

HANDBUCH

Pflege- und Gebrauchshinweise

 **saxum**
jeder m² zum erleben

FÜR EIGENTÜMER



INHALTSVERZEICHNIS

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!

Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung	Seite 03
Brandschutztüren	Seite 03
Fluchtwege	Seite 03

Gebrauchshinweise

Richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten	Seite 04
Lüftung in fensterlosen Räumen	Seite 07
Heizungsanlage	Seite 08
Elektroanlage	Seite 09
Frischwasseranlage / Sanitärinstallation	Seite 10
Abwasseranlage	Seite 10
Waschmaschinenanschluss	Seite 11
Geschirrspülanschluss	Seite 11
Zählereinrichtungen und Absperrventile	Seite 11
Laminat-, PVC- & Teppichböden	Seite 11
Fliesen und Silikonfugen	Seite 11
Innentüren	Seite 11
Wohnungseingangstür / Wohnungsschlüssel	Seite 12
Fenster	Seite 12
Rollladen	Seite 13

Pflegehinweise

Rollladen	Seite 16
Fassade	Seite 16
Laminatböden	Seite 17
versiegeltes Parkett	Seite 17
Elastische Bodenbeläge	Seite 18
Natursteinböden und Fensterbänke	Seite 18
Fliesen und Dichtungsfugen	Seite 18
Aluminiumflächen, Fenster, Türen, Fensterbänke aus Alu	Seite 19
Fenster	Seite 19
Wohnungseingangstür / Schließzylinder	Seite 19
Türblätter und Zargen	Seite 19
Glas-, Keramik- und Emailflächen	Seite 20
Lackierte Flächen	Seite 20
Armaturen in Bad und Küche	Seite 20
Sanitärobjekte / Heizkörper	Seite 20
Balkone	Seite 20

Mängel

Abnahmemängel	Seite 21
Restarbeiten	Seite 21
Gewährleistungsmängel	Seite 21
Gebrauchsmängel	Seite 22

Inspektion und Wartung

Lebensdauer eines Hauses	Seite 22
Wartungsmaßnahmen	Seite 23
Checkliste	Seite 24





ZU IHRER EIGENEN SICHERHEIT!

Saxum hat für Sie gebaut...

... und damit Sie viel Freude daran haben, geben wir Ihnen nachfolgend einige Hinweise zur Nutzung Ihrer Wohnung. Nehmen Sie sich bitte die Zeit und lesen Sie die folgenden Seiten aufmerksam durch. Wir informieren Sie über ordnungsgemäßes Lüften und Heizen, schonende Pflege und Reinigung, die Handhabung von Mängeln sowie notwendige Pflege und Wartung. Wir wünschen Ihnen viel Glück und Zufriedenheit in Ihrem neuen Heim!

Nachfolgend benannte Vorrichtungen und Hinweise, die kein Bestandteil Ihrer Wohnung / Ihres Gebäudes sind bzw. nicht zutreffen, sind als gegenstandslos zu betrachten.

Haben Sie Fragen oder gibt es Unklarheiten? - Wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!

Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung

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

Dazu gehören, soweit vorhanden:

- Wasser-Absperrventil
- Elektro-Sicherungskasten
- Elektro-Zählerkasten mit Wohnungshauptsicherung (i. d. R. im Keller)
- Heizungs-Absperrventil
- Gas-Absperrventil

Wichtige Telefonnummern Ihrer Versorgungsunternehmen und Ansprechpartner finden Sie auf Ihrer Haustafel.

Brandschutztüren

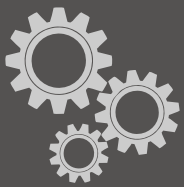
Brandschutztüren dienen im Brandfall zur Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch und sind immer geschlossen zu halten. Sie sind selbstschließend und dürfen nicht mechanisch mit Keilen oder Ähnlichem offen gehalten werden. Die einzige erlaubte Version zum Aufhalten von Brandschutztüren ist ein elektronisch geregelter Schließmechanismus, der bei Stromausfall und im Falle eines Brandes automatisch die Tür schließt.

Sollte es zu einem Brand kommen und die Versicherung stellt fest, dass eine Brandschutztür, die den Brand hätte eindämmen können, nicht geschlossen war, zahlt diese nicht. Zudem wird die Person, welche die Tür blockiert hat, zur Verantwortung gezogen.

Fluchtwege

Schuhschränke o. ä. dürfen nicht im Treppenhaus aufgestellt werden. Die Treppenhäuser/Gemeinschaftsgänge müssen frei gehalten werden. Das dient Ihrer eigenen Sicherheit und anderer im Brandfall.

Nach Angabe der Feuerwehr entwickeln 1 m³ Schuhe bereits 270 m³ tödlichen Qualm. Halten Sie aus diesem Grund die Anzahl der Schuhe vor der Wohnungseingangstür auf ein Mindestmaß beschränkt.



GEBRAUCHSHINWEISE

Richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten

“Dicke Luft“ zu Hause schadet dem Gebäude und vor allem Ihrer Brieftasche. Wer richtig lüftet und energiebewusst heizt, steigert Wohlbefinden und Gesundheit der ganzen Familie, spart Energie, schont die Umwelt und vermeidet die Bildung von Schimmel an den Wänden.

Je dichter die Fenster schließen, desto weniger Luft wird auf natürlichem Wege ausgetauscht. In den Fenstern sind zur Gewährleistung eines latenten Mindest-Luftdurchlasses Regel-Airs (Zwangsbelüftung in den Fenstern) eingebaut. Die Regel-Airs sind nicht zu verschließen bzw. zu blockieren, sonst könnte es zu Feuchtigkeitsablagerungen und weiterhin zu Moderpilzbildung kommen.

Das Haus ist gegen Wärmeverluste abgedichtet, damit ist richtiges Heizen und Lüften also doppelt wichtig. Durch dichte Fenster und Fugen ist die Luft schneller verbraucht und die Feuchtigkeit bleibt in den Räumen. Schimmelsporen - ein natürlicher Bestandteil der Raumluft - können sich dann an den Wänden ausbreiten.

Baufeuchtigkeit bei Neubau / Vollsanierung

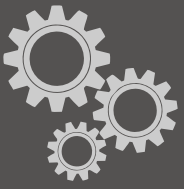
Neubauten enthalten stets eine gewisse Restfeuchtigkeit. Da Mörtel, Putz, Betondecken, Estriche etc. mit Wasser angemischt werden, ist in einem Neubau bei Bezugfertigkeit noch eine gewisse Menge Feuchtigkeit in der Bausubstanz vorhanden. Diese Feuchte wird langsam über die Oberflächen der Innenwände abgegeben. **Die Baufeuchtigkeit muss aus den Bauteilen entweichen können, denn feuchte Baustoffe dämmen schlechter und kühlen stärker aus.** Daher sind die ersten Heizperioden noch kein Maßstab für den Energieverbrauch. Der Austrocknungsprozess kann bis zu zwei Jahre dauern. In dieser Zeit ist es wichtig, dass Sie alles vermeiden, was das Austrocknen der Wände verhindern könnte.

Wohnfeuchtigkeit

Neben der Baufeuchtigkeit ist auch die Wohnfeuchtigkeit zu beachten, die täglich beim Kochen, Baden und Duschen entsteht. Auch die Zimmerpflanzen und die Bewohner selbst erzeugen beträchtliche Mengen an Feuchtigkeit. Wussten Sie, dass der Mensch durch Schwitzen und Atmen Flüssigkeit verliert bzw. an die Raumluft abgibt? Eine ruhende Person schwitzt ungefähr 1 Liter aus; eine aktive Person circa 2,5 Liter. Eine Familie mit 4 Personen gibt täglich bis zu 10 Liter Wasser als Wasserdampf in die Umgebung ab. Pro Woche entspricht das einer gefüllten Badewanne! Auch Zimmerpflanzen geben viel Feuchtigkeit ab. Drei Topfpflanzen und ein Gummibaum geben pro Tag ca. 1,5 Liter Wasser an die Luft ab! Blumenfreunde sollten darauf achten und öfter mal für Frischluft sorgen. Das gleiche gilt für Aquariumbesitzer, denn auch Aquarien verdunsten viel Feuchtigkeit. Diese Feuchtigkeit muss ebenfalls aus dem Haus oder der Wohnung hinaus gelüftet werden. **Lüften Sie größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt aus dem Haus. Öffnen Sie beim Kochen und gleich nach dem Baden oder Duschen die Fenster und schließen Sie die Türen, damit sich der Wasserdampf nicht in der Wohnung ausbreiten kann.**



Ist es außen kälter als in der Wohnung, können Sie durch Lüften die Raumluft trocknen. Die kalte Außenluft wird in der Wohnung erwärmt und nimmt Feuchte auf.



