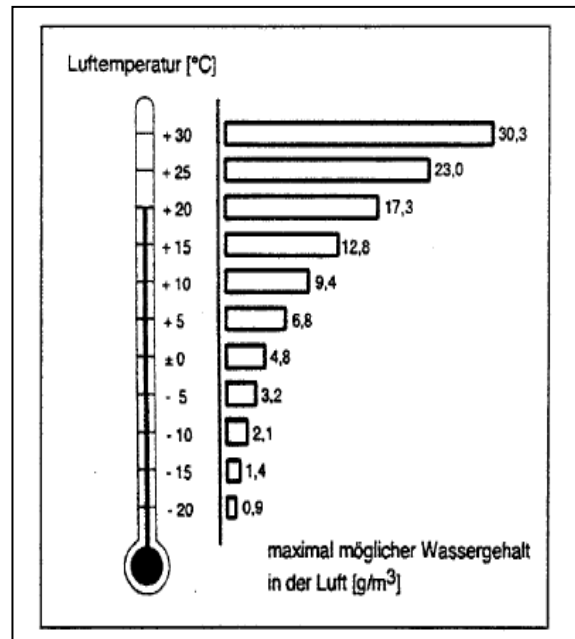
Menschen - leichte Aktivität - mittelschwere Arbeit - schwere Arbeit	30 - 60 g/Stunde 120 -200 g/Stunde 200 – 300 g/Stunde
Bad - Wannenbad - Duschen	ca. 700 g/Stunde ca. 2600 g/Stunde
Küche - Koch-/ Arbeitsvorgänge - im Tagesmittel	600 - 1500 g/Stunde 100 g/Stunde
Topfpflanzen - Farn - mittelgroßer Gummibaum - Wasserpflanzen - freie Wasseroberfläche - Jungbäume	7 -15 g/Stunde 10 - 20 g/Stunde 6 - 8 g/Stunde ca. 40 g/ (m ² h) 2 - 4 g/Stunde
Wäschetrocknen (4,5 kg - Trommel) - geschleudert - tropfnass	50 - 200 g/Stunde 100 – 500 g/Stunde

Die maximal aufnehmbare Feuchtigkeitsmenge bei bestimmter Temperatur nennt man Sättigungsmenge.

Ist die Sättigungsmenge überschritten, fällt Tauwasser (Kondenswasser) aus. Das geschieht wenn warme feuchte Luft, auf kältere Flächen trifft.

Feuchtigkeit innerhalb des Bauwerks entsteht oder tritt auf durch:

- Benutzung - Kochen, Baden, Duschen, Atmen, Waschen, Bügeln, Blumengießen, Aquarien, etc.
- Baufeuchte - das ist Feuchtigkeit, die aus der Verarbeitung der Baustoffe noch in den Bauteilen vorhanden ist und sich innerhalb der ersten 3 Jahre der Benutzung langsam abbaut.
- eventuelle Baumängel - Wasserschäden, Undichtigkeiten, Wärmebrücken etc.



Heizen ist erforderlich, um Räume auf eine erforderliche Temperatur zu erwärmen und um Feuchtigkeit aufzunehmen.

Lüften ist erforderlich, um:

- feuchte Luft gegen trockene Luft auszuwechseln
- die mit Kohlendioxid angereicherte Luft gegen sauerstoffreiche Luft zu tauschen.
- Wohnraumgerüche aus hygienischen Gründen abzuführen

Bei normalem Gebrauch soll ein 0,5 bis 0,8facher Luftwechsel des Raumluftvolumens pro Stunde erfolgen. D.h. im Zeitraum von 2 Stunden soll die komplette Raumlufte gewechselt werden. Dies erfolgt zum Teil passiv durch Leckagen (Fugen, Dunstabzug) oder aktiv durch Lüften. Bei erhöhtem Feuchtigkeitsanfall kann ein höherer Luftwechsel erforderlich sein. Sinnvoll gelingt das nur, wenn die gewechselte Luft „besser“ als die ursprüngliche Luft ist - dies ist in der Praxis oft gar nicht so einfach.

Verhaltensweise

Heizen und Lüften müssen in geeignetem Zusammenspiel erfolgen.

Die einzelnen Benutzer verhalten sich unterschiedlich, und bei ihren individuellen Wohngewohnheiten kommt es zu unterschiedlichen Auswirkungen. Jeder muss für sich beobachten, wie die Wohnung auf sein Verhalten reagiert.

Wer viel Feuchtigkeit produziert, vielleicht konzentriert innerhalb kurzer Zeit, wenig heizt, muss mehr Aufwand zum Lüften aufbringen, um einen Ausgleich zu erreichen.

- I. d. R. wurden von uns bereits dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung der Fa. LTM oder Inventer eingebaut. Wenn Sie diese Lüfter das ganze Jahr über auf der kleinsten Stufe betreiben, sind Sie schon mal auf dem richtigen Weg. Eine genaue Beschreibung liegt unter Punkt 7 bei.

- Durch Öffnen der Fenster (Stoßlüften) mehrfach täglich intensiv lüften. Dabei soll eine Durchzugswirkung durch alle Räume angestrengt werden. **Faustregel:** Beim Öffnen des Fensters werden Sie feststellen, dass gerade bei niedrigen Außentemperaturen die Außenseite der Scheibe von unten nach oben beschlägt. Wenn dies abgetrocknet ist (ca. 5 – 15 min.), können Sie das Fenster wieder schließen.

Ein Dauerlüften (Kippstellung) bei kalter Außentemperatur ist ungeeignet und führt zu stärkeren Energieverlusten und zum Auskühlen der angrenzenden Bauteile. An den dadurch kühlen Oberflächen entsteht unerwünschte Kondensatbildung, die Folge ist Schimmel.

- Räume kontinuierlich heizen. In allen Räumen der Wohnung möglichst gleiche Temperatur einregeln. Periodisches Aufheizen (Abdrehen der Heizung bei Verlassen der Wohnung) ist falsches Heizverhalten. Durch das damit verbundene Auskühlen reichert sich Feuchtigkeit an, sinkt das Wärmerückhaltevermögen und das Wiederaufheizen erfordert einen höheren Energieaufwand. Heizsysteme mit niedrigen Vorlauftemperaturen (Fußbodenheizung) sind darüber hinaus zu träge, um kurzfristig die durch Abdrehen der Heizung entstandene Abkühlung wieder auszugleichen.
- Kühlere Räume nicht in Luftaustausch mit wärmeren stellen. Also i. d. R. Türen zum Schlafzimmer, Speis und Abstellraum **geschlossen** halten.
- An den Außenwänden möglichst wenig, oder nicht auf großen Flächen möblieren. Abstände einhalten. Zwischen Wand und Möbel kann die erforderliche Luftzirkulation sonst erliegen. Vorhänge können ebenso eine Luftzirkulation behindern.
- Die entstehenden Wasserdampfmengen gering halten. Feuchte in Bädern oder beim Kochen mittels der elektrischen Lüfter (Dunstabzug, Badlüfter, etc.) oder durch Fensteröffnen unmittelbar entfernen. Wäsche möglichst nicht in der Wohnung trocknen.
- Räume im Kellergeschoß können in der Regel nicht wie oberirdische Räume, ohne zusätzliche Vorkehrungen, wie Trocknungs- und Heizmaßnahmen, genutzt werden.
- In Kellerräumen ist im erhöhten Umfang wie bei oberirdischen Räumen Luftwechsel erforderlich. Wirkungsvoll wird Feuchtigkeit nur abgeführt, wenn die Innenraumtemperatur höher als die Außentemperatur ist.

Schimmelbildung ist eine Folge von ungeeigneten raumklimatischen Verhältnissen. Meist durch hohen Feuchtigkeitsanfall und zu geringer Temperatur. Tritt Schimmelbildung auf, sind die Raumklimabedingungen und die Bauausführungen zu prüfen.

Wenn zu wenig Feuchtigkeit vorhanden ist, weil z.B. sehr intensiv geheizt wird, soll mit geeigneten Mitteln oder mit Geräten (Luftbefeuchtern) zusätzlich Feuchte zugefügt werden. Im Sommer soll einer Überhitzung durch Sonneneinstrahlung vorgebeugt werden. Dies kann durch das Schließen der Rollläden oder mit entsprechender Beschattung geschehen.

3. Schallschutz – Wärmeschutz - Brandschutz

3.1 Schallschutz

Im Bauwesen wird unterschieden zwischen:

- Luftschall- in der Luft sich ausbreitender Schall
- Körperschall - in festen Stoffen sich ausbreitender Schall
- Trittschall, der beim Begehen und bei ähnlichen Anregungen eines Bauteils als Körperschall entsteht und teilweise als Luftschall in einen anderen Raum abgestrahlt wird

Am Bauwerk sind verschiedene technische Maßnahmen ausgeführt, um auftretenden Schall zu vermindern mit dem Ziel, einen Schutz der Menschen in Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume) zu erreichen gegen:

- Geräusche aus fremden Räumen, z.B. Sprache, Musik, Gehen, Betrieb von Haushaltsgeräten, usw.
- Geräusche aus haustechnischen Anlagen
- Außenlärm, z.B. Verkehrslärm

Art und Umfang der Maßnahmen zur Schalldämmung richten sich nach den Anforderungen der DIN 4109. Über den geschuldeten Schallschutz hinaus erreichen die Ausführungen in der Praxis meist Werte, die auch die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes deutlich übersteigen. Dennoch trifft die zugrunde gelegte DIN 4109 unter „1 , Anwendungsbereich und Zweck“ die Aussage:

„Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms. Die Anforderungen setzen voraus, dass in benachbarten Räumen keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.“

Verhaltensweise

- Durch entsprechendes Verhalten auf die Geräuscherzeugung bewusst Einfluss nehmen.
- Beim Aufstellen von Möbeln immer einen Abstand zur Wand einhalten oder eine geeignete Dämpfung unterlegen. Z.B. bei Küchenarbeitsplatten, bei Stühlen und fest montierten Schränken
- Wenn nachträglich harte Bodenbeläge verlegt werden, auf Schallbrücken achten. Selbst kleine Kontaktstellen des Bodenbelages zur Wand stellen Schallbrücken dar, die den gesamten übrigen Schallschutz zunichte machen können
- Bei geringen Umgebungsgeräuschen können subjektiv hausinterne Geräusche trotz Einhaltung der erforderlichen Schallwerte intensiver wahrgenommen werden
- Lautsprecherboxen immer mit einem Abstand zur Wand aufstellen/montieren, um eine Reflektion in die Wand und dadurch in das Bauwerk zu vermeiden. (Ganz besonders gilt dies für den Bass)

3.2 Wärmeschutz

Am Bauwerk sind Maßnahmen ergriffen, um Wärmeenergieverluste des Bauwerks zu verringern. Im Wesentlichen sind dieses der Einbau von speziellen Wärmedämmstoffen als Mantel der gesamten beheizten Gebäudehülle und der Verwendung von für sich wärmedämmenden Baustoffen mit niedrigen U-Werten. Wärmedämmungen können keine Wärme erzeugen. Sie verlangsamen einzig den Wärmeab- oder -zufluss.

