



ANLEITUNG ZUR
WERTERHALTUNG
IHRER IMMOBILIE

Impressum

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt.

Die Verwendung ist nur im Rahmen der von der Bundesinnung Bau empfohlenen Art und Weise zulässig.

Diese Broschüre wurde unter Anleitung des Ausschusses für Planungsrecht, Gebühren und Sachverständigenfragen der Bundesinnung Bau erstellt.

Vorsitzender: LIM-Stv. Bmstr. Gew. Arch. Techn. Rat Ing. Erwin Krammer, MAS

Ausschuss-Mitglieder: Bmstr. DI Evelyn Achhorner, KR Bmstr. Ing. Edmund Gabmann,

Bmstr. Robert Gabriel MSc, Bmstr. Ing. Anton Gasteiger, Bmstr. Ing. Karl Glanznig,

Bmstr. Ing. Mag. (FH) Peter Glaser, Bmstr. DI Martin Hackl, Bmstr. DI (FH) Ing. Gerhard Köppel,

Bmstr. Ing. Rudolf Leitner, Bmstr. Ing. Roland Mayrhofer, Bmstr. Gew. Arch. Ing. Rudolf Paschek,

Baurat h.c. KR Bmstr. DI Alexander Safferthal, Bmstr. Ing. Herbert Schild MSc,

KR Bmstr. Ing. Walter Schragner, Bmstr. Mag.arch. Ing. Elisabeth Schubrig,

Bmstr. Ing. Markus Stock, Bmstr. Peter Vavra.

Alle Angaben in dieser Unterlage wurden sorgfältig recherchiert. Die Texte beziehen sich auf die derzeit übliche Bauweise, die durch weitere Angaben und Hinweise auf den speziellen Anwendungsfall präzisiert werden können. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei der Texterstellung wurde u.a. auf folgende Publikationen zurückgegriffen: Gebrauchsanweisung für Häuser, Schnapauff, Richter-Engel, AIBAU, Fraunhofer IRB Verlag, D-70504 Stuttgart, 1997; Anleitung zum Bewohnen und Warten eines Hauses, Baumeister-Haus GmbH, D-60528 Frankfurt; Nutzungsleitfaden zum klima:aktiv Haus, www.baubook.at, im Auftrag des Lebensministeriums und des BMVIT, 2007, www.help.gv.at; KONSUMENT Beilage 11a/2011;

Herausgeber und Eigentümer

Bundesinnung Bau, 1040 Wien, Schaumburgergasse 20/8

Autoren

DI Johannes Fechner, Mag. Johannes Selinger,

17&4 Organisationsberatung GmbH, www.17und4.at

DI Robert Rosenberger, Bundesinnung Bau / Geschäftsstelle Bau

Fotos

Schrotter, istockphoto

Stand: September 2012

Herzlichen Glückwunsch!

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

So wie jedes technische Gerät mit einer Gebrauchsanweisung ausgeliefert wird, wollen auch wir Ihnen einige Anregungen für Ihre „vier Wände“ mitgeben. In manchen Bereichen werden einige Ergänzungen für Ihre spezielle Situation notwendig sein. Notieren Sie diese.

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

Diese Unterlage soll Ihnen helfen,

- Schäden am Gebäude zu vermeiden,
- die Lebensdauer des Gebäudes und der Haustechnik zu verlängern,
- Heizung und Lüftung energieeffizient und kostensparend zu betreiben,
- gesundheitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und für Behaglichkeit zu sorgen,
- den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten.

Diese Unterlage soll Sie begleiten

- Bewahren Sie diese gemeinsam mit den wichtigen Dokumenten für die Immobilie auf. So behalten Sie den Überblick über Service, Wartung und für Notfälle.
- Im Fall Ihrer Abwesenheit können Sie anderen Personen die wichtigsten Informationen zum Bewohnen Ihres Hauses vollständig weitergeben!