GEBRAUCHSHINWEISE

Bitte beachten Sie stets:

- zwischen Möbeln und der Außenwand mindestens 5 cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume
- Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen, Wandverschalungen, Bespannungen, Wandteppiche und Ähnliches erst nach vollständigem Austrocknen anbringen
- schwere Vorhänge, besonders in Raumecken, vermeiden, da diese die Belüftung bzw. Trocknung der Wände behindern
- Wandoberflächen nicht dampfdicht „versiegeln“ durch Vinyl-, Metall- und abwaschbare Tapeten oder Folien. Das Gleiche gilt für Anstriche, insbesondere auf wasch- und scheuerfeste Dispersionen oder Latexanstriche sollte verzichtet werden.
- keine „Wärmedämmtapeten“ und keine wärmedämmenden Verkleidungen ohne fachmännische Beratung
- keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen.

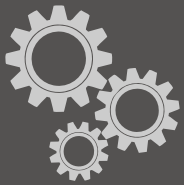
Richtiges Heizen

Um das Austrocknen zu unterstützen, ist ein ausreichendes Heizen besonders wichtig. Denn nur sich erwärmende Luft kann wie ein unsichtbarer Schwamm Feuchtigkeit im Raum aufsaugen. **Heizen Sie alle Räume ausreichend und möglichst gleichmäßig. Auch wenig benutzte Zimmer müssen im Winter beheizt und gelüftet werden.** Die ideale Temperatur für Wohnräume liegt bei 20 bis 21 Grad Celsius, für Flur, Schlafzimmer und Küche bei 18 bis 19 Grad. Darunter wird es schwierig: Kalte Luft kann nicht so viel Feuchtigkeit aufnehmen. **Raumklimatisch optimal sind 50 % Luftfeuchtigkeit bei 20 – 22 °C Raumlufttemperatur.** Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hingenommen werden. Außerdem erwärmt sich frische, sauerstoffreiche Raumluft schneller als die verbrauchte, sauerstoffarme Luft im Raum. Dadurch können die Heizkosten minimiert werden.

Stellen Sie während der Heizperiode auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere im Schlafzimmer, niemals den Heizkörper ganz ab, auch nicht, wenn Sie im Urlaub sind. Diese Räume werden sonst kalt und feucht und lassen sich nur mit gesteigerter Heizenergie wieder durchwärmen. Stellen Sie während einer längeren Abwesenheit eine Minimaltemperatur ein - Thermostat Stufe 1. Dann kühlen die Räume nicht aus und bleiben angenehm trocken. **Das „Mitheizen“ des Schlafzimmers durch Öffnen der Tür ist zu vermeiden, weil sich feuchtwarme Luft aus der übrigen Wohnung an den kühleren Wänden niederschlägt.** Besser ist es, die Türen alle geschlossen zu halten.

Stellen Sie während einer längeren Abwesenheit eine Minimaltemperatur ein - Thermostat Stufe 1. Dann kühlen die Räume nicht aus und bleiben angenehm trocken.





GEBRAUCHSHINWEISE

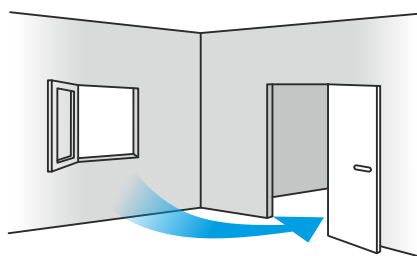
Die Nachtabenkung der Heizungsanlage erfolgt durch den Wärmelieferer bzw. ist in der zentralen Heizungsanlage voreingestellt.

In manchen Häusern sind Heizkörper im Treppenhaus gemäß Wärmeschutzkonzept gefordert. Die Heizkörper verhindern u. a. das Verziehen von Wohnungseingangstüren und dürfen nicht verstellt werden. Ausschließlich die Objektverwaltung ist hierzu befugt. Die Wohnungseingangstüren können sich verziehen, wenn zu hohe Temperaturdifferenzen zwischen Wohnung und Treppenhaus vorherrschen.

Richtiges Lüften

Lüften Sie alle, auch wenig benutzte Räume, regelmäßig mehrmals am Tag. Dazu alle Fenster und Türen öffnen, um Durchzug zu schaffen und das auch bei Kälte oder Regen. Eine Stoßlüftung von 5 bis 10 Min. ist ausreichend, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen.

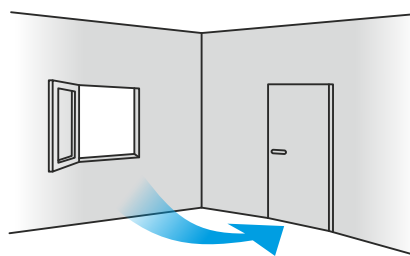
Verschiedene Lüftungsarten



Querlüftung

1 bis 5 Minuten

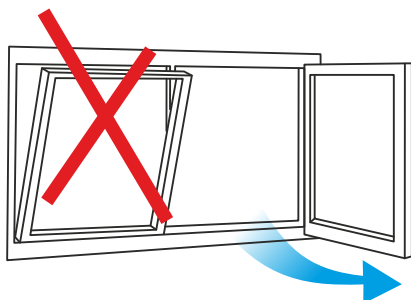
Tür + Fenster ganz offen



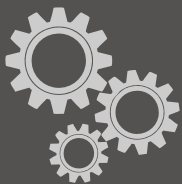
Stoßlüftung

5 bis 10 Minuten

Fenster ganz offen



Längeres Lüften am Stück führt zum Auskühlen der Wände. **Vermeiden Sie Dauerlüftung durch gekippte Fenster.** Das kostet unverhältnismäßig mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung und verursacht somit erhöhte Heizkosten. Sollten sie dennoch länger lüften, dann decken Sie die Thermostatventile mit einem Tuch ab. Wegen der kalten einströmenden Luft würden sich die Ventile sonst vollständig öffnen.



GEBRAUCHSHINWEISE

Sorgen Sie dafür, dass auch während des Urlaubs regelmäßig gelüftet wird und im Winter die Raumtemperatur von ca. 18 °C nicht unterschritten wird.

Lüften Sie den Keller nicht im Sommer bzw. nur dann, wenn es draußen kälter ist als im Keller. Der Keller ist vor allem im Winter zu lüften.

Schwitzwasser / Schimmelbildung

Feuchtigkeit führt langfristig zu Schwitzwasser und Schimmelpilzbildung an den Innenseiten der Außenwände. Ursache ist ein einfacher physikalischer Vorgang: Warme Raumluft kühlt sich an den kälteren Wandoberflächen ab. Wird dabei eine bestimmte Oberflächentemperatur der Wand unterschritten, kondensiert der in der Raumluft enthaltene Wasserdampf auf und in der Wand zu Wasser. **Beschlagene Scheiben sind immer eine unmissverständliche Aufforderung zum unverzüglichen Lüften.**

Erste Hilfe, wenn sich Schimmel festsetzt: Kleinflächige vom Pilz befallene Stellen können mit handelsüblichen Antischimmelsprays (fungizide Mittel), mit Alkohol oder Essiglösung beseitigt werden. **Schimmelpilz nicht trocken von der Wand wischen, da sich so die Sporen verstärkt in der Raumluft verteilen würden.**

Lüftung in fensterlosen Räumen

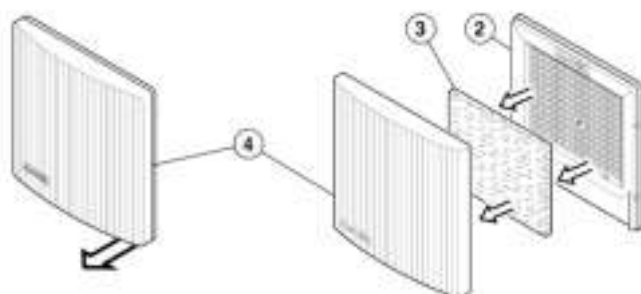
Zentrale Abluftanlage

Im Geschosswohnungsbau werden sowohl zentrale als auch dezentrale Lüftungsanlagen eingebaut. Bei zentralen Lüftungsanlagen werden mehrere Wohneinheiten gemeinsam von einer Lüftungsanlage mit Zu- und Abluftkanälen versorgt. Sowohl der Wärmeübertrager als auch der Zu- und Abluftventilator werden zentral untergebracht. Dies hat den Vorteil, dass die wichtigsten Wartungsarbeiten (Filterwechsel, Wartung der Ventilatoren etc.) außerhalb der Wohneinheiten zentral vom Wartungspersonal durchgeführt werden können. Eingriffe durch die Nutzer sind weder nötig noch erwünscht.