Verhaltensweise

- Vorhandene Dämmstoffe oder Teile des Dämmsystems (Dampfbremsen) nicht beschädigen oder verändern
- Keine zusätzliche innenliegende Dämmstoffe (Isoliertapeten usw.) anbringen
- Mit der aufgewandten Energie wirtschaftlich umgehen. Energieverluste durch ständiges Aufheizen und Abkühlen und durch falsches Lüften verringern

3.3 Brandschutz

Alle Wohneinheiten, Fluchtwege, Treppen und Schleusen sind zum Brandschutz mit entsprechenden Bauteilen und Baustoffen ausgestattet und abgeschottet. Flucht- und Rettungswege grenzen Brandabschnitte mit selbsttätig schließenden Feuerschutztüren ab. Gefahrenpotential bildet die Ausbreitung von Feuer und Rauch entlang der Haustechnik. Leitungsdurchführungen durch Brandabschnitte sind mit Brandschotts versehen und mit Schildern über Art und Weise der Brandschutzmaßnahme gekennzeichnet.

Verhaltensweise

- Die eingebauten Brandschutzmaßnahmen nicht verändern oder außer Kraft setzen
- Bei Umbaumaßnahmen, die den Brandschutz beeinträchtigen, Fachleute hinzuziehen
Feuerschutztüren müssen immer selbsttätig schließen. Feuerschutztüren sind alle Türen (Metall- und Holztüren), die von Schleusen, Treppenhäusern und sonstigen Flucht- und Rettungswegen zu angrenzenden Räumen eingebaut sind. Veränderungen der Feuerschutztüren, Zargen, den Schließvorrichtungen und Beschlägen sind unzulässig
Das selbstständige Schließen dieser Feuerschutztüren durch Unterlegen von Keilen oder sonstigem Feststellen nicht verhindern.

Zu Ihrer Sicherheit

- Verschiedene Räume wurden von uns schon mit geeigneten Rauchmeldern ausgestattet. Insbesondere im Anfangsstadium von Bränden entstehen Kohlenmonoxid, Kohlendioxid und andere giftige Zersetzungsprodukte. Das Einatmen kann zur Bewusstlosigkeit oder zum Erstickungstod führen. Rauchmelder können Bewohner rechtzeitig warnen
- Mit dem Verhalten im Brandfall vertraut machen, Informieren Sie sich über Flucht- und Rettungsmöglichkeiten im Gebäude. Kellerräume verfügen teilweise über zwei separate Ausgänge. Dies können Notausstiege durch Lichtschächte sein. An solchen Notausstiegen befinden sich Steigeisen. Die Sicherung des Lichtschachtrostes kann von innen geöffnet werden

In jeder Tiefgarage gibt es mindestens 2 separate Fluchtwege – zu den Treppenhäusern, zur Rampe, eventuell zu einem Lichtschacht
Fluchtwege sind mit leuchtender Beschilderung versehen
Aus Wohnungen führt der erste Rettungsweg über Flure und Treppenhäuser. Zweiter Rettungsweg ist meist über Fenster, Balkone, Dachterrassen usw. zur Feuerleiter.

- Informieren Sie sich über Alarm- und Feuerlöscheinrichtungen. Halten Sie diese funktionsfähig.
- Halten Sie Flucht- und Rettungswege, Zufahrten und Hydranten immer frei.

4. Mängel – Schäden - Gewährleistung

Mangel

Ein Mangel liegt dann vor, wenn die ausgeführte Bauleistung in negativer Weise vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht.

Mangelbegriff im BGB, §633 BGB: 2002 Sach- und Rechtsmängel:

„(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

(3) Das Werk ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können.“

(4) Schäden

Schäden sind Folgen von Mängeln. Mängel müssen nicht zwangsläufig zu Schäden führen.

Gewährleistung

Der Auftragnehmer (Bauträger) haftet gegenüber dem Besteller (Käufer) dass das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln ist. Er übernimmt hierfür für die Dauer der vereinbarten Frist, in der Regel 5 Jahre ab Abnahme, die Gewährleistung.

Geschuldete Präzision

Treffen die allgemeingültigen Kriterien für die Definition eines Mangels nicht zu, handelt es sich nur um Unregelmäßigkeiten, die grundsätzlich nach der allgemeinen Rechtsauffassung hinzunehmen sind. Hinnehmbare Unregelmäßigkeiten sind daher Abweichungen von der Vorstellung des Auftraggebers, die entweder im zulässigen Toleranzbereich der gültigen Normen liegen, oder aber auch bei sorgfältiger Arbeitsweise nicht vermieden werden können.

Bei der Herstellung eines Gebäudes wirken ab der Erzeugung der Baustoffe bis zum endgültigen Zusammenbau vor Ort viele Personen mit.

Die Baustelle ist dabei Produktionsstätte vor Ort und unterliegt neben den örtlichen Gegebenheiten, den unterschiedlichen Eigenschaften der Bauprodukte, auch jahreszeitlichen Witterungseinflüssen. Das Ergebnis ist handwerkliche Arbeit. Fehlerhäufigkeit und Qualitätssicherung bei Baumaßnahmen verlaufen daher anders als bei industriell gefertigten Produkten. Trotzdem wird dem Ergebnis häufig ein Qualitätsanspruch auferlegt, welcher für Serienprodukte zutreffen mag, für ein Bauwerk trotz aller Qualitätssicherung aber nicht angemessen ist.

Bei der Beurteilung einer Bauleistung ist deshalb ein auf das Produkt „Bauwerk“ ausgerichteter Maßstab zugrunde zu legen. Entsprechendes ist mit der DIN 18202, Maßtoleranzen im Hochbau, verbindlich festgelegt.

Verhaltensweise bei Mängeln oder Schäden

Sofern an der Bauleistung ein Mangel oder Schaden vermutet oder festgestellt wird:

- Sofern eine drohende Gefahr abzuwenden ist, in geeigneter Form demjenigen mitteilen, bei dem ein Abstellen der Gefahr am ehesten zu erwarten ist. Z. B. bei akutem Rohrbruch – der Feuerwehr
- Anhand dieser Gebrauchsanweisung überprüfen, was die Ursache sein kann
- Wenn kein Verschleiß, normale Abnutzung oder kein eigenes Verschulden vorliegt, den Mangel immer schriftlich mitteilen:
 - an die Hausverwaltung, sofern der Mangel am Gemeinschaftseigentum besteht
 - an den Bauträger, wenn der Mangel am Sondereigentum besteht
 - Den Mangel nicht nur unmittelbar bei der Bauleitung oder beim Handwerker melden

Die Zugehörigkeit zu Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist im Kaufvertrag ausgewiesen

Die Mangelmeldung ist formlos. Jedoch sollten Sie den Mangel und die Umstände so genau wie möglich beschreiben.

Was passiert weiter?

Wir werden uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung setzen.

Anhand des Mangels und der Beschreibung wird entschieden, ob der Mangel beseitigt werden muss, oder ob direkt eine Mangelbeseitigung veranlasst wird. Unterliegt der Mangel oder Schaden der Gewährleistung, steht dem Bauträger und dem Handwerker ein Recht zur Nachbesserung innerhalb einer angemessenen Frist zu. Je nach Art des Mangels sind das in der Regel einige Wochen.

Es ist zweckmäßig, wenn bereits bei Mangelmitteilung von vornherein mehrere Termine innerhalb der üblichen Arbeitszeiten für die Nachbesserung vorgeschlagen werden. In der Regel fordern wir dann den Handwerker zu diesen Terminen auf und informiert den Kunden.

Hinweis

Handwerker sind nach aktueller Rechtsprechung berechtigt, Kosten welche bei Inanspruchnahme durch ungerechtfertigte Mängelbehauptung entstehen, geltend zu machen. Wir behalten uns vor, diese Kosten an Sie weiterzuleiten.

5. Information zu den Gewerken

5.1 Baumeisterarbeiten (Rohbauarbeiten)

Das Gebäude ist in Massivbauweise erbaut. Die Geschosßdecken sind aus Stahlbeton. Die Stahlbetonfundamente und die Bodenplatte tragen die Lasten des Gebäudes in den Untergrund ab. Die Außenwände ab dem Erdgeschoß sind hauptsächlich aus Ziegel errichtet. Sie erfüllen besondere Wärme- und Schalldämmung, gewährleisten bestes Raumklima und bieten als Hausumfassung Schutz vor der Witterung. Alle Innenwände sind aus Ziegel erstellt. Diese Wände dienen der Lastabtragung, Raumtrennungen und Schalldämmung.

Pflege und Instandhaltung

1 x jährlich:

- Betonbauteile und Mauerwerk auf Risse, Setzungen und Wasserschäden überprüfen
- Bauteile wie z.B. Wände, Wege, Fahrbahnen, Rinnen im Spritzwasserbereich, insbesondere in Garagen, nach dem Winter mit Hochdruck reinigen und Tausalz entfernen. Es wird empfohlen, auf den Einsatz von Tausalz zu verzichten. Tausalz ist korrosionsfördernd und führt zu Schäden an den berührten Teilen

Hinweis

In den Jahren nach der Fertigstellung des Bauwerks treten bauphysikalische Vorgänge wie Kriechen, Schwinden und Lastumlagerungen auf, die vereinzelt zu Rissen an Bauteilen führen. Unter den üblichen Herstellungsbedingungen sind derartige Risse nicht vermeidbar. Betonbauteile mit untergeordneten Ansprüchen (Nutzräume, Keller, Garage) sind in der Regel mit geringerer Rissweitenbeschränkung geplant als Wohnräume. Entsprechende Risse können auftreten und sind normal. Bei Rissen größer als Haarrissbreite = 0,3 mm (Bleistiftstrich), bei Wassereindringungen, Ausblühungen oder abnormen Veränderungen, ist der Bauträger zu informieren.

Bei Mauerwerk, auch bei geringen Wandstärken 11,5, 17,5 cm, etc., ist immer davon auszugehen, dass es auch tragende Funktion erfüllt. Mauerwerk darf daher nicht ohne Prüfung der Statik entfernt werden. Innerhalb des Mauerwerks befinden sich zur Lastabtragung in vielen Fällen Stahlrohr oder Stahlbetonstützen. Diese dürfen weder entfernt, noch beschädigt werden. Aus Gründen des Brandschutzes sind die Stahlstützen verkleidet.

5.2 Zimmer-, Dachdecker-, Spengler- und Abdichtungsarbeiten

Das Dach ist mit einem Holzdachstuhl ausgeführt. Die Hölzer sind gegen Fäulnis und Insektenbefall imprägniert. Zwischen den Sparren befindet sich mindestens 220 mm mineralische Wärmedämmung als Vollsparrendämmung, raumseitig mit einer winddichten Dampfbremse und dachseitig mit einer diffusionsoffenen Unterdeckung. Der Raum zwischen Dachschalung und Dachpfannen ist hinterlüftet.