Ihr Baumeister



Inhaltsverzeichnis

I. IMPRESSUM	2
II. EINLEITUNG	3
III. CHECKLISTE	6
IV. IM NOTFALL	8

1. VORSORGEN, DAMIT KEIN NOTFALL EINTRITT!	11
Brandgefahren reduzieren Bei Gasgeruch	
2. WOHNEN IM NEUBAU	12
Baufeuchte Wohnfeuchtigkeit und Frischluft Lüften und Heizen ohne Lüftungsanlage Luftbefeuchtung? Keller lüften Wintergarten lüften	
3. DIE LÜFTUNGSANLAGE	14
Betriebszeiten Die richtige Frischluftmenge Überströmöffnungen Wäschetrockner Dunstabzugshaube Feuerstätten Wartung	
4. DIE HEIZUNG	16
Regelung Kontrolle und Wartung der Heizanlage	
5. FENSTER	19

6. SANITÄRINSTALLATION 20

Die Wasserleitung
Armaturen
Wartung der Absperrreinrichtungen
Abläufe und Geruchsverschlüsse
Enthärtungsanlage und Wasserfilter
Gartenwasserleitung
Nicht in den Ausguss

7. DIE ELEKTROANLAGE 22

Sicherungen
FI-Schutzschalter
Nach Stromausfall oder Blitzschlag
Kabel und Anschlüsse

8. REINIGUNG – PFLEGE 23

Sanitärobjekte
Fenster
Fugen
Böden
Reinigung von Böden allgemein
Bodenbeläge reinigen

9. GEWÄHRLEISTUNG 26

10. VERSICHERUNGEN 27

11. WAS TUN, WENN SCHÄDEN AUF TRETEN? 27

12. SCHÄDEN VERMEIDEN 28

Vorsicht beim Bohren
Gebäudehülle
Installationen
Nachträgliche Veränderungen
Innenausstattung

13. ENERGIESPAREN OHNE KOMFORTVERLUST 30

topprodukte.at
Viel Licht mit wenig Strom
Wasser spart die Armatur
Beobachten der Verbräuche

14. INSPEKTION & WARTUNG 32

Facility Management
Einmal im Jahr
Alle 3–5 Jahre
Alle 10 Jahre
Nach Sturm und Unwetter

15. INSTANDHALTUNG 37

Lebensdauer
Laufende Kontrolle und
Wartungsverträge

16. GEBÄUDEDATEN & DOKUMENTE 38

Unterlage für spätere Arbeiten
Energieausweis
Weitere Gebäudedokumente
Vertragsdokumente
Dokumentation der Haustechnik
Chronologische Dokumentation

VOR dem Umzug nicht vergessen!

<input type="checkbox"/>	Fristgerechte Kündigung des alten Mietvertrages
<input type="checkbox"/>	Zählerstände ablesen – Gas, Strom, Wasser, Heizung (in der alten und neuen Unterkunft!)
<input type="checkbox"/>	Ab-/Ummeldung der Fernwärme/Gas und Strom in der alten Wohnung
<input type="checkbox"/>	Ab-/Ummeldung von Radio und Fernsehen/Kabelanschluss, Telefon/Internet
<input type="checkbox"/>	Nachsendeauftrag für die Post beantragen
<input type="checkbox"/>	Rechtzeitige Anmeldung in einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung/Schule/einem Hort
<input type="checkbox"/>	Sonderurlaub der Arbeitgeberin/dem Arbeitgeber melden
<input type="checkbox"/>	Terminvereinbarung für die Wohnungsübergabe und -übernahme (Übergabeprotokoll)
<input type="checkbox"/>	Eventuell Parkerlaubnis zurücklegen
<input type="checkbox"/>	Gegebenenfalls Renovierungsarbeiten in der alten und/oder neuen Wohnung planen und abstimmen
<input type="checkbox"/>	Gegebenenfalls ein Umzugsunternehmen mit der Übersiedelung beauftragen
<input type="checkbox"/>	Gegebenenfalls Umzugshelfer, Verpackungskartons und Transporter organisieren sowie einen Umzugstermin fixieren
<input type="checkbox"/>	Haushaltsversicherung rechtzeitig über den bevorstehenden Umzug informieren (in der Regel gilt der Versicherungsschutz auch für den Umzug)
<input type="checkbox"/>	Gegebenenfalls eine kurzfristige Halteverbotszone für das Be- und Entladen des Umzugswagens organisieren
<input type="checkbox"/>	Umzugsbelege (Rechnungen etc.) sammeln zwecks steuerlicher Absetzbarkeit
<input type="checkbox"/>	Den Zustand der neuen Wohnung vor dem Einzug dokumentieren (z. B. Übernahmeprotokoll und Fotos)
<input type="checkbox"/>	Informationen über die Sperrmüll-Entsorgungsmöglichkeiten in Ihrer Gemeinde einholen
<input type="checkbox"/>	Miet-Endabrechnung für die alte Wohnung anfordern
<input type="checkbox"/>	Daueraufträge für Miet-, Betriebs- und Energiekosten der alten Wohnung kündigen

NACH dem Umzug nicht vergessen!