Die Einstellung der Tellerventile in Ihrem innenliegenden Bad erfolgt durch eine Fachfirma und darf durch Dritte nicht verändert werden. Die Ventile dürfen zudem nicht entfernt, verbaut oder verschlossen werden. Eine Verstellung durch Dritte hat ein Ungleichgewicht im gesamten Abluftsystem zur Folge.

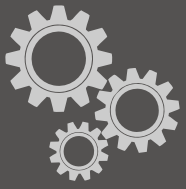
Dezentrale Abluftanlagen

Bei dezentralen Lüftungsanlagen sind Luftefassungsgeräte (Wandfortluftautomaten) im Bereich der Oberwandflächen installiert. Auch diese Lüftungsanlage kann problemlos sich selbst überlassen werden. **Lediglich der Filter sollte regelmäßig gereinigt werden.** Dazu öffnen Sie die Abdeckklappe und nehmen den Filter aus der Kunststoffeinhaltung. Der Einbau erfolgt entsprechend in umgekehrter Reihenfolge.



1. Ansaugdeckel (4) nach vorn vom Filterträger (2) abziehen. Dies geht am einfachsten, wenn an einer Ecke von unten in den Ansaugdeckel eingegriffen wird und an dieser Stelle der Ansaugdeckel abgezogen wird.

2. Den Filter (3) entnehmen und trocken reinigen. Danach den Filter wieder einsetzen
3. Ansaugdeckel (4) wieder aufdrücken und durch Drehen gerade setzen.



GEBRAUCHSHINWEISE

Die Wandfortluftautomaten sind mit dem Lichtschalter des Raumes gekoppelt. Durch die Betätigung wird eine Drehklappe mit thermoelektrischem Antrieb geöffnet. Im geöffneten Zustand wird der Bedarfsvolumenstrom abgeführt. Beim Ausschalten des Raumlichtes schließt die Drehklappe wieder und der Grundvolumenstrom wird über die Öffnung der Drehklappe abgeführt.

Heizungsanlage

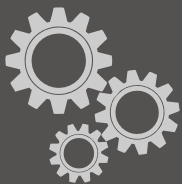
Die Heizungsanlage muss regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet werden.

Fußbodenheizung

Die Bedienung der Fußbodenheizung, beschränkt sich wie bei jeder anderen Heizung auf die Einstellung des Raumthermostats. **Die Vorlauftemperatur ist durch die (einmalige) Voreinstellung der Heizungssteuerung vorgegeben und gehört NICHT zu der Bedienung durch den Bewohner.** Diese Einstellung erfordert spezielle Kenntnisse zur Funktion der installierten Anlage und sollte zumindest nur zusammen mit einer fachkundigen Person durchgeführt werden. Die Nachtabsenkung erfolgt, wie auch bei der Beheizung mit Heizkörpern, zentral von der Heizungsanlage aus. Eine darüber hinausgehende Reduzierung der Temperatur in den Nachtstunden direkt an der Wohnungsanlage ist generell nicht zu empfehlen. Grund ist die sehr starke Zeitverzögerung der Fußbodenheizung.

Temperaturänderungen machen sich erst nach einer Zeit (je nach System) zwischen 5-10 Stunden bemerkbar. Zu jeder Heizungssteuerung gibt es vom Hersteller ein entsprechendes Handbuch, in dem die Kennlinienfelder für die Abhängigkeiten von den eingesetzten Temperaturfühlern enthalten sind sowie Hinweise für empfohlene Standardeinstellungen. Abhängig von der Dämmung des Gebäudes und der Nutzung der einzelnen Räume ergeben sich evtl. davon abweichende Einstellungen, das kann aber nur der Fachmann vor Ort entscheiden.





GEBRAUCHSHINWEISE

Elektroanlage

Die Elektroanlage ist durch eine Reihe von Sicherungskreisen abgesichert. Die Sicherungen befinden sich in einem Verteilerkasten. Sie sind beschriftet und zeigen, zu welchem Zimmer oder Gerät (z. B. Herd, Waschmaschine) die entsprechende Sicherung gehört. Die Sicherungsautomaten werden durch Kippschalter betätigt. Springt eine Sicherung heraus (an der Schalterstellung leicht festzustellen), so kann das mehrere Gründe haben. Entweder wurde ein defektes Gerät angeschlossen, sodass es zu einem Kurzschluss gekommen ist, oder ein Stromkreis ist durch zu viele gleichzeitig eingeschaltete Geräte überlastet. Lässt sich eine Sicherung nicht wieder einschalten, ziehen Sie bitte den Netzstecker des defekten Gerätes. Lassen Sie das defekte Gerät unbedingt reparieren! Bei Stromkreisüberlastung springt die zugehörige Sicherung nach kurzer Zeit wieder heraus. Schalten Sie dann ein oder mehrere Geräte aus.

Im Sicherungskasten befinden sich zwei sogenannte FI-Schalter als Fehlstromsicherung. Diese Sicherung schaltet als Lebensretter bei Kontakt mit stromführenden Teilen sofort die Stromzufuhr ab.

Bitte betätigen Sie 1 x monatlich die kleine Prüftaste (meist Bezeichnung T neben FI-Schutzschalter) der Fehlerstromschutzschalter, um die Funktionsfähigkeit zu prüfen. Bei ordnungsgemäßer Funktion löst daraufhin der blaue Sicherungsschalter aus, die Stromzufuhr wird unterbrochen. Wenn Sie den blauen Sicherungsschalter wieder nach oben drücken, ist die Stromzufuhr wieder gewährleistet.

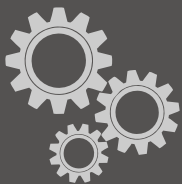
Der Herd wird an eine besondere Herdanschlussdose (220/380V) fest angeschlossen, deren Installation nur durch einen Fachmann erfolgen darf.

Die Bedienung der Gegensprechanlage ist auf dem Gerät erläutert. Beim Ertönen des Klingelrufes Hörer abnehmen, sprechen und mit der Türöffnertaste Tür öffnen. Eine Bedienungsanleitung ist in der Übergabedokumentation enthalten.

Der Elektrozähler für die Wohnung befindet sich im Bereich des Treppenhauses bzw. im Keller meist in einem separaten Raum (Bezeichnung „Elektro“). An diesem Standort befinden sich auch die Elektrozähler der angrenzenden Wohnungen.

Beim Bohren in Wände und Decken auf Wasser- und Elektroleitungen achten. Lichtschalter, Steckdosen und Wandauslässe werden normalerweise senkrecht von oben oder unten angeschlossen, können aber auch waagrecht durch eine Ringleitung verbunden sein. In Küchen und Bädern ist besondere Vorsicht angebracht.





GEBRAUCHSHINWEISE

Frischwasseranlage / Sanitärinstalltion

Bedenken Sie, dass die gesamte Wasserleitung (wie auch die Heizung) ständig unter Druck steht. Unsachgemäße Reparaturen können daher zu Wasserschäden führen. Achten Sie bitte vor allen Arbeiten darauf, dass die dazugehörige Wasserleitung stets abgestellt und entleert wurde. Unter dem 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, da, sonst die Dichtung beschädigt werden kann. Die meisten Armaturen sind am Auslauf mit Luftsprudlern (sog. Perlatoren) versehen. **Je nach Kalkgehalt und Verschmutzungsgrad des Wassers verstopfen die feinen Siebe mit der Zeit.** Wenn das Wasser also nicht mehr richtig oder unregelmäßig ausläuft, liegt das selten am Wasserdruck. **Der Perlator kann abgeschraubt und über Nacht in Essig gelegt werden. Gleiches gilt für Duschköpfe.** Einen neuen Perlator erhalten Sie im Baumarkt. **Regelmäßige(r) Wasserentnahme / -austausch muss an allen Entnahmestellen / Armaturen alle 72h erfolgen, um die Legionellenbildung durch stehendes Wasser zu verhindern. Kann das nicht gewährleistet werden, ist das Stagnationswasser für wenige Minuten ohne Nutzung ablaufen zu lassen.**

Der Wasserfilter in der Hauptzuleitung ist nach Bedienungsanleitung zu warten.

Der Filtereinsatz muss regelmäßig gespült werden.

Diese Wartungsarbeiten sind jedoch ausschließlich durch eine Fachfirma auszuführen. Die Beauftragung der Arbeiten übernimmt Ihre Hausverwaltung.