Pflege und Instandhaltung

1 x jährlich:

- Sichtbare Holzbauteile auf Veränderungen prüfen. Nicht sichtbare Teile des Dachstuhles sind wartungsfrei
- Die Dachflächen und dort befindliche Bauteile - hierzu gehören Dachziegel, Abdichtungen, Schneefänge, Gauben, Verblechungen, Kamine, Dachflächenfenster, Holzbauteile, Freigängigkeit von Be- und Entlüftungsöffnungen usw. - auf Beschädigungen und

Veränderungen überprüfen

- Nach Unwetter sind eventuell zusätzliche Inspektionen erforderlich
- Unkontrollierten Pflanzenwuchs, Insekten- und Vogelnester, regelmäßig entfernen
- Dachrinnen und alle Ab- und Einläufe nach Bedarf reinigen. Die Nähe von Bäumen mit starkem Laubanfall kann das Reinigen alle paar Wochen erforderlich machen. Aufstauungen und überlaufende Rinnen führen kurzfristig zu Schäden
- Fallrohre mit Rinnenkörben verschließen

Bei allen Arbeiten am Dach oder den Rinnen sind die Arbeiter, z.B. mit Anseilschutz, geeignet zu sichern.

5.3 Technische Gebäudeausstattung

5.3.1 Heizung

Die Energieerzeugung für Heiz- und Brauchwasser findet mittels einer Wärmepumpe oder aber Brennwerttechnik statt.

Sie erzielt eine deutliche Wirkungsgradverbesserung gegenüber herkömmlicher Verbrennungstechnik und damit höhere Wirtschaftlichkeit. Weil durch diese Technik sehr niedrige Vorlauftemperaturen möglich sind, ist sie eine ideale Verbindung zur Fußbodenheizung. Die Fußbodentemperatur ist dabei annähernd gleich der Raumtemperatur und somit wesentlicher Faktor für das Behaglichkeitsempfinden.

Mittels elektronischer Thermostate kann individuell in jedem Raum die Wunschtemperatur gewählt werden. Die eigentliche Regelung der Heizung findet automatisch in der Heizzentrale statt.

Bei Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die WEG ist die Heizanlage für den berechneten Betrieb eingestellt. Diese Grundeinstellung ist nach Vorgabe der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf äußerst wirtschaftlichen und energiesparenden Betrieb optimiert. Das heißt, das Heizwasser wird nur so weit erwärmt wie nötig. Um Raumtemperaturen von ca.22°C (bis ca.26°C in Bädern) zu erreichen, ist es u. U. erforderlich, die Raumthermostate auf die höchste Stufe zu stellen (Bad). Ein evtl. zusätzlicher Heizkörper im Bad ist nicht zum Dauerheizen vorgesehen, wenn Sie diesen einschalten, schaltet dieser nach kurzer Dauer die Fußbodenheizung ab, weil der Raumthermostat die Wärme des Heizkörpers aufnimmt und „meldet“ Temperatur erreicht und der Stellmotor der Fußbodenheizung schließt.

Individuelle Ansprüche können Veränderungen dieser Grundeinstellung erforderlich machen. Von der ursprünglichen Grundeinstellung abweichende Einstellungen führen zur Erhöhung des Energieverbrauches und damit der Kosten.

Fußbodenheizungen sind träge, also langsam reagierende Heizsysteme. Veränderungen an den Thermostaten können erst nach mehreren Stunden (bis 8 Std!) wahrgenommen werden.

Es wird daher empfohlen, die Heizung nach einmal erfolgter Einstellung in der Wohnung ohne weiteres Regeln eingeschaltet zu lassen. Ein Herunterregeln oder Abschalten der Heizung, z.B. beim Verlassen der Wohnung, führt dazu, dass die Räume auskühlen und beim Wiedereinschalten mit mehreren Stunden Aufheizzeit gerechnet werden muss.

Bei längerfristigem Verlassen der Wohnung, z.B. Urlaub, soll ebenfalls die Heizung ohne wesentliche Veränderung weiterlaufen. Starkes Herunterregeln kann zu Kondensationsproblemen führen. Die Leistung des Heizsystems ist für gleichmäßige Beheizung durch alle Bewohner des Gebäudes ausgelegt. Bei starken Temperaturunterschieden benachbarter Wohnungen, findet ein Wärmefluss von der wärmeren zur kälteren Wohnung statt. Dies kann zur Folge haben, dass die Heizleistung in der beheizten Wohnung nicht mehr ausreicht.

Bei Gemeinschaftsanlagen ist mit merkbarer Energieeinsparung durch Abregeln einzelner Nutzer auch über einen verhältnismäßig langen Zeitraum nicht zu rechnen.

Nachtabsenkung aus

Auch ist es bei unseren Objekten nicht sinnvoll, die **Nachtabsenkung** zu aktivieren. Im Gegenteil die eingebauten Raumthermostate signalisieren dem Stellmotor in der Heizverteilung, das zu wenig Wärme bereitgestellt wird, also öffnet der Stellmotor, um den Wärmeverlust zu kompensieren, was den Energieverbrauch während der Absenkezeit unnötig hoch hält. Denken Sie daran, die **Reaktionszeit beträgt 6 – 8 Stunden!!** Somit verbrauchen Sie für die Aufheizung nach der Absenkung u. U. mehr Energie als wenn Sie die Heizung auf gleichem Niveau halten.

Räume, die sich durch Sonneneinstrahlung stark erwärmen, sollen beschattet werden. Obwohl die Thermostate bei Erreichen der eingestellten Temperatur den Durchfluss in der Fußbodenheizung stoppen, können sie die Erwärmung durch die Sonneneinstrahlung nicht verhindern, so dass sich diese Räume aufheizen.

Pflege und Instandhaltung

Die Heizungsanlage ist ab der Übernahme durch die WEG durch qualifizierte Firmen zu betreuen. Zur übergangslosen Abwicklung ist vom Bauträger ein Wartungsauftrag bereits abgeschlossen. In den Wohnungen ist das Heizsystem nahezu wartungsfrei.

1 x jährlich (im Winter):

im Verteilerkasten:

- Anschlussleitungen, Verschraubungen, etc., auf Dichtigkeit augenscheinlich kontrollieren
- Stellmotore für die einzelnen Heizkreisläufe auf festen Sitz und Funktion prüfen. Der Raumthermostatregler ist dazu auf Null zu stellen. Der Stempel des Stellmotors fährt dann ein. Hochregeln des Reglers führt umgekehrt zum Ausfahren des Stempels. Etwas Geduld ist erforderlich. Die Angelegenheit dauert, bis es zu einer Temperaturänderung am Thermostat kommt. Wenn sich kein Erfolg einstellt, sind Thermostat oder der Stellmotor defekt
- Auf Luftblasen und Verunreinigungen im Schauglas achten. Es soll sich keine Luft im System befinden außerhalb des Verteilerkastens:
- Durch Barfuß gehen kann leicht festgestellt werden, ob alle Heizkreise warm sind, jedoch sollte wiederum die Wärme bei „normaler Körpertemperatur“ nicht „zu heiß“ spürbar sein. Der Glaube, Fußbodenheizungen schaden den Venen und lassen die Beine anschwellen, liegt in den meisten Fällen an einer nicht korrekt eingestellten Fußbodenheizung. Dies passiert nur, wenn die Einstellungen falsch sind bzw. die Oberflächentemperaturen zu hoch sind.

Hinweis

Die Einstellung der Heizung auf die persönlichen Bedürfnisse nimmt meist einige Tage in Anspruch. Es ist zweckmäßig, nur in kleinen Schritten Regeländerungen an den Thermostaten vorzunehmen und die Reaktion einige Stunden später abzuwarten.

Änderungen an den sonstigen hydraulischen Einregulierungen oder am Heizkessel dürfen nur Fachleute vornehmen. Leistung des Bauträgers ist die Grundeinstellung der Heizung gemäß den aktuellen Vorschriften und Bedarfsberechnungen. Davon abweichende Einstellwünsche der Gemeinschaft oder persönliche Einstellwünsche, z.B. Nachtabsenkungen, mehr Wärmebereitstellung usw., sind über die Hausverwaltung abzuwickeln. Bei Heizungsausfällen oder Störungen ist grundsätzlich die Hausverwaltung zu benachrichtigen.

Diese wird die Betreuungsfirma zur Beseitigung der Störung veranlassen. Störungsbeseitigungen sind immer unter Angabe der Ursache zu dokumentieren. Die Heizungsrohre der Fußbodenheizung sind in die Estrichplatte eingegossen. Bei allen Rohrleitungen können Undichtigkeiten auftreten. Austretendes Wasser hinterlässt in recht kurzer Zeit Spuren.

Neben sichtbarer Nässe sind auch Ausblühungen an den Wandsockeln ein sicheres Zeichen für einen Wasserschaden. Ausblühungen sind an der Wandoberfläche auskristallisierte Salze. Die Salze sind an Innenputzwänden meist weiß-gelblich und stehen wie ein Flaum einige Millimeter von der Wand ab. Teilweise kommt es zu Abplatzungen von Farbe. Bei Wasserschäden ist der Bauträger umgehend zu informieren.

5.3.2 Sanitär

Die sanitäre Gebäudeausstattung besteht aus den Leitungsnetzen für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung, den hierzu erforderlichen Pumpen, Steuereinrichtungen, Reglern, Ventilen, Armaturen usw. und den Sanitärgegenständen.

5.3.2.1 Trinkwasserversorgung, Armaturen, Sanitärgegenstände

Trinkwasser ist ein wertvolles Lebensmittel und als solches mit hohen Anforderungen versehen. Entsprechend hoch sind auch die Anforderungen an das Leitungssystem und die Bereitstellung. Das Trinkwasser gelangt über die städtischen Leitungen in den Hausanschlussraum.

Ein Teil davon wird als Brauchwasser erwärmt, im Speicher vorgehalten und bei Bedarf über das gebäudeinnere Leitungssystem verteilt und über die Armaturen gemischt und entnommen. Im Wesentlichen sind zu jeder Zapfstelle drei Leitungen, für Kalt- und Warmwasser und eine Zirkulationsleitung, geführt. Die Zirkulationsleitung ist eine Schleife in der warmes Wasser ständig zirkuliert um schnell an der Entnahmestelle bereit zu stehen.

Bis zu einem bestimmten Grad sind jedoch zirkulationsfreie Strecken zulässig, so dass mit einer Aufwärmzeit gerechnet werden muss. Die Leitungen sind gegen Wärmeverluste gedämmt und zur Vermeidung von Geräuschen schalltechnisch entkoppelt. Warmwasser ist nach der aktuellen Trinkwasserverordnung zur Vermeidung von gesundheitsgefährdender Keim- und Legionellenbildung ständig auf einer Temperatur von 60°C am Speicherabgang bereitzuhalten. Zur Vermeidung von Verbrühungen sind die Armaturen mit Verbrühschutz ausgestattet.