<input type="checkbox"/>	Schlüssel der alten Wohnung zurückgeben
<input type="checkbox"/>	An-, Ab-, Ummeldung des Hauptwohnsitzes
<input type="checkbox"/>	Namensschilder mit Ihrem Namen versehen
<input type="checkbox"/>	Adressänderung in der Kfz-Zulassungsbescheinigung eintragen lassen und bei der Fahrzeugversicherung bekannt geben bzw. Kfz-Abmeldung und Zulassung am neuen Wohnort, ggf. Parkerlaubnis beantragen
<input type="checkbox"/>	Ab-/Anmeldung Ihres Hundes
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung an die Arbeitgeberin/den Arbeitgeber oder an das Arbeitsmarktservice
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung an Geldinstitute/Versicherungsunternehmen – melden Sie die Daten der neuen Wohnung rechtzeitig (spätestens bei der Ummeldung) Ihrer Haushaltsversicherung!
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung an das Finanzamt
<input type="checkbox"/>	Adressänderung im Grundbuch
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung bei der entsprechenden Stelle Ihrer Glaubensgemeinschaft (z. B. Kirchenbeitragsstelle)
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung an Kinderbetreuungseinrichtung/Schule/Hort/Universität
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung bei der Militärbehörde/Zivildienststelle (nur bei Umzug ins Ausland)
<input type="checkbox"/>	Adressänderung bei Vollmachten
<input type="checkbox"/>	Abmeldung/Mitteilung der Adressänderung bei laufenden Abonnements (z. B. Zeitungen, Zeitschriften, Theater)
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung bei Vereinen, Klubs (z. B. Kundenkarten, Automobilklub, Sportverein, Bücherklub), Bibliotheken, Jagd-/Fischereikarte, waffenrechtliche Urkunde
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung bei Ärzten
<input type="checkbox"/>	Mitteilung der Adressänderung bei der GIS (Gebühreninfoservice)

Diese Checklisten sind ein Leitfaden für Ihren Umzug und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es können im Einzelfall auch noch andere oder zusätzliche Dinge wichtig sein!

Im Notfall

Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung

Im Notfall kann es wichtig sein, die weitere Zufuhr von Gas, Strom und Wasser zu stoppen.

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

Tragen Sie hier ein, wo die Absperrvorrichtungen zu finden sind:

Wasser-Absperrventil:
Gas-Absperrhahn:
Elektro-Sicherungskasten:
Heizungs-Notschalter:
Fernwärme-Übernahme:

Ihre Versorgungsunternehmen

Gas:	Tel:
Strom:	Tel:
Wasser:	Tel:
Heizung:	Tel:
Kabelfernsehen bzw. Kommunikationsleitungen:	Tel:

Gas und Wasser

Wasser- und Gasabsperrungen sitzen jeweils vor und hinter dem jeweiligen Zähler. Bei Undichtigkeiten vor dem ersten Ventil im Gebäude muss sofort Ihr Versorgungsunternehmen verständigt werden, da diese Zuleitungen nur außerhalb des Hauses abzusperrn sind. Installateur-Notrufzentrale: (01) 17 04, österreichweiter 24-Stunden-Notdienst mit Kosteninformation der 1a Installateure.

Strom

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

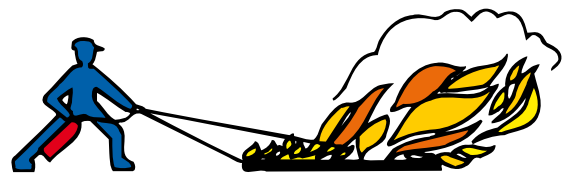
Photovoltaikanlage

Um die Feuerwehr beim Brand nicht zu gefährden, sollen im Hauptanschlusskasten Aufzeichnungen über Ort und Lage des Wechselrichters und der DC-Freischalteinrichtung sowie über die Lage der Gleichspannungsleitungen vorhanden sein (ÖVE/ÖNORM E 8001-4-712).