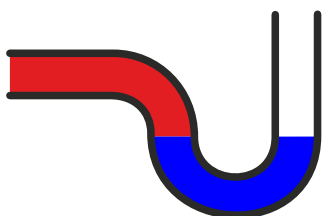


Perlator

Abwasseranlage

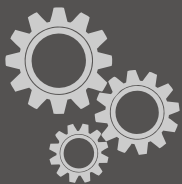
Verstopfungen sind der häufigste Grund für Störungen in der Abwasseranlage. Hierbei gelangt ungeeignetes Material in das WC oder den Ausguss. **Kippen Sie daher keine Verdüner, Farbreste, Chemikalien, Säuren u. Ä. ins WC oder Waschbecken.** Diese Mittel schädigen die Umwelt und können auch Ihre Leitungen zerstören. **Um Verstopfungen der Abwasserleitungen zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass z. B. Essensreste und Hygieneartikel sowie Frittieröl nicht in die Toilette / Waschbecken bzw. in die Abwasserleitungen der Spülen, sondern in den Hausmüll gehören.**

Bei Abflussverstopfungen vermeiden Sie bitte ätzende Hilfsmittel (giftig). **Stattdessen hilft bei WC-Verstopfungen der altbewährte Gummistampfer, bei Waschbecken und Spüle kann der Geruchsverschluss (Siphon) gereinigt werden.** Dazu stellen Sie einen Eimer unter den Bogen und drehen die Rändelmuttern auf (geht meistens von Hand). Erst wenn dies keinen Erfolg hat, kann der Einsatz einer Rohrzanze erforderlich sein. Achten Sie bei der Wiedermontage darauf, die Dichtungsringe wieder einzusetzen.



Ein Röhrensiphon
Rot: Abflussrohr mit Gasen
Blau: Wasser

Durch das Wasser im Geruchsverschluss bei Abflüssen wird der Austritt übelriechender Gase aus dem Abwassersystem verhindert. Bei selten benutzten Siphons verdunstet das Wasser im Laufe der Zeit. **Füllen Sie daher wenig benutzte Abläufe regelmäßig mit Wasser.**



GEBRAUCHSHINWEISE

Waschmaschinenanschluss

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich entweder im Bad oder in der Abstellkammer bzw. in der Küche unter der Spüle. Die Anschlüsse umfassen den Wasseranschluss, den Schmutzwasser- und Elektroanschluss. Der Anschluss ist für alle handelsüblichen Waschmaschinen geeignet. Die Stromversorgung für den Waschmaschinenanschluss ist separat abgesichert. In der Elektrounterverteilung im Abstellraum bzw. im Flur ist die Sicherung installiert und gekennzeichnet.

Geschirrspülanschluss

Der Geschirrspülanschluss befindet sich in der Küche. Der Anschluss umfasst den Wasser- und Elektroanschluss und ist für alle handelsüblichen Geschirrspülmaschinen geeignet. Der Anschluss an die Schmutzwasserleitung erfolgt über die Ablaufgarnitur der Küchenspüle. Die Stromversorgung für die Geschirrspülmaschine ist separat abgesichert. In der Elektrounterverteilung im Abstellraum bzw. im Flur ist die Sicherung installiert und gekennzeichnet.

Anmerkung:

Der Geschirrspülanschluss in der Küche kann auch als Waschmaschinenanschluss verwendet werden.

Zähleinrichtungen und Absperrventile

Alle Wohnungen sind mit Wasserzählern (Kalt- und Warmwasser) sowie mit Wärmemengenzählern der Heizungsanlage für eine verbrauchsabhängige Abrechnung ausgestattet. Die Wohnungsabsperrventile für Kalt- und Warmwasser sowie für die Heizungsanlage der Wohnung befinden sich jeweils unmittelbar vor den Zähleinrichtungen. **Diese Absperrventile müssen zweimal jährlich auf Beweglichkeit geprüft werden.**

Laminat-, PVC- & Teppichböden

Sämtliche Räume wurden mit einem Bodenbelag ausgestattet. Zum besseren Schutz der Bodenbeläge gilt grundsätzlich im Eingangsbereich einen Fußabstreifer oder besser eine Sauberlaufzone auszulegen. Schwere Möbel sollten mit Möbeluntersetzern, Stühle mit Filzgleitern, Drehstühle oder Sessel mit weichen Rollen versehen werden (bzw. 2 mm klare Bodenschutzmatte). Achten Sie auf ein gesundes Raumklima von 50 – 65 % Raumluftfeuchte.

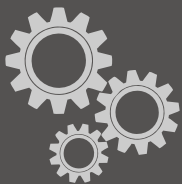
Fliesen und Silikonfugen

Von Bohrungen im Bereich der Dusche ist Abstand zu nehmen, da sich hinter diesen Bereichen Feuchtigkeitsabdichtungen befinden. **Bohrarbeiten im Fußbodenbereich und auf der Fliese sind grundsätzlich zu vermeiden.** Bitte bohren Sie ausschließlich in den Fugen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung. Sie sollten deren Funktionstüchtigkeit regelmäßig überprüfen. Insbesondere ist auf die Kantenhaftung zu achten. Sollten die Außenkanten der Fuge abreißen, ist deren elastische Abdichtungsfunktion nicht mehr gewährleistet und diese Fugen sollten unbedingt erneuert werden. **Wir empfehlen: Hier sollte eine Fachfirma mit der Erneuerung der Fugen beauftragt werden. Vor allem innerhalb der Duschen muss diese Kontrolle regelmäßig durchgeführt werden, um Nässeschäden zu verhindern!**

Innentüren

Stellen Sie die Türbänder bei klemmenden Türen nach (Tür aushängen, entsprechendes Band herein- oder herausdrehen) oder beauftragen Sie eine Fachfirma mit den Arbeiten.



GEBRAUCHSHINWEISE

Wohnungseingangstür / Wohnungsschlüssel

Mit dem Einbau der Gegensprechanlage und der Wohnungseingangstür ist ein Klingeltaster neben der Wohnungseingangstür eingebaut. Dieser Klingeltaster verfügt über ein Namensschild. **Daher ist es unzulässig, an den neu eingebauten Wohnungseingangstüren Veränderungen vorzunehmen, die die Türen an sich zerstören.** Dazu zählen das Anbringen von Namensschildern durch Bohrungen, der Einbau neuer zusätzlicher Schlösser, Riegel, etc. Bitte wenden Sie sich an Ihre Hausverwaltung.

Sollte einer der Ihnen übergebenen Schlüssel für die neue Wohnungseingangstür abhanden kommen, bitten wir Sie, sich unverzüglich an Ihre Hausverwaltung zu wenden. Ggf. muss auch die gesamte Schließanlage erneuert werden. Diese beauftragt die Nachbestellung von Schlüsseln. Das zusätzliche Anfertigen von Schlüsseln bedarf einer Schlüsselkarte (liegt beim Verwalter) und ist für Sie kostenpflichtig.

Obentürschließer

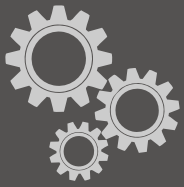
Ein Obentürschließer bewirkt das sichere und selbsttätige Schließen einer Tür. Vor allem im Brandfall müssen Türen kontrolliert geschlossen werden. **Es ist daher untersagt, den Obentürschließer Ihrer Wohnungseingangstür auszuhängen.** Türschließer sind temperaturempfindlich, sodass die Hauseingangstüren je nach Witterung in regelmäßigen Abständen neu eingestellt werden müssen. Hierum kümmert sich Ihre Hausverwaltung.

Fenster

Dichtungen unterliegen wie alle Werkstoffe einer natürlichen Alterung. Damit die Dichtungen Ihrer Fenster über längere Zeit Zugluft und Wasser abhalten können, also funktionstüchtig und geschmeidig bleiben, **reiben Sie die Dichtungen mit Silikonöl oder Talkum ein-/mehrmals im Jahr ein.** Sollte sich einmal der Fenstergriff lockern, heben Sie die Deckklappe unter dem Griff an und drehen diese von der senkrechten in die waagerechte Stellung. Durch Nachziehen der darunter sichtbar werdenden Schrauben kann der Fenstergriff wieder befestigt werden. An jedem Fenster sind nach der Außenseite hin sogenannte Entwässerungsöffnungen, um eintretendes Wasser abzuleiten, angebracht. **Diese Entwässerungen sind nur funktionstüchtig, wenn sie offen gehalten werden.** Die Entwässerung finden Sie, wenn Sie den Flügel Ihrer Fenster öffnen und auf die Unterseite des Fensterrahmens vor den äußeren Überschlag sehen. **Mindestens einmal im Jahr sind alle beweglichen Beschlagsteile zu ölen, damit die Leichtigkeit und Funktionsfähigkeit erhalten bleibt.** Turnusmäßig sollten die Fenster auch nachjustiert werden, um eventuelle Setzungen der Fensterflügel rechtzeitig zu beheben, anderenfalls käme es zu mechanischen Beeinträchtigungen ggf. auch zum Abschleifen von Arretierungen, sodass letztendlich auch die Funktion der Beschläge dauerhaft gestört wird. Diese Wartung muss jedoch einer Fachfirma überlassen werden. In den Fenstern sind zur Gewährleistung eines latenten Mindest-Luftdurchlasses und zur Verhinderung von Unterdruck bei permanentem Luftabzug Regel-Airs eingebaut. **Die Regel-Airs sind nicht zu verschließen bzw. zu blockieren.**

Bei bodentiefen Fenstern muss der Abstand zwischen Gegenständen (auch Blumentöpfe) und Fenster mindestens 0,25 m betragen, das es sonst zu Spannungsrisse im Glas durch Erwärmung kommen kann.