Innerhalb jeder Wohnung befinden sich an allen Strängen Wasserabsperrventile. Für den Fall einer Reparatur oder eines Rohrbruches kann das Wasser hier abgesperrt werden. In diesen Bereichen befinden sich auch die Zähleinrichtungen für den Wasserverbrauch. Ob Warm- und Kaltwasser gezählt wird, richtet sich nach den Festlegungen der WEG. Bei Wasserschäden ist der Bauträger umgehend zu informieren.

Pflege und Instandhaltung

Das Leitungssystem innerhalb der Wohnung ist nahezu wartungsfrei. Auftreten von Stagnationswasser, also unbewegtem Wasser in Leitungen, soll vermieden werden. Stagnationswasser verkeimt und kann zu gesundheitlicher Gefährdung führen. Alle Zapfstellen regelmäßig alle paar Tage benutzen. Nach Abwesenheit (Urlaub) Leitungen mit heißem Wasser einige Minuten spülen. Bei langfristiger Abwesenheit mit einem Sanitärunternehmen Rücksprache nehmen. Sinnvoll ist es bei Abwesenheit, jemanden zu bitten, regelmäßig die Armaturen zu öffnen um Durchfluss zu schaffen.

1 x jährlich:

- Sichtbare Rohrleitungen auf Undichtigkeit augenscheinlich prüfen. Undichtigkeiten zeigen sich neben austretendem Wasser durch weißliche oder farbige Ablagerungen an den Austrittsstellen

- Alle Absperrungen, Eckventile oder Strangabsperrungen, bewegen. Damit wird ein Festsetzen vermieden
- Druckwasserschläuche von Waschmaschinen oder Geschirrspülmaschinen optisch überprüfen
- Bei tropfenden Wasserhähnen muss die Dichtung überprüft werden. Man sollte nicht versuchen, das Problem durch immer festeres Zudrehen des Wasserhahnes zu lösen!
- Am Austritt der Armaturen befindliche Perlatoren nach Bedarf ausbauen, reinigen oder erneuern. Perlatoren bewirken ein angenehmeres Auslaufen des Wassers. Im eingebauten Sieb setzen sich Kalk und Rückstände nach einiger Zeit fest
- 1 Tablette Gebissreiniger in den Spülkasten und in die Siphons geben, über Nacht einwirken lassen und die Teile sind wieder „sauber“

Alle 2 – 3 Monate:

- Rückspül- oder Feinfilter reinigen, siehe Anlage 6.3 bzw. 6.4

Hinweis

Armaturen und Sanitärgegenstände verschmutzen und verkalken durch Ablagerungen, Seifenrückstände usw. Regelmäßige Reinigung, z.B. Trockenwischen nach jeder Benutzung ist sinnvoll, da festsitzende Rückstände sonst nur aufwändig entfernt werden können. Armaturen und Sanitärgegenstände können mit für diesen Zweck geeigneten Reinigern, gereinigt werden. Reiniger immer vorher an unauffälliger Stelle ausprobieren. Scheuernde und kratzende Reinigungsmittel, auch Scheuerschwämme und Stahlwolle, können Armaturen und Sanitärgegenstände irreparabel beschädigen. Tropfende Armaturen verursachen laufende Kosten. Sie sollten möglichst umgehend getauscht oder repariert werden.

WC Spülkästen können nach einiger Zeit durch Ablagerungen am Dichtring des Schwimmers undicht werden. Ins WC läuft dann stetig Wasser, was am Einlauf in der Schüssel festgestellt werden kann.

Durch verschieben der „Druckplatte“ nach links oder nach oben können sie diese entfernen und kommen so an den Unterputzspülkasten. Danach erscheint eine bildliche Anleitung wie Sie weiterkommen. Wenn nicht, sprechen Sie uns an.

Der Wasserverbrauch kann durch überlegtes Handeln ganz erheblich eingeschränkt werden. WC- Spülkästen verfügen über Wasserspartasten. Jedoch sollten Sie als generell bei Benutzung von Papier immer die „große“ Taste benutzen, um Ablagerungen im Rohrsystem zu vermeiden. Verschiedene Armaturen, insbesondere Brauseköpfe, verfügen über Spareinsätze, welche weniger Wasser auslaufen lassen. Information gibt der Fachhandel.

Im Hausanschlussraum befindet sich neben dem Hauswasserzähler ein Hauptabsperrschieber für das Trinkwasser. Für den Fall eines Rohrbruches die Lage der Absperrhähne einprägen. Dieser kann im Notfall durch Drehen geschlossen werden.

Wasseranschlüsse im Freien bei Frostgefahr abstellen und entleeren. Unsere Gartenwasseranschlüsse sind mit s. g. frostsicheren Ventilen ausgestattet. Sie sind bei richtiger Nutzung selbstentleerend, was wiederum auch bedeutet, das diese Ventile nach dem Schließen noch leer laufen. Die Ventile tropfen nach dem Schließen nach, also keine Gewaltanwendung. Dieses „leer laufen“ ist zugleich der Frostschutz, Jedoch funktioniert das nur, wenn keine Anbauteile, Ansatzteile, Schläuche, etc., angeschlossen sind. Denn sonst kann der Anschluss nach dem „Schließen“ nicht leer laufen
!!Achtung Frostgefahr!!

5.3.2.2 Abwasserleitungen

Häusliche Abwässer gelangen über die hausinternen Abwasserleitungen ins städtische Kanalnetz und von dort in Kläranlagen, wo eine Wiederaufbereitung des verschmutzten Wassers stattfindet. Am Gebäude anfallendes Regenwasser wird über die Fallrohre über Absetzschächte in Sickerschächten auf dem Grundstück direkt versickert.

Hebeanlagen sind Pumpen, die in Kellerräumen anfallendes Schmutzwasser über die Rückstauenebene, Straßenniveau, heben.

Pflege und Instandhaltung 1 x jährlich:

- Hebeanlagen auf Funktion prüfen. Dabei Freigängigkeit des Schwimmers, Dichtheit des Rohrsystems und der Druckleitung prüfen, Ablagerungen entfernen. Alarmanlage prüfen
- Hebeanlagen von Fachfirma warten lassen
- Alle Abläufe auf freien Ablauf überprüfen
Liegen Anzeichen für einen verlangsamten Wasserablauf oder eine Verstopfung vor, umgehend reinigen
- Bade- und Duschwannen augenscheinlich auf Undichtigkeiten prüfen,
(die Schraube im Siphon **nicht** öffnen, diese dient der Befestigung des Siphons und damit auch zur Abdichtung. Beim Öffnen wird u. U. die Dichtheit beeinträchtigt was schlimme Wasserschäden zur Folge hat).
- Absetzschächte in den Gärten öffnen, Sohlen reinigen

Hinweis

Im Wesentlichen dürfen in die Entwässerungsleitungen nur häuslich anfallende Fäkalien und Waschwasser eingeleitet werden. Essensreste, jegliche Sanitärartikel, Binden, Windeln, Feuchttücher, Feststoffe, Chemikalien, kontaminierte Stoffe und Fette, dürfen nicht ins Abwasser.

Vorgenannte Produkte führen neben dem unnötigen Kläraufwand bereits nach kurzer Zeit zum Festsetzen an den Rohrleitungen und damit zu Verstopfungen. Insbesondere Fette und Öle setzen Leitungen zu. Vor dem Abwaschen Fette z.B. mit alter Zeitung, Küchenpapier, Schaber etc. aufnehmen und über den Hausmüll entsorgen.

An allen Einläufen können Haarsiebe eingelegt werden um Feststoffe zurückzuhalten. Waschmaschineneinläufe weisen oft Ablagerung von Flusen auf. Die Rohrquerschnitte können sich dabei kurzfristig stark verengen und verstopfen. Ablagerungen mechanisch entfernen. Bei Erfordernis können Vorfilter eingebaut werden. Es ist kein Geheimnis, das gerade durch „Spartasten“ das Spülen der Abwasserleitungen entfällt und es dann aus Gullys unangenehm riecht, sind diese ausgetrocknet. Wasser einfüllen. Dies passiert Ihnen gelegentlich bei ebenerdigen Duschen, wenn diese länger nicht benutzt werden, dann trocknet der Siphon aus und der Geruchsverschluss ist dadurch geöffnet.

5.3.4 Lüftung

Bäder und WC's ohne Fenster, sowie teilweise Kellerräume, werden mechanisch gelüftet. Dazu sind elektrische Lüfter eingebaut, die verbrauchte oder belastete Luft abführen. Zuluft erfolgt über Nachströmöffnungen aus benachbarten Räumen oder speziellen Zuluftöffnungen. Die Lüfter können unterschiedlich gesteuert sein: Separate Schalter, Anlaufverzögerung, Nachlauf, Schaltung in Verbindung mit Licht usw.

Pflege und Instandhaltung

- Die Bedienungsanleitung der Fa. Meltem ist unter Punkt 6 als Anlage beigelegt.
- Die Bedienungsanleitung der Fa. LTM ist unter Punkt 7 als Anlage beigelegt
- Vor Arbeiten an den Lüftern ist die elektrische Sicherung auszuschalten. An den Einlässen der Lüfter befinden sich Gitter und Vliese, die Staub abfiltern.

1/ 2 jährlich:

- Gitter und Vliese ausbauen, durch Waschen reinigen und getrocknet wieder einbauen. Die Plastikabdeckungen lassen sich vom Rahmen abziehen. Darunter befinden sich die Vliese. Bei starkem Staubanfall sind die Intervalle zu verkürzen.

Hinweis

Lüftungsleitungen können Brandabschnitte durchqueren. Lüftungsgehäuse können dabei die Aufgaben von Brandschotts übernehmen. Das Entfernen von Teilen der Lüftung oder deren Veränderung ist unzulässig ohne Kenntnis und Berücksichtigung des Brandschutzes.

5.3.5 Elektro

Die Stromzufuhr erfolgt vom öffentlichen Netz über den Hausanschlussraum zum Stromzähler jeder einzelnen Wohneinheit. Dort kann der Zählerstand abgelesen werden. Neben dem Stromverbrauch in der Wohnung wird auch der Verbrauch im eigenen Wohnungskeller über diesen Zähler erfasst. Falls vorhanden finden Sie oberhalb der Zählereinrichtung auch die Sicherung für den Strom im Keller und dem Garagenstellplatz. Vom Zähler wird der Strom bis zum Sicherungskasten in den einzelnen Wohnungen geführt. Die einzelnen Stromkreise sind mit geeigneten Sicherungen versehen. Bad und Freibereich sind mit einer FI Sicherung abgesichert, deren Ansprechzeit kürzer als der einer Standardsicherung ist.