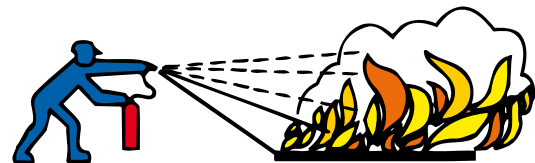
Heizung

Mit dem Heizungsnotschalter kann im Notfall die gesamte Heizanlage (Brenner, Zündung, Pumpen) außerhalb des Heizraumes abgeschaltet werden. Dieser Schalter ist ein Notschalter, der nicht zum regulären Ein- und Ausschalten der Heizung verwendet werden darf! Er trennt lediglich das Heizsystem von der Stromversorgung (Steuerung, Pumpe). Bei Leckagen im wasserführenden Teil der Heizung, z. B. der Heizkörper, hilft der Schalter daher nicht. Die Wiederinbetriebnahme der Heizung nach einem Störfall sollte nur von einem Fachmann vorgenommen werden.

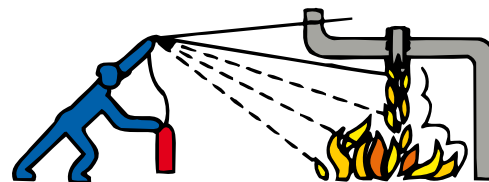
Panik vermeiden
Feuer melden
Rettungsmaßnahmen einleiten
Feuer bekämpfen
ERSTE HILFE leisten



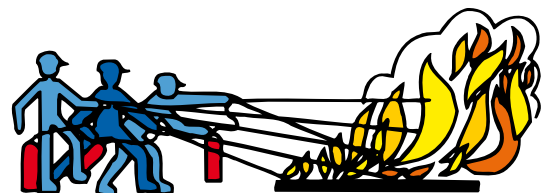
- Feuer immer in Windrichtung bekämpfen.
- Vorn beginnend, mit kurzen Pulverstößen ablöschen.



- Wenn Personen in Flammen stehen:
 - Gerät von unten nach oben einsetzen,
 - Feuerlöschdecken verwenden, Flammen ersticken (Sauerstoffentzug).
- Bei brennenden Flüssigkeiten Pulverwolke sanft und fächerförmig über Brandherd legen.



- Genügend Löscher auf einmal einsetzen.



- Achtung: Wiederentzündung möglich. Nach dem Ablöschen Brandherd bis 24 Stunden danach beobachten. Brandwache einsetzen.
- Eingesetzte Feuerlöscher nicht wieder aufhängen, sondern zur Neubefüllung bereitstellen.
- Benutzte Feuerlöscher umgehend ersetzen.
- Rutschgefahren beseitigen.

Quelle: Baumappte 2012



Vorsorgen, damit kein Notfall eintritt!

Brandgefahren reduzieren!

Unachtsamkeit und mangelnde Kenntnis der Brandgefahren sind vielfach die Ursache von Bränden. Ordnung und Sauberkeit, besonders in Arbeits-, Werk- und Hobbyräumen, sind eine grundlegende Voraussetzung für die Brandsicherheit. Brennbar Abfälle, Staub, verschüttete oder in offenen Gefäßen aufbewahrte brennbare Flüssigkeiten (Reinigungs- und Lösungsmittel) bilden häufig eine unerkannte Brandgefahr.

- Umgang mit offenem Feuer und Licht erfordert immer besondere Vorsicht! Streichhölzer und Feuerzeuge sind keine Beleuchtungsgeräte! Eltern und Aufsichtspersonen haften für ihre Kinder!
- Achten Sie darauf, dass in Heiz- und Brennstofflagerräumen und -gängen nicht geraucht wird
- Versperren Sie die technischen Räume (Heizungsraum, Aufzugsantrieb usw.)
- Wenn Öl am Herd erhitzt wird, in der Küche bleiben
- Feuerlöscher regelmäßig überprüfen und die Plombierung kontrollieren
- Halten Sie die Fluchtwege immer frei! Fixieren Sie keine Brandschutztüren in offenem Zustand!