GEBRAUCHSHINWEISE

Rollladen

Dargestellte Abbildungen sind exemplarisch. Die Anleitung ist auch für andere Arten von Rollladen gültig.

Rollladenbedienung bei Sturm

Schließen Sie bei stärkerem Wind ihre Fenster. Der Rollladen sollte bei Wind entweder komplett geöffnet oder komplett geschlossen sein. Sorgen Sie dafür, dass auch in Ihrer Abwesenheit kein Durchzug entstehen kann.

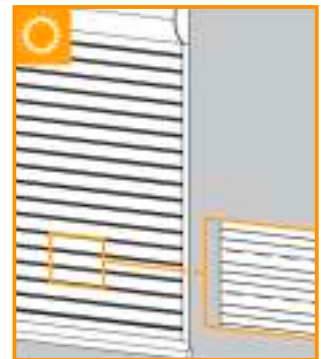
Hinweis: Geschlossene Rollladen können bei geöffnetem Fenster nicht jeder Windlast widerstehen.

Achtung: Die angegebene Windgeschwindigkeit ist nur bei geschlossenem Fenster gewährleistet.



Rollladenbedienung bei Hitze

Bei Verwendung von Rollladen als Sonnenschutz empfehlen wir Ihnen, diese nicht vollständig zu schließen, sodass eine Hinterlüftung gewährleistet ist. Bei Kunststoffrollladen wird außerdem die Gefahr von Verformungen verringert.



Rollladenbedienung bei Kälte

Bei Frost kann der Rollladen anfrieren.

Vermeiden Sie eine gewaltsame Betätigung und verzichten Sie bei festgefrorenem Rollladen auf ein Öffnen oder Schließen.

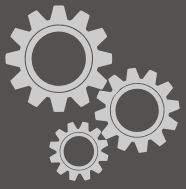
Hinweis: Nach dem Abtauen ist eine Bedienung wieder möglich.



Nicht bestimmungsgemäße Verwendung

Produkt nicht mit zusätzlichen Gewichten belasten.

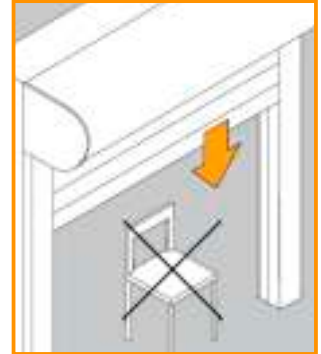




GEBRAUCHSHINWEISE

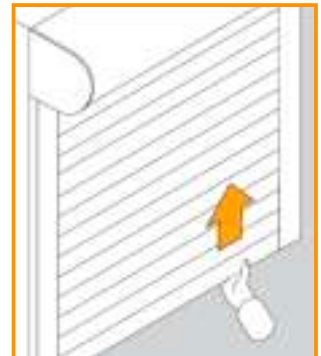
Verfahrbereich des Rollladens

Das Abfahren des Rollladens darf nicht behindert werden.
Hinweis: Achten Sie darauf, dass keine Hindernisse den Laufbereich des Rollladens versperren.



Falschbedienung

Schieben Sie den Rollladen nie hoch. Dies könnte Funktionsstörungen hervorrufen.



Spezielle Hinweise für elektrisch betriebene Rollläden

Zugängigkeit der Bedienelemente beschränken

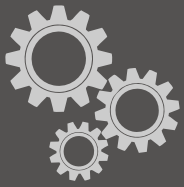
Lassen Sie Kinder nicht mit den Bedienelementen wie z.B. Funkhandsender oder Schalter des Rollladens spielen.
Funkhandsender sind von Kindern fernzuhalten.



Vorgehen im Winter

Bei automatischen Steuerungen die Automatik abschalten, wenn ein Anfrieren droht.



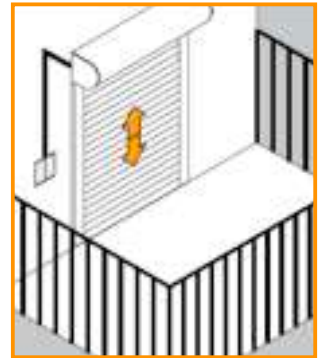


GEBRAUCHSHINWEISE

Automatische Rollläden vor Balkon- und Terrassentüren

Ist vor dem einzigen Zugang zu Ihrem Balkon oder Terrasse ein Rollladen montiert, der an eine Automatik angeschlossen ist, so können Sie sich aussperren.

Hinweis: Schalten Sie bei der Benutzung des Balkons bzw. der Terrasse die Automatik ab. Sie verhindern damit ein Aussperren.



Spezielle Hinweise für manuell betriebene Rollläden mit Gurtzug (auch Schnur oder Seil)

Rollläden öffnen/schließen (allgemeines Vorgehen)

Beim Öffnen den Aufzugsgurt im letzten Drittel langsam betätigen. Der Rollladen soll nicht gewaltsam oben anschlagen.

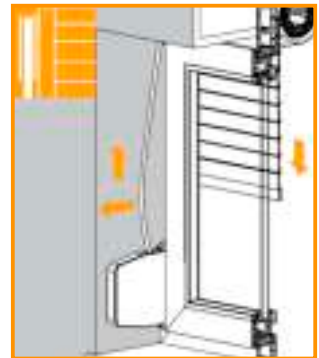
Beim Schließen den Aufzugsgurt im letzten Drittel langsam betätigen. Den Aufzugsgurt nie loslassen.

Hinweis: Vermeiden Sie jede ruckartige Betätigung der Aufzugsurte.



Rollläden öffnen/schließen

Aufzugsgurt immer gleichmäßig und senkrecht nach unten bzw. aus dem Wickelgehäuse ziehen.



Spezielle Hinweise für manuell betriebene Rollläden mit Kurbel (Handkurbel)

Rollläden öffnen/schließen

Vor dem vollständigen Öffnen die Drehbewegung der Kurbel verlangsamen. Der Rollladen soll nicht gewaltsam oben anschlagen.

Vor dem vollständigen Schließen die Drehbewegung der Kurbel verlangsamen. Sobald Sie einen Widerstand spüren, nicht mehr weiter drehen. Hinweis: Vermeiden Sie eine zu große Ablenkung der Kurbelstange. Dies führt zu Schwergängigkeit und übermäßigem Verschleiß. Achtung: Kurbel bei vollständig geöffnetem Rollladen nicht gewaltsam weiterdrehen. Kurbel bei vollständig geschlossenem Rollladen nicht weiter in Abwärtsrichtung drehen, sobald Sie einen Widerstand spüren.





PFLEGEHINWEISE

Allgemeine Wartungs- und Pflegehinweise für Rollläden

Pflege

Um eine langanhaltende schöne Optik und Lebensdauer zu gewährleisten, empfehlen wir Ihnen, die Oberfläche des Rollladen und der seitlichen Führungen regelmäßig, spätestens jedoch einmal jährlich, zu reinigen.

Hinweis: Entfernen Sie Schmutz oder Gegenstände in den Führungsschienen. Zur Reinigung der Oberflächen verwenden Sie geeignete Reiniger. Die Revisionsöffnung muss immer frei zugänglich sein! Das Gehäuse, den Behang, den Motor und die Schienen niemals schmieren!

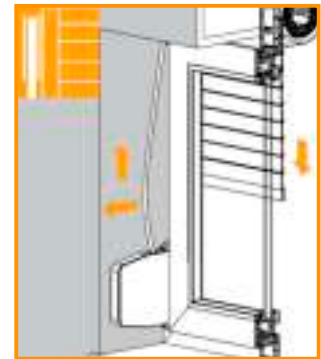


Rollladen öffnen/schließen

Untersuchen Sie den Rollladen und die Bedienelemente regelmäßig auf Anzeichen von Verschleiß und Beschädigung und das Produkt auf Standfestigkeit. Inspektion oder Wartung von elektrischen Teilen muss von Fachbetrieben durchgeführt werden.

Weitere Wartungsarbeiten, wie z.B. Einstellung der Endlagen, können nur von dafür ausgebildeten Fachleuten vorgenommen werden. Nur Original-Ersatzteile verwenden.