Die wohnungsinterne Verteilung erfolgt mittels Leitungen im Mauerwerk und der Decke, unter Putz, oder im Fußboden zu den einzelnen Schaltern und Steckdosen. Die Verfügbarkeit der Serien, Ersatzteile und Erweiterungskomponenten ist meist über viele Jahre gewährleistet, so dass Dimmer, Zeitschalter etc. nachgerüstet werden können.

Videosprechanlage

Die Bedienungsanleitung liegt als **Anlage 6.5** bei.

Hinweis:

Die Türöffnertaste funktioniert nur, wenn auch in Ihrer Wohnung geläutet wurde und der Bildschirm an ist. Sollte der Bildschirm ausgehen, Hörer auflegen, unterste Taste drücken, Bildschirm leuchtet.

Telefonanschlüsse

Im Anschlussraum befindet sich der Übergabepunkt der Telekom. Von hier führt eine Leitung in die Wohnung, i. d. R. in die Diele. Weitere Leerrohre führen in Wohn- und Schlafräume. Die Leitungen müssen von der Telekom durchgeschaltet werden. Setzen Sie sich diesbezüglich mit Ihrer Telefongesellschaft in Verbindung.

Rundfunk- und Fernsehanschluss

In Ihrer Wohnung ist eine digitale Sat-Anlage installiert. Anschlussdosen sind in den Wohn- und Schlafräumen (inkl. Kinderzimmer) vorhanden. Hierzu benötigen Sie einen digitalen Sat-Receiver. Antennenleitungen und Telefonleitungen befinden sich in Leerrohren. Sofern sich der technische Anspruch an solche Leitungen ändert, können diese ausgetauscht werden.

Pflege und Instandhaltung

Das Stromnetz und die Verteilung sind nahezu wartungsfrei.

1/2 jährlich:

- Sicherungskasten und Sicherungen auf Schmorstellen untersuchen
- FI - Schutzschalter zur Funktionsprüfung manuell auslösen
- Sicherungen manuell aussichern und wiedereinsichern
- Alle Steckdosen und Gerätestecker auf augenscheinliche Schmorstellen überprüfen.

Hinweis

Das Stromnetz birgt Gefahren. Stromschläge können zum Tod oder schweren Verletzungen führen. Bei Gefahr Hauptsicherung oder einzelne Sicherungsautomaten ausschalten. Alle Arbeiten an der gesamten Elektrik nur von Fachleuten ausführen lassen. Entsprechende Stromkreise vorher stromfrei schalten.

Gebrauchsanleitung der Elektrogerätehersteller beachten.

Bei Anwesenheit von Kindern wird empfohlen, Steckdosen zusätzlich mit Absicherungen zu versehen, die ein Einstecken von Gegenständen verhindern. Auch kann die Vorschaltung eines FI- Schutzschalters vor alle Stromkreise zusätzliche Sicherheit bieten.

Kein Wasser in Berührung mit dem Stromnetz oder mit Strom führenden Geräten bringen.

Sicherungsautomaten haben einen Schalthebel für Stellung I und 0. Hat eine Sicherung ausgelöst, kann durch Umlegen des Hebels die Sicherung wieder eingesichert werden.

Einem Auslösen liegt eine Ursache, z.B. ein Kurzschluss eines elektrischen Verbrauchers, zugrunde. Wenn nach dem Wiedereinsichern die Sicherung erneut auslöst, liegt der Fehler noch vor. Die Verbraucher müssen dann überprüft werden. Keinesfalls dürfen Sicherungen überbrückt oder am Auslösen gehindert werden.

Stromkreise nicht überlasten. Erhitzen sich Anschlussstellen oder Kabel bei Betrieb außergewöhnlich, die Verbraucher umgehend vom Netz trennen und prüfen.

Über die Lage von Stromleitungen kann trotz üblicher Leitungstrassen keine verbindliche Aussage gegeben werden. Beim Bohren von Löchern oder dem Einschlagen von Nägeln mittels Leitungssuchgerät sicherstellen, dass sich keine Leitungen im Arbeitsbereich befinden.

Freie Kabelenden mit Lüsterklemmen oder ähnlichen Absicherungen versehen.

Beim längeren Verlassen der Wohnung (Urlaub) ist es zweckmäßig, nicht benötigte Kreise stromfrei zu schalten.

Eine Taschenlampe in der Nähe des Sicherungskastens erleichtert bei einem Stromausfall das Suchen.

Verätzungen durch Energiesparlampen

Energiesparlampen enthalten Quecksilber. Geht eine Lampe zu Bruch, Zimmer gut lüften und für ca. 15 Min. verlassen. Scherben nur mit Handschuhe anfassen. Kleine Splitter mit Klebeband vom Boden entfernen.

5.4 Fenster

Am Objekt sind in den Wohnungen Kunststoff- oder Holzfenster eingebaut. Im Bereich der Hauszugänge, Loggien, Wintergärten usw. können je nach Ausstattung auch Holz- oder Aluminiumfenster eingebaut sein. Neben dem Hauptzweck der Belichtung, ermöglichen Fenster das Lüften, gewährleisten Schall-, Wärme- und Witterungsschutz und verringern ungewollte Überhitzung. Zudem sind sie gestalterische Elemente. Da die Außenfensterbänke aus Aluminium bestehen, dürfen sie nur mit Hilfe eines feuchten Lappens und ggf. mit einem milden Reinigungsmittel gesäubert werden.

Durch den Einsatz von Scheuermitteln und Bürsten verkratzt die matte Eloxalschicht. Auch Essig ist zur Reinigung ungeeignet, da dann Flecken entstehen, die man nicht mehr entfernen kann.

Sind Fensterbänke länger nicht gereinigt worden oder hat sich hartnäckiger Schmutz festgesetzt, sollten Sie Spezialreiniger mit organischem Lösungsmittel oder Poliermittel benutzen, die z. B. auch zur Pflege von Aluminiumteilen am Auto verwendet werden.

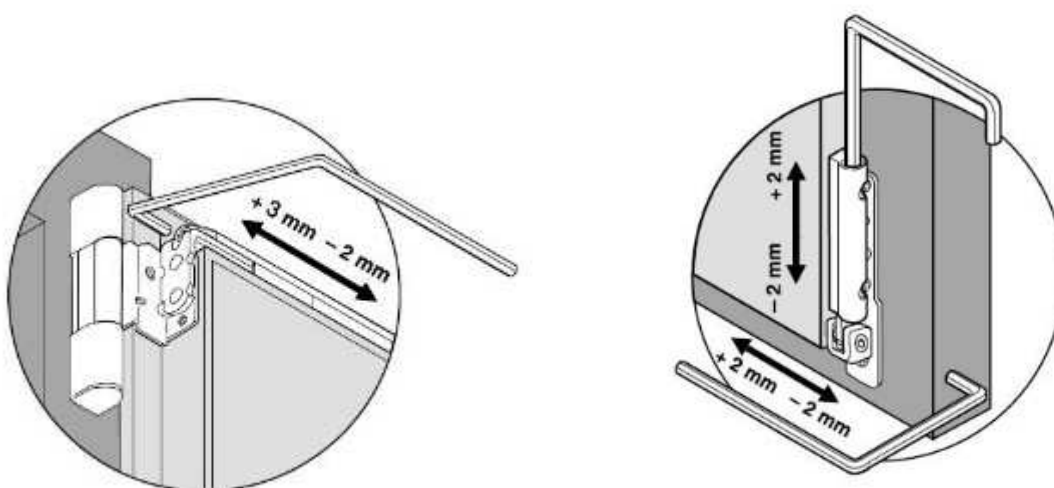
Eine Konservierung der Fensterbänke wird durch Vaseline, Paraffinöl oder Hartwachs (Autolack-Konservierung) erreicht. Dieser dünne Oberflächenfilm ist Wasser abweisend und auch Schmutzpartikel setzen sich nicht so leicht fest.

Pflege und Instandhaltung - Hinweise des Herstellers beachten!

Pflege nach Bedarf. Für diesen Zweck geeignete Reiniger verwenden. Reiniger immer vorher auf Eignung an unauffälliger Stelle prüfen.

½ jährlich:

- Alle beweglichen Beschlagteile mit harzfreiem Maschinenöl oder Silikonspray behandeln.
- **Achtung:** Schlösser und Zylinder nicht mit Öl behandeln. In diese in regelmäßigen Abständen handelsübliches Graphit einblasen
- augenscheinlich Dichtungen auf Verschleiß und Lage prüfen. Bei Mängeln Dichtungen umgehend erneuern
- Fensterfunktionen prüfen. Schleift, hängt oder klemmt ein Fenster, soll es umgehend nachjustiert werden, dies sollten Sie von einer Fachfirma ausführen lassen



- Entwässerungsschlitze auf Verschmutzung prüfen, reinigen
- Holzfenster auf Lackschäden untersuchen. Schäden, auch kleine Schäden, regelmäßig ausbessern. Alle 2 Jahre:
- Überholungsanstrich regelmäßig, bei starker Exposition (Aussetzung der Witterung) alle 2 Jahre, sonst alle 4 Jahre ausführen
- Fensterwartung und Einstellung durch Fachfirma durchführen lassen

Hinweis

In den ersten Jahren nach Fertigstellung der Wohnanlage kann es bei kalten Außentemperaturen an den Fensterscheiben zu Schwitzwasserbildung kommen. Mit Abklingen der Baufeuchte ist diese Erscheinung rückläufig. Geringfügige Schwitzwasserbildung, einige Zentimeter am Rahmenbereich, ist normal. Das Schwitzwasser muss im erforderlichen Maß abgewischt werden um Schäden durch Abtropfen zu verhindern.

Bei sonst richtigen klimatischen Raumluftverhältnissen (siehe Heizen und Lüften) kann durch eine Luftumwälzung mittels eines kleinen Ventilators in der Nähe der Fenster (z.B. Erkerfenster) Abhilfe geschaffen werden. Geschlossene Vorhänge können eine Luftumwälzung beeinträchtigen.

Bei andauernder Schwitzwasserbildung liegen meist ungeeignete Raumluftverhältnisse vor. Zugesicherte Eigenschaften der Fenster bleiben durch regelmäßige Wartung erhalten. Einstellarbeiten und Erneuerung von Verschleißteilen unterliegen dabei nicht der Gewährleistung.

Bei Kippstellungen bietet die Fensterverriegelung keine Einbruchhemmung. Aufgrund der Leichtgängigkeit der Fenster kann nicht erwartet werden, dass geöffnete Fensterflügel in der Öffnungsstellung verbleiben. Um dies sicherzustellen, können Öffnungsbegrenzer nachgerüstet werden.

Bei Anwesenheit von Kindern wird empfohlen, einer Absturzgefahr entgegenzuwirken. Die Fenstergriffe (Oliven) können durch absperrbare Oliven ausgewechselt werden. Es sind verschiedene weitere Verriegelungen auf dem Markt erhältlich, die z.B. nur ein Kippen, aber kein Öffnen der Fenster erlauben. Derartige Sicherungen sind teilweise standardmäßig in Bereichen mit niedrigen Brüstungen –z.B. Treppenhäuser- eingebaut. Die Absicherungen dürfen nicht außer Kraft gesetzt werden.