Bei Gasgeruch

Bei Gasgeruch besteht erhebliche **Explosionsgefahr**:

- Betroffene Räume sofort gut lüften
- Keinen Elektroschalter betätigen, keine Taschenlampe einschalten
- Elektrogeräte weder aus- noch einschalten
- Keine elektrische Klingel betätigen
- Kein Telefon im betroffenen Haus benutzen (auch kein Handy)
- Alle Flammen sofort löschen, kein offenes Feuer verwenden
- Betroffenes Gebäude und Umgebung von Personen räumen (nicht läuten, nur klopfen und rufen)
- Gaszufuhr absperren (Hauptventil der Hauseinspeisung oder beim Gaszähler)
- Gasversorgungsunternehmen und Feuerwehr sofort benachrichtigen
- Stromversorgung durch Elektrizitätsversorgungsunternehmen abschalten lassen
- Erst nach Freigabe durch das Gasversorgungsunternehmen oder durch die Feuerwehr die Stromversorgung wieder herstellen lassen.

Wohnen im Neubau

Die alte Regel, ein Haus im ersten Jahr von seinem Feind, im zweiten von seinem Freund bewohnen zu lassen – und erst im dritten Jahr selbst einzuziehen, gilt heute nicht mehr. Dies war früher vor allem deshalb notwendig, weil wesentlich mehr Mauermörtel

verwendet wurde als heute. Einige Grundsätze zum Thema Lüften und Feuchte sind aber weiterhin zu beachten.

Baufeuchte

Gut 10.000 Liter Wasser werden beim Bau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise im Beton, Mörtel, Putz, Estrich und Anstrich verarbeitet. Der größte Teil dieses Wasser bindet während der Bauzeit ab oder verdunstet. Dennoch enthalten Neubauten stets Restfeuchtigkeit. Wie lange es dauert, bis diese Restfeuchtigkeit ausgetrocknet ist, hängt unter anderem von den Witterungsverhältnissen zur Bauzeit und Ihrem Lüftungsverhalten ab (Fenster weisen heutzutage eine wesentlich höhere Dichtigkeit auf). Der Austrocknungsprozess kann bis zu zwei Jahre dauern. In dieser Zeit müssen Sie auch noch mit etwas erhöhten Heizenergiekosten rechnen.

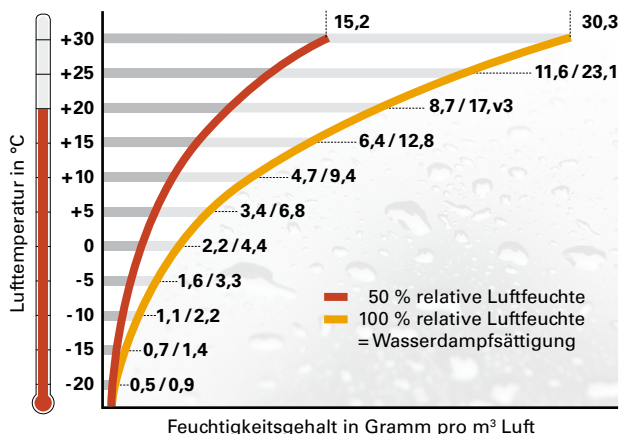
In den ersten Jahren darf das **Austrocknen der Wände** nicht behindert werden:

- Wandverkleidungen, Bespannungen, Wandteppiche und Ähnliches erst nach völligem Austrocknen anbringen.
- Wandoberflächen müssen diffusionsfähig bleiben.
- Schwere Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung.
- Möbel und Schränke nicht direkt an die Außenwand, 10 cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume, insbesondere wenn sie beheizt werden.
- Bilder mit etwa 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen.
- Keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen!
- Richtiges und regelmäßiges Lüften ist immer wichtig!