Achtung: Rollladen nicht benutzen, wenn eine Reparatur erforderlich ist.



Fassade

Auf der Fassade ist ein Wärmedämm-Verbundsystem aufgebracht. Um auch hier die isolierenden und dämmenden Eigenschaften der Fassadendämmung dauerhaft gewährleisten zu können, **ist es nicht zulässig, an der gedämmten Fassade Klebe- oder Bohrarbeiten vorzunehmen**. Anbauten an den Fassaden unterliegen der Genehmigungspflicht durch Ihren Hausverwalter bzw. der Gemeinschaft der Eigentümer.

Sollte es dennoch zu Beschädigungen kommen, bitten wir diese unverzüglich dem Verwalter zu melden. Um das Eindringen von Feuchtigkeit in die Wärmedämmung verhindern zu können und damit großflächigen Schäden vorzubeugen, ist eine schnelle Reparatur der schadhaften Stellen erforderlich. Bezüglich unserer Ausführungen zur Problematik Fassade und Balkone weisen wir darauf hin, dass **die Montage von Markisen oder Schildern die vorherige Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft mittels Beschluss erfordert** und nur in ortsüblich angemessener Weise genehmigt werden kann.



PFLEGEHINWEISE

Laminatböden

Für die Beseitigung der täglichen Verschmutzungen Laminatreiniger (z. B. CC-Laminatreiniger) im vorgeschriebenen Verhältnis mit frischem Wasser verdünnen und den Boden mit einem Wischtuch, das in dieser Lösung ausgewaschen und gut ausgewrungen wurde, nebelfeucht wischen. Verwenden Sie nur sauberes Wasser, damit kein Schmutz in die Pflegeschicht eingeschlossen wird.

Flecken, Absatzstriche, Malstiftfarben etc. mit geeignetem Fleckentferner (z. B. CC-Fleckentferner für Laminat und Parkett) oder unverdünntem Laminatreiniger und einem kratzfreien weißen Pad beseitigen. Anschließend mit klarem Wasser nebelfeucht nachwischen, bis die Schmutz und Reinigungsmittelreste vollständig aufgenommen sind.

Beachten und lesen Sie bitte immer vor Gebrauch eines Pflegemittels die Gebrauchsanweisung des jeweiligen Produkts.

Allgemeine Hinweise

Belassen Sie den Laminatboden nie über längere Zeit feucht oder gar nass, da der Boden im Kantenbereich Feuchtigkeit aufnehmen und dabei die Form verändern (quellen) oder vergrauen kann. Bei der Reinigung achten Sie deshalb bitte stets darauf, dass Sie entweder trocken (mit Mop, Haarbesen, Staubsauger) oder lediglich nebelfeucht (mit gut ausgewrungenen Tüchern) wischen und keine „Pfüßen“ auf dem Boden verbleiben.

Versiegeltes Parkett

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

Erstpflge

Beginnen Sie mit der groben Reinigung des Parketts. Entfernen Sie groben Schmutz, wie z. B. Sandkörner und kleine Steinchen. Problemlos können Sie Ihr Parkett dann mit einem feinen, weichen Besen oder mit einem Staubsauger (am Besten mit extra Parkettdüse) reinigen. Zusätzlich wischen Sie den Parkettboden sorgfältig mit einem feuchten Tuch. Die Pflege und der Schutz werden durch ein geeignetes Flüssigwachs auf umweltfreundlicher Basis erreicht. Bei der ersten Anwendung wird das Flüssigwachs mit einem Vliestuch auf dem trockenen, vorher sorgfältig gesäuberten Parkettboden dünn und gleichmäßig aufgetragen. Nicht einreiben! Nach Ablauf der vorgegebenen Zeit entsteht eine schützende, seidenmatte Schicht. Dieser Vorgang sollte ggf. wiederholt werden. Nach dem Trocknen kann durch Polieren zusätzlicher Glanz erzeugt werden.

Laufende Reinigung und Pflege

Staub und Schmutz entfernen Sie mit einem feinen, weichen Besen oder Staubsauger. Geben Sie geeigneten Parkettreiniger in frisches Wischwasser und wischen Sie den Holzboden feucht. **Bitte wischen Sie Ihren Holzboden niemals mit einem nassen Lappen.** Verwenden Sie nur sauberes Wasser, damit kein Schmutz in der Pflegeschicht eingeschlossen wird. Nach dem feuchten Wischen können Sie ggf. mit einem Mopp oder Blocker den gewünschten Glanz erzeugen.



PFLEGEHINWEISE

Elastische Bodenbeläge

Für die Beseitigung der täglichen Verschmutzungen wird das entsprechende Pflegeprodukt im vorgegebenen Verhältnis verdünnt und der Boden mit dieser Reinigungslösung gewischt. Bitte beachten Sie die vorgegebenen Dosierungshinweise des Produkts – nicht überdosieren.

Hartnäckige Flecken und Gummiabsatzstriche, die nicht mit den Methoden der laufenden Reinigung und Pflege beseitigt werden können, lassen sich z. B. mit einem universellen Fleckentferner in Verbindung mit einem Tuch oder kratzfremem Pad entfernen. Da das Produkt auch Pflegefilme auflöst, ist die behandelte Stelle nach Entfernung von Schmutz und Reinigungsmittelresten durch Wischen mit einem mit dem Einpflegeprodukt angefeuchteten Tuch zu sanieren.

Natursteinböden und Fensterbänke

Neu verlegte Böden zeigen häufig einen „grauen Schleier“. Hierfür hat sich als Reinigungsmittel z. B. Zementschleier-Entferner bewährt. **Scharfe Mittel wie Säuren, auch in stark verdünnter Form, dürfen nicht genommen werden**, ansonsten nur feucht wischen oder spezielle Steinpflegemittel verwenden.

Behandeln Sie Kalksteine (z. B. alle Marmorarten) niemals mit Säuren wie Essig oder Essigwasser. Aus dem gleichen Grund sollten Blumentöpfe auf Marmorfensterbänken nur auf Untersetzern stehen. Das durchlaufende Gießwasser enthält Humussäuren, die Flecken und Ränder verursachen.

Fliesen und Dichtungsfugen

Die Fliesen im Bad können mit üblichen Haushaltsreinigern gereinigt werden. Wachsen und Ölen sollte nicht erfolgen. Die Silikonfugen bitte immer sauber halten. Die Fugen sollten nach dem Duschen oder Baden mit klarem Wasser abgespült und regelmäßig mit z.B. Essigreiniger gereinigt und nach der Reinigung mit klarem Wasser nachgespült werden, danach mit einem feuchten Tuch überwischen, aber nicht trocken reiben. **Bitte verwenden Sie keine Scheuermittel zur Reinigung.**





PFLEGEHINWEISE

Aluminiumflächen, Fenster, Türen, Fensterbänke aus Alu

Wischen Sie die Flächen nur mit einem feuchten Lappen ab oder verwenden Sie ein mildes Reinigungsmittel. Bei starker Verschmutzung benutzen Sie bitte ein Autopflegemittel für Aluminium oder Kunststoffschwämme mit eingelagertem Abrasivum (im Fachhandel). Verboten sind alle Mittel mit oxydlösender Wirkung, wie sie für andere Metalle üblich sind. **Verwenden Sie keinesfalls Waschlappen und mechanisch wirkende Mittel.** Auch Essig oder Reinigungsmittel mit Essig beschädigt das Aluminium: Es entstehen Flecken, die sich nicht wieder entfernen lassen. Zur Konservierung kann Vaseline als hauchdünner Film aufgetragen werden. Dies schützt auch gegen aggressive Stoffe aus der Luft, die langfristig die Oxydationsschicht zerstören können.

Fenster

Reinigen Sie bitte an Ihren neuen Fenstern nicht nur das Glas, sondern auch den Rahmen. So können Sie den Gebrauchswert erhöhen. Benutzen Sie zum Reinigen des Kunststoffrahmens übliche Reinigungsmittel ohne anlösende und scheuernde Bestandteile.

Wohnungseingangstür / Schließzylinder

Zur Reinigung der Wohnungseingangstüren empfehlen wir Ihnen einen handelsüblichen Universalreiniger (bitte keine Scheuermittel).