Mangelhafte Reinigung der Fensterbleche führt durch abtropfendes Schmutzwasser zur Verschmutzung der Fassade.

5.5 Naturstein

Naturstein entsteht durch Erstarren aus flüssigem Magma, durch Ablagerung von verwittertem Gesteinsmaterial und durch Umwandlung anderer Gesteine durch Druck und Temperatur. Er weist eine für sein Material typische Farbe und Textur auf, die bei gleichnamigem Gestein deutlich schwanken kann.

Naturstein ist in den Treppenhäusern, für Fensterbretter und teilweise für Mauerabdeckungen verwendet. Die Materialien können als Platten in verschiedenen Stärken von mehreren Zentimeter oder als Natursteinfliese Anwendung finden. Verschiedene Oberflächen, poliert, geschliffen, geflammt etc., sind üblich und werden, je nach gewünschter Erscheinung oder Anwendungszweck, gewählt. Besondere Sortierungen sind standardmäßig nicht durchgeführt, so dass Einschlüsse, Farbabweichungen und Texturunterschiede hingenommen werden müssen.

Pflege und Instandhaltung

Treppenhäuser, Beläge:

- Pflege nach Bedarf. Für diesen Zweck geeignete Reiniger verwenden. Reiniger immer vorher auf Eignung an unauffälliger Stelle prüfen

1 x jährlich:

- Grundreinigung der Flächen und elastischen Verfugung durch Fachfirma vornehmen lassen, gegebenenfalls Erneuerung der Fugen

Abdeckungen auf Mauern:

- regelmäßig reinigen, Oberflächen sauber halten. Herabtropfendes Schmutzwasser verunreinigt die Fassade

Hinweis

Granitgestein ist aufgrund seiner Härte ein gut geeigneter Belag für Treppenhäuser und wird bei richtiger Pflege jahrzehntelang seinen Charakter und Zweck erfüllen. Marmor und Kalksteine sind „weiche“ Gesteine und entsprechend empfindlicher. Säuren, Chemikalien, Wein, Limonade und Rostrückstände können nachhaltig Schäden verursachen. Verschüttete Flüssigkeit soll daher sofort wieder aufgenommen werden.

Es stehen für Natursteine Imprägnierungen zur Verfügung. Kratzer können aus Weichgestein auspoliert werden. Natursteine saugen Feuchtigkeit auf. Durch Wassereinwirkung kann es zu Fleckfleckbildung kommen. Bei Natursteinbelag in Verbindung mit Fußbodenheizung können durch vorhandene Baufeuchte ebenfalls Fleckfleck auftreten. Mit Abnahme der Baufeuchte ist dieser Effekt rückläufig.

5.6 Rollläden

Rollläden dienen dem Licht-, Wetter- und Wärmeschutz. Die standardmäßig eingebauten Rollläden an den Fenstern bestehen aus Kunststoff- oder Aluminiumpanzern. Die Führungsschienen sind aus Schallschutzgründen mit Dämpfungen versehen. Die Bedienung erfolgt mittels Gurt, Kurbel oder elektrisch. Die Revision erfolgt von außen durch Entfernen des Rollladendeckels, und sollte i. d. R. durch einen Fachmann erfolgen.

Pflege und Instandhaltung

- Reinigung nach Bedarf
- Beschädigte Gurte auswechseln

Hinweis

Langsames und gleichmäßiges Herablassen schont den Mechanismus und mindert Geräusche. Im Winter kann es vorkommen, dass der Behang an der Putzschiene des Kastens oder aber nach starkem Schneefall an der Außenfensterbank fest friert. Entweder abwarten, bis der Behang wieder frei liegt, oder aber Behang vorsichtig von Eis und Schnee befreien. Elektrisch bedienbare Rollläden erkennen diesen Widerstand und schalten ab. Danach können Sie erst 15 Min. später wieder bedient werden. Für weitere Einstellungen bei elektrischer Bedienung Fachanleitung lesen.

5.7 Innentreppen / Galeriegeländer

Innentreppen verbinden Räume innerhalb einer Wohneinheit. Teilweise sind die Treppen Flucht- und Rettungswege. Standardmäßige Durchgangsbreiten dürfen daher nicht verengt werden.

Pflege und Instandhaltung, Hinweise des Herstellers beachten!

Hinweis

Bei Anwesenheit von Kindern wird empfohlen, an der ganzen Treppenanlage und Geländerkonstruktion mit geeigneten Maßnahmen einer Absturzgefahr entgegenzuwirken.

5.8 FH - Türen (Feuerschutztüren)

Feuerschutztüren verhindern Rauch- und Brandübertragung in andere Bauabschnitte. Jegliche Veränderungen an den standardmäßigen Türen, deren Beschlägen und Anbauteilen, dürfen nur erfolgen, wenn der Brandschutz gewahrt ist und Zulassungen für den Anwendungsfall vorliegen. Das ordnungsgemäße Funktionieren der Brandschutztüren muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

Pflege und Instandhaltung

1 x jährlich:

- Funktions- und Zustandsprüfung, Wartung durch Fachfirma.
- Bei Funktionsstörung, Beschädigung, mangelhafter Schließung etc. unverzüglich Abhilfe schaffen

Hinweis

Türen nicht am selbsttätigen Schließen hindern. Keine Keile etc. verwenden.

5.9 Trockenbau

Darunter versteht man Baukonstruktionen aus Gipskartonplatten meist in Verbindung mit Metall oder Holzunterkonstruktionen. Trockenbaukonstruktionen sind vollwertige Bauteile, die zur Erstellung von Wänden, Decken, Böden, Schächten und Bekleidungen mit teilweise Schall- und Brandschutzzweck, Verwendung finden.

Am Objekt sind Dachschrägen und Vorsatzschalen sowie Schachtbekleidungen derart ausgeführt. Veränderungen sollten vorher unbedingt mit uns besprochen werden.

Pflege und Instandhaltung

Die Konstruktionen sind wartungsfrei, lediglich Anschlussfugen zu anderen Bauteilen müssen bei Bedarf erneuert werden.

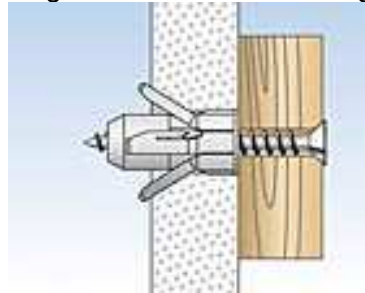
Hinweis

Im Dachbereich kann es in den ersten Jahren der Gebäudenutzung zu Rissen an den Trockenbauflächen und am Übergang zu geputzten Wandflächen kommen. Die Ursachen sind Lastwechsel, Trocknungs- und Schwindprozesse, die im Lauf der ersten Jahre abklingen. Derartige Risse sind normal und werden im Rahmen der üblichen Schönheitsreparaturen überarbeitet. Risse bis zu 0,3 mm stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Bei Auftreten von größeren Rissen ist der Bauträger zu informieren.

In der gesamten Dachfläche befindet sich hinter den Gipskartonplatten eine Dampfbremse. Diese darf durch Bohren oder ähnliches nicht beschädigt werden. Befestigungen an Trockenbaukonstruktionen erfolgen zweckmäßig mit speziellen Hohlraumdübeln, die je nach gewünschter Lastanbringung auszuwählen sind.



Gipskartondübel



Hohlraumdübel



Hohlraumdübel

5.10 Innenputz

Innenputze sind Beläge aus Putzmörtel mit festem Verbund zum Untergrund und Wand- und Deckenflächen bekleiden. Damit werden gestalterisch entsprechend strukturierte Oberflächen geschaffen. Putze übernehmen auch bauphysikalische Aufgaben. Sie puffern u. a. Raumluftfeuchtigkeit und tragen zu angenehmen raumklimatischen Verhältnissen bei. Alle Wand- und Deckenflächen am Objekt sind mit geglättetem Kalk-Gipsputz ausgeführt. Offene Putzflächen in Bädern und Kellerräumen sind mit Kalk-Zementputz versehen.

Pflege und Instandhaltung

Die Innenputzflächen sind wartungsfrei.

Hinweis

An Innenputzflächen können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes bedingt durch Lastwechsel und bauphysikalische Ursachen wie Kriechen und Schwinden, Risse auftreten.

Es ist unter üblichen Herstellungsbedingungen nicht möglich, Gebäude rissfrei zu erstellen. Derart bedingte Risse stellen daher keinen Gewährleistungsmangel dar. Kleinere Risse bis 0,3 mm werden bei den üblichen Schönheitsreparaturen vom Maler beigearbeitet. Beim Auftreten von größeren Rissen ist der Bauträger zu informieren.

5.1 1 Malerarbeiten

Farbanstriche dienen neben der optischen Gestaltung auch bauphysikalischen Zwecken und verrichten hier in erster Linie Schutzfunktionen für darunter liegende Bauteile. Der laufenden Überholung und Erneuerung von Farbanstrichen kommt daher für den Erhalt der zu schützenden Bauteile besonders große Bedeutung zu. Man unterscheidet Erstbeschichtungen, Überholungsbeschichtungen und Erneuerungsbeschichtungen. Überholungsbeschichtungen erfolgen auf den vorbereiteten Flächen vorhandener Beschichtungen. Erneuerungsbeschichtungen erfolgen nach vollständiger Entfernung vorhandener Beschichtungen.

Pflege und Instandhaltung

Regelmäßig:

- Alle beschichteten Flächen auf Beschädigungen prüfen. Beschädigungen umgehend nacharbeiten

Alle 2 Jahre:

- Überholungsbeschichtungen auf exponierten, der Witterung ausgesetzten Bauteilen, wie Fenster, Metallteile, Holzteile, Fassaden, Mauern, Betonflächen etc.
- Starke Abnutzung des Anstrichs kann bei Gefährdung der Schutzwirkung auch frühere Überholungsbeschichtung erforderlich machen

Alle 4 Jahre:

- Überholungsbeschichtungen auf weniger exponierten Bauteilen

Hinweis

Eine Beschreibung aller verwendeten Beschichtungsstoffe ist hier nicht möglich, da zu umfangreich. Bei Bedarf sind Fachleute (Maler) zur Beurteilung des Untergrundes heranzuziehen.

5.12 Estrich

Estriche sind Bauteile, die auf tragendem Untergrund oder einer Zwischenschicht hergestellt werden und unmittelbar, gegebenenfalls mit einem Belag versehen, als Boden nutzfähig sind. I. d. R sind in den Wohngeschossen Anhydrit- und in den Kellerräumen Zementestriche eingebaut. Neben dem Untergrund für die Oberflächenbeläge, wie Fliesen, Teppiche, Parkette usw., sorgt die schwimmende Verlegung für die Trittschallentkopplung zum übrigen Bauwerk. Die Wärmedämmschicht sorgt für Dämmung gegenüber benachbarten Räumen. Innerhalb des Estrichs befinden sich die Rohrleitungen der Flächenfußbodenheizung, i. d. R ca. 4 cm unter oberkante Belag.

Pflege und Instandhaltung

- Die Estriche sind weitgehend wartungsfrei, jedoch in den Kellern ist der Schutzanstrich gegebenenfalls zu erneuern.

Hinweis

Zur Wahrung des Schallschutzes ist ein ungehinderter Abstand zwischen Estrich und angrenzenden Bauteilen erforderlich. Jede Verbindung, auch punktuelle Verbindungen, können den gesamten Schallschutz zunichte machen. Bei der Verlegung von harten Belägen oder dem Einbau von Möbeln ist zwingend auf absolute Schalltrennung zu achten. (siehe auch Abschnitt Schallschutz) Von einem Anbohren der Estriche wird aufgrund der Fußbodenheizung und der damit verbundenen Gefahr eines Wasserschadens dringend abgeraten.

Estrichplatten sind durch die schwimmende Verlegung zu den Wandrändern beweglich. Durch Schüsseln kann es nach einigen Jahren, am deutlichsten in Eckbereichen, zu Absenkungen und damit zur Fugenbildung kommen. Bei gefliesten Oberböden können elastische Fugen teilweise diese Bewegungen nicht aufnehmen und reißen ab. Diese Fugen sind im Rahmen der Wartung zu erneuern. (siehe auch Fliesenarbeiten)

5.13 Fliesen

Keramische Fliesen sind gebrannte Tone mit oder ohne Glasur. Am Objekt sind Fliesen als Wand- und Bodenbeläge eingesetzt. Je nach Anwendung sind die Fliesen frostbeständig, mit spezieller Rutschsicherheit, Abriebsfestigkeit usw. ausgestattet.

Fliesen bieten wegen einer Vielzahl von verschiedenen Oberflächen, relativ hoher Widerstandsfähigkeit und einfacher Möglichkeit zur Reinigung, einen gut geeigneten Belag für Wand und Bodenflächen.

Pflege und Instandhaltung

- Pflege nach Bedarf. Für diesen Zweck geeignete Reiniger verwenden. Reiniger immer Vorher auf Eignung an unauffälliger Stelle prüfen
- Die Fliesen selbst sind wartungsfrei

1 x jährlich:

- Elastische Verfugungen der Fliesen können durch physikalische oder chemische Einflüsse reißen und sind als Instandhaltungsmaßnahme zu erneuern.
- Entwässerungsrinnen auf den Balkonen regelmäßig reinigen und sauber halten

Hinweis

Aufgrund der harten Oberfläche kann es durch Herabfallen von schweren oder spitzen Gegenständen zu Schäden kommen. In Bädern und Duschen befindet sich unter den Fliesen auf feuchtempfindlichen Untergründen eine alternative Streichabdichtung. Diese Flächenabdichtung ist mit einem Abdichtband an angrenzende Bauteile angeschlossen. Beim Herausschneiden und Erneuern der elastischen Verfugung ist darauf zu achten, dass das Abdichtband nicht durchgeschnitten wird. Die Abdichtung wird sonst wirkungslos.

Auf Balkonen befindet sich unter den Fliesen im Anschlussbereich zu angrenzenden Bauteilen ebenfalls eine alternative Streichabdichtung mit Abdichtband. Auch hier darf bei Erneuerungsarbeiten die Abdichtungsebene nicht beschädigt werden. Fliesenbeläge sind trotz wasserdichter Glasuren von Fliesen, bedingt durch den Fugenteil, nicht wasserdicht. Bei wärmegeprägten Balkonen ist unterhalb des Estrichs eine Drainageebene zur Ableitung von Wasser ausgebildet. In diese Drainageschicht entwässern Rinnen vor den Balkonfenstern und Balkontüren. Die Rinnen sollen durch regelmäßige Reinigung der darin befindlichen Fliese stets sauber gehalten werden. Die Bereiche zwischen den Balkonschenkelfliesen und den Balkonrinnen können vermoosen. Derartige Verunreinigungen müssen regelmäßig entfernt werden, um ein Verstopfen der Drainage zu vermeiden.

5.14 Garagentor

Das TG - Tor kann als Kipp-, Sektional- oder Rolltor am Objekt vorhanden sein.

Die Ansteuerung des Tores erfolgt mittels Zugschalter, Schlüsselschalter oder Fernbedienung. Die Tore schließen nach einiger Zeit automatisch. Es sind mehrere Sicherheitseinrichtungen vorgesehen. An der Unterkante des Tores befindet sich eine Sensorleiste die bei Berührung das schließende Tor stoppt. Im Torbereich ist eine Lichtschranke eingebaut die ebenfalls bei Auslösen das Tor stoppt.

Derartig notgestoppte Tore müssen u. U. durch Handschaltung wieder aktiviert werden.

Für weitere Notsituationen kann entweder ein Hauptschalter betätigt werden oder der Stromanschluss durch Ziehen des Steckers vom Netz getrennt werden.

Teilweise befinden sich in den Toren integrierte Fluchttüren. Diese Türen müssen für eine Flucht z.B. im Brandfall, immer von innen zu öffnen sein und dürfen nicht verschlossen werden.

Pflege und Instandhaltung

– Pflege nach Bedarf

1 x jährlich:

– Wartung durch Fachfirma

5.15 Metallbau – Leichtmetallbau

Metallbauarbeiten sind im Wesentlichen in Form von Geländern, Vordächern und Abdeckungen ausgeführt. Zum Korrosionsschutz sind alle Stahlbauteile feuerverzinkt, lackiert oder pulverbeschichtet.

Pflege und Instandhaltung

– Pflege nach Bedarf

– regelmäßig Ausbesserung von Farbschäden und des Korrosionsschutzes

– 1 x jährlich Absturzsicherungen auf Funktion und festen Sitz prüfen

- Alle 2 Jahre Unterhaltungsanstriche an exponierten Stellen

– Alle 4 Jahre Unterhaltungsanstriche an wenig exponierten Stellen (siehe auch Malerarbeiten)

Hinweis

Die Korrosion von Metallen wird durch Zusammenspiel von Feuchtigkeit, Sauerstoff und Salz (Streusalz) erheblich beschleunigt. Bauteile, die mit Feuchtigkeit und Salz in Berührung kommen, müssen daher laufend auf Schäden kontrolliert werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz zu verzichten.

5.16 Schließanlage

Das Objekt ist mit einer Zentralschließanlage ausgestattet. Schlüssel für die einzelnen Wohnungen sperren auch alle Gemeinschaftsräume. Für Technikräume existieren separate Schließungen. Für Nachbestellungen von Schlüsseln ist der Hausverwalter im Besitz eines Schließplans und kann Entsprechendes veranlassen.

5.17 Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Als äußerste Schicht der Gebäudehülle ist teilweise ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.

Neben der gestalterischen Aufgabe verringert das WDVS den Wärmeabfluss des Gebäudes und hält Witterungseinflüsse vom Gebäude ab.

Pflege und Instandhaltung

1 x jährlich:

- Inaugenscheinnahme der WDVS Fläche und aller Anschlüsse
- Beschädigungen umgehend reparieren
- Eventuell Überholungsanstriche je nach Exposition, ca. alle 4 Jahre ausführen

Hinweis

Die Oberfläche des WDVS ist mit dem Putzsystem geschlossen. Beim Anbringen von Bauteilen (z.B. Markisen) sind Druckverteilungsplatten oder Distanzstücke zur Vermeidung von Druckschäden einzubauen. Bohrlöcher oder Durchdringungen sind immer abzudichten. Anbindungen des WDVS an andere Bauteile sind mit APO-Leisten oder Kompribändern ausgebildet. Diese elastischen Anschlüsse übernehmen bei Bauteilbewegungen abdichtende Funktion. Hier kann es zu Rissen des Oberputzes unmittelbar im Anschlussbereich kommen. Diese Risse sind bedeutungslos. Anschlussbereiche zwischen Gelände und Sockel sind so ausgebildet, dass keine stauende Feuchtigkeit entsteht. Bei bauseitigen Arbeiten (Terrassenerweiterung, Wege, etc.) sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. An Putzoberflächen kann es zum Auftreten von Algen, Pilzen und Flechten kommen. Solches Wachstum wird durch Feuchtigkeit, Temperatur, Beschaffenheit der Oberfläche und Flora der Umgebung beeinflusst. Mit abgestimmten Anstrichsystemen kann ein Wachstum verlangsamt werden. Es wird empfohlen, für Anstriche den Systemhersteller des WDV-Systems hinzuzuziehen.

5.18 Wohnungseingangstüren / Innentüren

Neben der abtrennenden Funktion übernehmen WE-Türen auch Brandschutz- und Schallschutzaufgaben. Innentüren trennen einzelne Bereiche ab.

Pflege und Instandhaltung

Pflege nach Bedarf. Für diesen Zweck geeignete Reiniger verwenden. Reiniger immer an unauffälliger Stelle prüfen

1 x jährlich:

- Inaugenscheinnahme, Prüfung der Mechanik, Falz- und Absenkdichtung, Prüfen der Funktion des Türschließers, gegebenenfalls einstellen, alle beweglichen Teile ölen, Verschleißteile erneuern.
- **Achtung:** Schlösser und Zylinder nicht mit Öl behandeln. In diese in regelmäßigen Abständen handelsübliches Graphit einblasen
- Schließkeil mit „Butter“ dünn bestreichen immer noch das „beste“ Hausmittel, damit die Türe leicht schließt.
- Wartung der WE-Tür durch Fachfirma

Hinweis

Die ordnungsgemäße Funktion der WE-Türen ist dann gewährleistet, wenn die Türen regelmäßig gewartet werden. Obentürschließer an WE-Türen dienen dem Brandschutz und dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

5.19 Bodenbeläge- Teppiche, Parkette Teppiche

Parkettbeläge

Parkette sind Oberböden aus Massivholz oder mehrschichtigen Holzprodukten. Es existieren die verschiedensten Holz- und Parkettarten, zudem unterschiedliche Verlegearten und Behandlungsmöglichkeiten der Oberflächen. Holz ist ein Naturprodukt. Als solches unterliegt es im Aussehen natürlichen Schwankungen.

Holz reagiert durch Lichteinwirkung mit Farbveränderungen. Durch Temperatur- und Feuchtigkeitseinfluss mit Quellen oder Schwinden und ist nur bedingt mechanisch belastbar. Wer sich für Parkett entscheidet, soll sich der speziellen Eigenschaften des ausgewählten Holzes bewusst sein und diese natürlichen Gegebenheiten und Veränderungen am Material akzeptieren. Gerade bei Fußbodenheizung kann während der Heizperiode eine Fugenbildung im Parkett entstehen. Kritisieren Sie hier nicht sofort einen zu hohen Vorlauf in der Fußbodenheizung, der sollte max. bei ca. 50° C sein, was vor allem bei unseren Anlagen mit Handtuchhalterheizkörpern in den Bädern der Fall ist. Selbst eine Vorlauftemperatur bei Störungen bis zu 60° C über mehrere Stunden hat durch versch. Studien des Fraunhofer Instituts nicht zu Schäden am Belag geführt. Wichtig wiederum hierbei ist eine rel. Luftfeuchtigkeit von 55 – 65 %. Die Oberflächentemperatur des Parkettfußbodens sollte 25° C nicht überschreiten.