Der Schließzylinder Ihrer Wohnungstür sollte in regelmäßigen Abständen behandelt werden (i. d. R. 1 x jährlich). Ohne Pflege zeigen sich in den Profilzylindern schon nach kurzer Zeit Abnutzungsspuren und extremer Verschleiß. **Falsche Pflege ist zum Beispiel, wenn Rückstände bildende Mittel zum Einsatz kommen, die zum Verharzen führen wie etwa Öl oder Graphit.**

Je leichtgängiger ein Schlüssel ist, desto geringer ist auch der Verschleiß im Zylinder. Die Hersteller von Profilzylindern haben in langen Testreihen geeignete Mittel, in aller Regel Spray, gesucht und gefunden. Es gibt kein einziges Spray, das für alle Sorten Zylinder verwendet werden kann. Es sollte nur das, vom Hersteller vorgegebene Spray bzw. Pflegemittel zum Einsatz kommen. Dies garantiert lange Wartungszyklen und geringen Verschleiß mit langer Lebensdauer. Schmutz am Schlüssel kann zu Beeinträchtigungen führen.

Türblätter und Zargen

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





PFLEGEHINWEISE

Glas-, Keramik- und Emailleflächen

Verwenden Sie ausschließlich spezielle Reinigungsmittel.

Lackierte Flächen

Wischen Sie die Anstriche feucht ab (evtl. milde Reinigungsmittel verwenden). Behandeln Sie die Flächen niemals mit Farbverdünnern, Nitritverdünnung oder ähnlichen Lösungsmitteln. Auch Scheuermittel greifen die Oberfläche an.

Armaturen in Bad und Küche

Nach dem Verdunsten der Wassertropfen auf der Oberfläche der Armaturen bleiben Flecken zurück. Sie sparen sich Arbeit, wenn Sie es sich zur Gewohnheit machen können, bei leichten Verschmutzungen die Oberfläche mit Seife und einem nassen Lappen zu reinigen, abzuspülen und mit einem weichen Tuch trocken zu reiben. **Sie dürfen auf keinen Fall Scheuermittel, kratzende Schwämme, Salzsäure, Kalk- Gips- oder Zementlöser, Lösungsmittel oder andere säurehaltige Reiniger, d. h. sog. Kalkentferner bzw. Essigreiniger verwenden.** Aufgrund der Vielzahl der Haushalts-, Badezimmer- und sonstiger Spezialreiniger und deren sich ändernden Rezepturen raten wir von deren Benutzung ab.

Sanitärobjekte / Heizkörper

Die Heizkörper dürfen im abgeschalteten Zustand nicht zum Trocknen von Wäsche oder feuchten Badetüchern benutzt werden, da abgeschaltete oder untertemperierte Heizkörper wie Kühlflächen wirken, an denen sich die Luftfeuchtigkeit als Kondensat niederschlägt. Dies hätte zur Folge, dass sich Rostansätze bilden, die wiederum eine sukzessive Zerstörung der Beschichtung (Lackierung) verursachen.

WC und Waschbecken sowie Heizkörper sind mit handelsüblichen Haushaltsreinigern zu pflegen. **Bitte vermeiden Sie kratzende und scheuernde sowie stark ätzende Reiniger.**

Balkone

Die Balkonbrüstung ist eine Stahlkonstruktion mit statischer Funktion. Sie wird durch eine Feuerverzinkung vor Korrosion geschützt. Brüstung und Balkonkasten dürfen nicht mit aggressiven Düngemitteln und Reinigungsmitteln in Verbindung kommen. Die Schrauben an der Konstruktion dürfen nicht gelöst werden. **Ebenso ist das Anbohren oder Befestigen von Gegenständen wie Satellitenanlagen, Sonnenschutzvorrichtungen, Tischen o. ä. nicht erwünscht. Die Befestigungen beschädigen nachhaltig die Beschichtung.** Stellen Sie bitte keine spitzen Gegenstände auf den Boden. Schwere Gegenstände bitte nicht auf dem Boden entlang ziehen. **Zum Schutz der Bewehrung dürfen keine Bohrungen in der Balkonplatte vorgenommen werden.**

Die Regenwasserableitung muss ständig gewährleistet sein. **Dazu ist die Funktion von vorhandenen Einläufen und Notspeiern zu prüfen und bei Erfordernis sind sie zu reinigen, ggf. sind einzelne Balkondielen für die Reinigung zu entfernen.** Eventuelles Laub bzw. Pflanzenreste Ihrer Balkonpflanzen sind zu beseitigen. **Im Winter ist die Schneedecke zu entfernen.**

Die Balkonkonstruktion soll mit einer milden Seifenlauge gereinigt und danach mit klarem Wasser abgespült werden. Die Verwendung von harten Reinigungsmitteln wie Hartschaum, Topfkratzer, Stahlwolle o. a. ist unzulässig, sie hinterlassen irreparable Kratzer auf der Oberfläche. Zur Reinigung des Balkonfußbodens verwenden Sie bitte beim Wischen ein Bodenpflegemittel, welches dem Wischwasser zugesetzt wird. Dies betrifft nicht die Balkone mit Holzdielen. Bitte beachten Sie, dass das Pflegemittel auf Seifen- oder Polymerbasis hergestellt wurde. Der Einsatz einer Mehrzweckemulsion ist ebenfalls möglich. **Bitte verwenden Sie keine sauren Reinigungsmittel, wie z. B. essighaltige Haushaltsreiniger oder WC-Reiniger.**



MÄNGEL

Auftretende Mängel sind folgendermaßen zu unterscheiden:

Abnahmemängel

Unter Abnahmemängel werden in der Regel diejenigen Mängel verstanden, die zum Zeitpunkt der Abnahme festgestellt werden. Diese werden in einem Abnahmeprotokoll schriftlich aufgelistet und in einer angemessenen Frist, welche im Abnahmeprotokoll festgehalten wird, beseitigt. **Mit der Abnahme verliert der Käufer sein Mängelbeseitigungs- und Minderungsrecht gemäß §§ 633, 634 BGB, wenn er die Bauleistung trotz Kenntnis vorhandener Mängel abnimmt (§ 640 Abs. 2 BGB) und diese nicht im Abnahmeprotokoll schriftlich aufgelistet werden.**

Restarbeiten

An dieser Stelle der ergänzende Hinweis, dass in den Abnahmeprotokollen auch Restarbeiten festgehalten werden, welche zum Zeitpunkt der Abnahme der Wohneinheit noch ausgeführt werden müssen (z. B. Treppenhausestrich, Außenanlagen, etc.), aber den Bezug der Wohneinheit nicht behindern.

Gewährleistungsmängel

Unter dem Begriff Gewährleistungsmängel sind diejenigen Mängel zu verstehen, die zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe der Wohneinheit an den Käufer noch nicht vorhanden waren. Darunter fallen auch versteckte Mängel, welche bei der Abnahme nicht festgestellt werden konnten.

Der Gewährleistungsanspruch richtet sich nach dem BGB und den kaufvertraglichen Bestimmungen. Die Verjährungsfrist beträgt bei Erwerb einer Wohneinheit in der Regel 5 Jahre (BGB). **Fehlerhafte Bedienung bzw. ausbleibende Wartung und Pflege (z. B. bei Aufzügen) führen zum Verlust des Gewährleistungsanspruches.** Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auf wartungsintensive Gegenstände, wie zum Beispiel Leuchtmittel etc. die Gewährleistungsfrist eingeschränkt ist (z. B. sechs Monate oder auch 1 Jahr).

Die technische Gebäudeausrüstung gehört dem allgemeinen Verständnis nach zum Bauwerk. Jedoch unterliegen einzelne Teile, wie z. B. Pumpen oder Motoren, den Garantieleistungen des jeweiligen Herstellers. Diese betragen ca. 6 - 12 Monate. Der einbauende Unternehmer kann, sachgerechter Einbau vorausgesetzt, nicht über diese Frist hinaus haften. Aus Erfahrung lässt sich jedoch feststellen, dass die Haltbarkeit sogenannter beweglicher Teile im Durchschnitt wesentlich höher liegt als die gewährte Garantie. Die Funktionen, die beim Neuzustand Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung erreicht werden, können während der Nutzungsdauer nur erhalten bleiben, wenn eine entsprechende Wartung, Inspektion und Instandsetzung in üblichen und vorgeschriebenen Intervallen durchgeführt wird. Sinnvoll sind dabei feste Wartungsverträge. Unabhängig von notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sind regelmäßige Kontrollen das beste Mittel zur Schadensfrüherkennung.





WARTUNG

Der Verkäufer ist ausschließlich für die Leistungen gemäß Kaufvertrag / Baubeschreibung verantwortlich. Gewährleistungsansprüche in Ihrem Sondereigentum sind dem Verkäufer immer schriftlich anzuzeigen. Dabei ist es wichtig, den vermeintlichen Mangel sehr genau zu beschreiben. Sollte sich herausstellen, dass der gerügte Mangel kein Gewährleistungsmangel ist (sondern ein Gebrauchsmangel) oder die Beeinträchtigung auf fehlerhafte Wartung zurückzuführen ist, trägt der Käufer die durch die Bearbeitung des Vorgangs entstandenen Kosten.

Mangelanzeigen hinsichtlich Ihrer Sonderleistungen richten Sie bitte an Ihren Auftragnehmer. Mängel im Gemeinschaftseigentum sind Ihrer Hausverwaltung zu melden. Diese veranlasst und überwacht die Abstellung.

Gebrauchsmängel

Dies sind Mängel, die nach der Abnahme und Übergabe der Wohneinheit an den Käufer durch die Benutzung des Objektes (z.B. beim Einzug) verursacht werden. Diese Mängel hat der Käufer / Nutzer der Wohneinheit selbst zu beseitigen, Ansprüche gegenüber dem Verkäufer bestehen nicht. Dies gilt auch dann, wenn sich der Verursacher des Mangels nicht feststellen lässt, da der Käufer mit der Abnahme von Gesetzes wegen die Gefahr, den Nutzen und die Lasten für die Wohneinheit übernimmt.

Inspektion und Wartung

Lebensdauer eines Hauses

Die Lebensdauer eines Hauses wird von seiner Nutzung, Wartung, Pflege und Instandhaltung beeinflusst. Durch regelmäßige Wartung, Instandhaltung und Erneuerung seiner Bauteile und technischen Einrichtungen können Sie die Gesamtlebensdauer eines Hauses praktisch beliebig verlängern. Die wirtschaftliche Lebensdauer eines Hauses (80 – 100 Jahre) ist allerdings nicht identisch mit der Lebenserwartung aller seiner Bestandteile. Während dieser Zeit müssen verschiedene Bauteile, wie zum Beispiel Fenster, Wasserleitungen oder Heizkessel, aus Alterungsgründen zum Teil mehrfach ausgetauscht werden. In der Wohnungswirtschaft wird die Lebensdauer einer Wohnanlage mit 80 Jahren angesetzt. Dieser Zeitraum bildet auch die Grundlage für Instandhaltungspläne mit Zeitangaben, die Auskunft darüber geben, wann Erneuerungen und Reparaturen regelmäßig durchgeführt werden müssen.





WARTUNG

Für die Werterhaltung Ihres Eigentums ist es wichtig, dass regelmäßige Inspektionen und Wartungen erfolgen. Die Besitzer von Eigentumswohnungen sind sogar durch Gesetz verpflichtet, für Erhalt und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums regelmäßig Rücklagen zu bilden. Nur durch regelmäßige Inspektion und Wartung kann eventuellen Schäden rechtzeitig vorgebeugt werden. Dabei sollten Sie beachten, dass der Hersteller Ihres Hauses nicht für Mängel und Schäden in die Gewährleistungspflicht genommen werden kann, wenn diese aus unterlassener oder unzulänglicher Instandhaltung und Wartung bzw. aus Abnutzung herrühren. Auch normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung sind keine Mängel, die dem Hersteller oder Veräußerer anzulasten sind. Die Verjährungsfristen für Gewährleistungsmängel richten sich nach dem BGB und den kaufvertraglichen Bestimmungen.

Wartungsmaßnahmen

Aus Sicherheitsgründen müssen bestimmte Anlagen (z. B. Heizung, Aufzug) regelmäßig vom Fachmann gewartet werden. Welche Einrichtungen zu warten sind, ist jeweils vom Einzelfall abhängig. Als Anhaltspunkt finden Sie nachfolgend eine Auflistung wartungspflichtiger und wartungsbedürftiger Anlagen. Für die Heizungsanlage ist eine Vollwartung inkl. Station, Speicher, Umwälzpumpe im Rahmen eines Wartungsvertrages abzuschließen. Um den Wert und die Funktionsfähigkeit Ihrer Immobilie langfristig zu erhalten, müssen Sie mit bestimmten Kosten rechnen. Bei Eigentumswohnungen wird durch das Wohnungseigentumsgesetz die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Besitzes vorgeschrieben. Der Verwalter ist verpflichtet, aus regelmäßigen Zahlungen der Eigentümer Rücklagen für Wartung und Instandhaltung zu bilden oder nach Anfall durch Sonderumlage direkt abzufordern.





WARTUNG

Wartungsbedürftige Anlagen, wenn vorhanden:

Für wartungspflichtige Anlagen sind Wartungsverträge durch die Hausverwaltung abzuschließen. Bei Missachtung entfällt der Gewährleistungsanspruch.

Nachfolgende Checkliste soll als Leitfaden für eine ordnungsgemäße Kontrolle dienen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht alle hier beispielhaft aufgeführten Einrichtungen müssen in Ihrer Wohnung vorhanden sein.

- Brandschutzklappen u. a. für Wohnungen, Müllraum, Keller, Garage
- Garagenlüftungen und/oder CO-Warnanlage
- Blitzschutzanlagen (insbesondere für Garagen)
- Entrauchungsanlagen
- Brandmeldezentralen
- Personenaufzüge
- Rolltore
- Kipptore
- Steigleitung Trocken
- Brandschutztüren / Feststellanlagen
- Rauchmelder (Hand-, Neben- und Hauptmelder)
- Heizungsanlage
- Brauchwasseranlagen
- Schmutzwasser-Hebeanlagen
- Regenwasser-Hebeanlagen
- Dächer
- Dosieranlagen zur Wasserbehandlung
- Druckerhöhungsanlage
- Elektrische Rohrbegleitheizungen
- Elektrisch gesteuerte Rauchrohr-Drosselkappe
- Rauchgas-Ventilatoren
- Regelanlagen
- Störmeldeanlagen
- Feuerlöschpumpen
- Schrankenanlagen
- Fenster / Türen



WARTUNG

An alles gedacht? - Checkliste

Diese Checkliste soll als Leitfaden für eine ordnungsgemäße Kontrolle dienen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht alle hier beispielhaft aufgeführten Einrichtungen müssen in Ihrer Wohnung vorhanden sein.

Bauteil	monatl.	1/2Jahr	1 Jahr	2 Jahre	Jahre	Bemerkungen
---------	---------	---------	--------	---------	-------	-------------

Wasserleitungen, kalt/warm

Absperrventile 1 x schließen und öffnen		X				siehe Seite 11
-----------------------------------------	--	---	--	--	--	----------------

Sanitärinstallation

Perlatoren reinigen, eventuell erneuern			X			siehe Seite 10
Brauseköpfe mit Essig und Bürste reinigen		X				
Badlüfter, Filter reinigen		X				siehe Seite 7
Geruchsverschlüsse reinigen						siehe Seite 10
wenig benutzte Abläufe mit Wasser füllen	X					siehe Seite 10

Heizung

Heizkörperlamellen und Konvektoren reinigen			X			siehe Seite 20
---------------------------------------------	--	--	---	--	--	----------------

Dach / Balkon

Bekiesung prüfen, Bewuchs, Laub entfernen			X			
Regenrinne, Entwässerungen reinigen			X			siehe Seite 20
Lötnähte/Muffen auf Dichtheit prüfen				X		
dauerelastische Fugen auf Dichtheit prüfen				X		
dauerelastische Fugen erneuern					5	

Elektroanlagen

Betätigung Prüftaste "T" der Fehlstromschutzschalter	X					siehe Seite 9
------------------------------------------------------	---	--	--	--	--	---------------

Rollladen

Gurte prüfen, ggf. warten		X				siehe Seite 16
Anschlagstifte prüfen, ggf. warten			X			



WARTUNG

Bauteil	monatl.	1/2Jahr	1 Jahr	2 Jahre	Jahre	Bemerkungen
---------	---------	---------	--------	---------	-------	-------------

Fenster

Dichtungen prüfen, ggf. warten			X			siehe Seite 12
Beschläge prüfen, ggf. warten			X			
Wetterschutzschienen reinigen			X			
Ölen an gekennzeichneten Stellen			X			
Abflussschlitze öffnen			X			
Befestigungsschrauben von Griffen anziehen			X			
Flügel einjustieren				X		

Wohnungseingangstüren

Dichtungen prüfen, ggf. warten				X		
Beschläge prüfen, ggf. warten			X			
Befestigungsschrauben von Griffen anziehen			X			
Schließzylinder pflegen			X			siehe Seite 12

Fugen an Fliesen und Naturstein

Fugen prüfen			X			siehe Seite 11
Silikonfugen Wanne/Dusche prüfen			X			
Silikonfugen in Wand-u.Bodenixel prüfen			X			





www.saxum.de

Alle Rechte vorbehalten. Text, Bilder und Grafiken unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Der Inhalt dieser Broschüre darf nicht zu kommerziellen Zwecken kopiert, verbreitet, verändert oder Dritten zugänglich gemacht werden. Diese Broschüre wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann Saxum für die Fehlerfreiheit der enthaltenen Informationen nicht garantieren.

Stand: 01.09.2023