Pflege und Instandhaltung, Pflegeanweisung der Hersteller beachten!

Lackierte Parkette, geölte Parkette

- Pflege nach Bedarf, Kehren oder Saugen mit Bürstaufsatz. Nebelfeucht wischen.
- Löcher und Schäden durch Kratzer können mit Hartwachsen korrigiert werden. Größere Beschädigungen können durch Austausch der geschädigten Stäbe oder Bereiche ausgebessert werden.
- gleichmäßiges Raumklima (Luftbefeuchtung/ Lufttrocknung) verhindert Fugenbildung oder Quellen 1 x Jährlich, bzw. nach Bedarf, geölte Parkette nachölen

Hinweis

Die Versiegelungen der Oberfläche mit Lacken oder Ölen dienen in erster Linie der Optik. Derartig behandelte Parkette sind nicht wasserfest und nehmen bei längerem Einwirken von Flüssigkeit Schaden. Wenn Flüssigkeit verschüttet wird, soll diese sofort aufgenommen werden. Kratzer und Eindrücke im Parkett können durch harte Absätze, Steinchen an Schuhen und Möbelstücke entstehen. Es wird empfohlen, unter Möbel Filzgleiter anzubringen. Mittels Luftbefeuchtungsgeräten kann im Winter einer Fugenbildung des Parketts entgegengewirkt werden. Überlässt man das Raumklima sich selbst, kann die relative Luftfeuchtigkeit im Winter teilweise auf unter 20% absinken. Verstärkt durch Heizwärme kann es hierbei schnell zu Fugenbildung im Millimeterbereich mit Dauerschäden kommen. Beschädigte Oberflächen können durch Abschleifen und Neuversiegeln mehrmals wiederhergestellt werden. Es wird empfohlen, Fachfirmen zur Beratung und Ausführungen heranzuziehen.

5.20 Garage/Tiefgarage

Garagen dienen zum Abstellen von Fahrzeugen. Gerade im Winter wird durch die Kfz Feuchtigkeit und Tausalz eingebracht. Um Schäden am Boden und den Wänden zu vermeiden, ist dies regelmäßig zu entfernen. Bei Fertiggaragen die Herstellerangaben beachten.

Pflege und Wartung

- Feuchtigkeit und Tausalz regelmäßig entfernen
- Polizeiliche Vorschriften beachten
- Bodenversiegelungen ½ jährlich auf Risse prüfen und gegebenenfalls von Fachfirma nachbessern
- Bei Flachdächern auf Dichtheit und Risse prüfen
- Gesamte Konstruktion auf Rostausblühungen überprüfen und umgehend dem Bauträger mitteilen.

Hinweis

- Die TG Rampen sind meist einspurige Fahrbahnen. Vor dem Befahren im Winter ist die Rampe auf Schnee- und Eisfreiheit zu überprüfen.
- Bei „tiefergelegten“ Fahrzeugen beim Befahren der Rampen auf genügend Bodenfreiheit Achten um Schäden am KFZ zu vermeiden
- Rauchen, Feuer und offenes Licht ist in Garagen verboten.
- In Tiefgaragen ist das Lagern von leicht brennbaren Stoffen und Teile verboten
- Vor Anbringung von Gegenständen an der Wand unbedingt die Zustimmung der Hausverwaltung einholen um die Dichtigkeit nicht zu beeinträchtigen.

5.21 Aufzug

Die Aufzugsanlage dient der Personenbeförderung. Vom Bauträger wurde bereits ein Wartungsvertrag abgeschlossen, um die Gewährleistung nicht zu beeinträchtigen.

Der Aufzug ist an ein Notrufsystem angeschlossen.

Falls der Aufzug zwischen zwei Etagen stecken bleibt, bewahren Sie Ruhe und betätigen Sie den Notrufknopf. Es wird Ihnen innerhalb kurzer Zeit, i. d. R. max. 30 Min. geholfen.

Bei Betriebsstörungen des Aufzuges wird der technische Wartungsdienst bemüht sein, spätestens innerhalb von 24 Stunden den Fehler zu beseitigen. Sollten Sie in dieser Zeit Ihre Wohnung verlassen wollen und auf den Aufzug angewiesen sein, wenden Sie sich bitte an die Hausverwaltung.

Pflege und Instandhaltung - Bedienungs-, Wartungs- und Pflegeanweisung des Herstellers beachten!

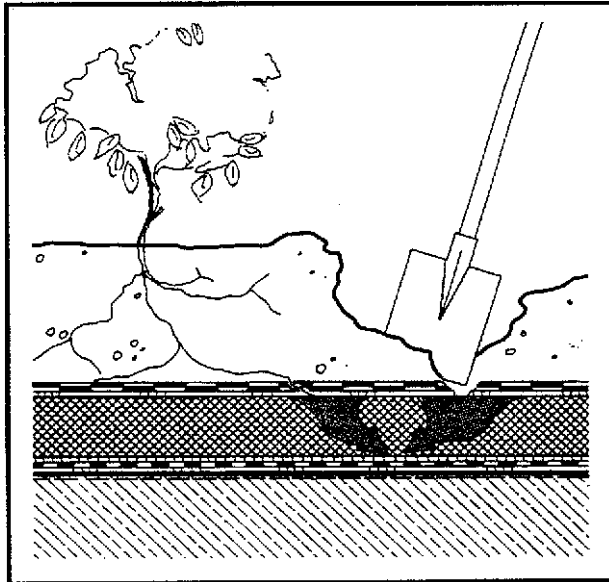
- Reinigung der Kabine nach Erfordernis mit dafür geeigneten Reinigern. Reiniger zuvor an unauffälliger Stelle prüfen
- Zur Wartung ist ein Wartungsvertrag vom Bauträger bei Übergabe abgeschlossen

Hinweise

Während des normalen Betriebs der Aufzugsanlage kann durch Verschleiß oder Beanspruchung zusätzlicher Service erforderlich werden. Z.B. bei zunehmenden Geräuschen beim Aufzugsbetrieb und beim Türenschießen oder - öffnen. Wenn derartige Störungen auftreten, ist die Hausverwaltung zu verständigen, um erforderliche Service- oder Reparaturarbeiten zu veranlassen.

5.22 Außenanlagen / Außenbereiche

Die Außenanlagen umfassen den gesamten Wege- und Zufahrtsbereich sowie die Pflanzungen. Der Gestaltung ist ein von der Baubehörde genehmigter Freiflächengestaltungsplan zugrunde gelegt. Änderungen bedürfen daher behördlicher Genehmigung; dies betrifft auch Rückbau von Pflanzungen.



Beschädigung der Dachabdichtung durch unsachgemäße Verankerung

Zu den Erdgeschosswohnungen gehört auch ein für private Nutzung angelegter Garten. Da es sich bei dem Garten um die Dachbegrünung der darunter liegenden Tiefgarage handelt, ist bei der Gartenarbeit daran zu denken, dass Grabungen und Erdaushub nicht zu tief gehen dürfen, damit die Abdichtung nicht beschädigt und das Tiefgaragendach undicht wird. Das Errichten von Pergolen oder anderen im Erdreich zu verankernden Konstruktionen ist daher nur nach Absprache mit dem Vermieter und dessen schriftlicher Genehmigung möglich. Eine Befestigung tief im Untergrund ist nicht zulässig. Es sind lediglich Abspannkonstruktionen denkbar. Zwar sind zum Schutz der Abdichtungsbahn Schutzschichten in Form von Gummimatten oder ähnlichem Material aufgebracht, aber mit dem entsprechenden Werkzeug können bei unvorsichtigem Umgang diese Schichten zerstört werden. Deswegen dürfen Sie höchstens 30 - 40 cm tief graben.

Sofern Sie **nicht** eine Wohnung im Erdgeschoss bezogen haben, gehört zu Ihrer Wohnung ein Balkon bzw. eine Dachterrasse. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt über die Plattenfugen und das darunter befindliche Kiesbett. Um die Sickerfähigkeit der Kiesschicht zu erhalten, ist z.B. der Pflanzenbewuchs in den Fugen regelmäßig zu entfernen. Auch zur Vermeidung von Algenbildung auf der Belagsoberfläche ist ein regelmäßiges Abspritzen der Fläche mit einem harten Wasserstrahl hilfreich.

Pflege und Instandhaltung

Wege und Zufahrtsbereich:

- Reinigung von Wegen und Zufahrten nach Bedarf.
- Freihalten von Schnee und Eis nach erforderlicher Verkehrssitte. Gegebenenfalls Mehrmals täglich.
- Kontrolle und Reinigung des Fußabstreiferablaufes nach Bedarf

1/2 jährlich:

- Tröge, z.B. Rampenaufkantung, Eingangsüberdachung, auf Wildwuchs und Ablaufmöglichkeit von Stauwasser prüfen, gegebenenfalls Wildwuchs entfernen, Ablauf freilegen
- Alle Gullys und Einlaufrinnen auf Funktion prüfen, reinigen. Roste, Gitter, Sinkkästen etc. ausbauen, reinigen.
- Mit Streusalz in Berührung gekommene Bauteile gründlich mit Hochdruck waschen
- Tonnenhaus, bewegliche Teile ölen
-

- Lichtschachtgitter bei Fluchtwegen für Notfall entriegeln, Gitter komplett ausheben, Zarge und Rost reinigen, Funktion sicherstellen
- Restliche Lichtschachtgitter von Laub und Schnee befreien. Zuluft muss gewährleistet sein. Bei Erfordernis häufigere Reinigung
- Lichtschachtsohle reinigen
- bei wasserdichten Lichtschächten: Wasser ablassen und Freigängigkeit des Ablaufs sicherstellen 1 x jährlich
- Tonnen mit Hochdruck reinigen
- Zäune nachspannen
- Gartentore ölen, eventuell erforderlichen Anstrich (siehe Malerarbeiten) ausführen

Pflanzungen:

- Zuschnitt und Mähen nach Bedarf
- Tip: Blattläuse entfernt man mit Kölnisch Wasser 4711. Einsprühen und die Blattläuse verziehen sich

1 x jährlich

- Kontrolle des Anwuchses und der Entwicklung

6. Anlagen verschiedener Produkthersteller

6.1 Meltem Raumentlüfter

6.2 LTM oder Inventer Thermolüfter

6.3 Wartungsanleitung Rückspülfilter

6.4 Wartungsanleitung Feinfilter