Wohnfeuchtigkeit und Frischluft

Luft ist unser wichtigstes Lebensmittel. Etwa 30 m³ Frischluft braucht der Mensch pro Stunde. Wenn wir von Frischluft sprechen, geht es in erster Linie um die Abfuhr von zu hohen Kohlendioxid- (CO₂) Konzentrationen und Luftverunreinigungen sowie um den Abtransport von Feuchte. Die Versorgung mit Sauerstoff ist dagegen beim Wohnen normalerweise kein Problem. Wenn keine kontrollierte Wohnraumlüftung vorhanden ist, müssen Sie die ausreichende Frischluftzufuhr sicherstellen! In bewohnten Räumen entsteht ständig Wasserdampf:

Durch die Atmung der Bewohner, Kochen, Duschen, Wäschetrocknen usw. Zwei Personen haben nach einer Nachtruhe von 8 Stunden zusammen etwa 640 g Wasserdampf produziert, also mehr als einen halben Liter Wasser! Sogar bei Abwesenheit entsteht Wasserdampf, z. B. durch Zimmerpflanzen. In einem durchschnittlichen Haushalt werden so täglich mehr als 10 Liter Wasser an die Raumluft abgegeben. Diese täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit muss regelmäßig weggelüftet werden! »



Hygrometer. Der Sättigungsgrad der Luft, die relative Feuchte, kann mit einem Hygrometer gemessen werden. Wenn die relative Luftfeuchtigkeit in der kalten Jahreszeit deutlich über 50% liegt, sollte Feuchte weggelüftet werden.



Der Zusammenhang zwischen der relativen Luftfeuchtigkeit und der Temperatur spielt eine wichtige Rolle beim Wohnen. Luft mit 0 °C vermag nur 5 g Wasser pro m³ aufzunehmen, bei 20 °C etwa 17,3 g/m³, dann ist jeweils der Sättigungspunkt mit 100 % relativer Feuchte erreicht.

» Natürlich geht beim Lüften Heizenergie verloren. Wer deshalb aber nicht ausreichend lüftet, riskiert schwere Bau- und sogar Gesundheitsschäden. Der Frischluftbedarf erhöht sich deutlich, wenn Luftschadstoffe vorhanden sind, z. B. Tabakrauch oder Ausdünstungen von Einrichtungsmaterialien. Mit richtigem Lüften halten Sie die Heizenergieverluste in Grenzen, denn die kalte Außenluft enthält immer

wenig Feuchtigkeit und erwärmt sich rasch. Für das „richtige Lüften“ machen Sie sich diese Naturgesetzlichkeit zu Nutzen: Die Luft kann bei höheren Temperaturen viel mehr Feuchtigkeit aufnehmen als bei tiefen. Der absolute Feuchtigkeitsgehalt der Außenluft ist daher im Winter immer sehr gering. Wird die kalte Luft aber aufgeheizt, so kann sie viel Feuchtigkeit aufnehmen – Prinzip Haarfön.

Lüften und Heizen ohne Lüftungsanlage

- Regelmäßig mehrmals am Tage intensiv lüften. Dazu alle Fenster und Türen öffnen und möglichst Durchzug schaffen. Auch wenn es regnet oder kalt ist.
- Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis maximal 10 Minuten. Je kälter es draußen ist, desto kürzer kann gelüftet werden. Längeres Lüften führt nur zum Auskühlen der Wände.
- Dauerlüftung durch gekippte Fenster kostet unverhältnismäßig mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.
- Der notwendige Luftwechsel kann aber über spezielle Dosierlüfter sichergestellt werden.
- Größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt weglüften. Beim Kochen und gleich nach dem Baden/Duschen Fenster auf und Türen zu, damit sich der Wasserdampf gar nicht erst in der Wohnung ausbreiten kann.
- Sorgen Sie dafür, dass während des Urlaubs ein Nachbar fallweise durchlüftet. In einem bewohnten Gebäude sollte im Winter eine Raumtemperatur von ca. 15 °C nicht unterschritten werden.

Luftbefeuchtung?

Luftbefeuchtung ist nur dann sinnvoll, wenn die relative Luftfeuchte ohne Maßnahmen lange Zeit unter 30 % liegt und Beschwerden auftreten. Die Befeuchtung sollte kontrolliert erfolgen. Bei zu hoher Luftfeuchtigkeit der Innenluft werden alle Innenflächen, Möbel und Textilien die entsprechend hohe Gleichgewichtsfeuchte annehmen. Dadurch wird die Wärmeleitfähigkeit

erhöht, die Materialien wirken kälter und Sie fühlen sich auch bei 21 °C Raumtemperatur nicht behaglich. Wird dann als Gegenmaßnahme die Raumtemperatur erhöht, so verursacht das wiederum höhere Kosten! Im schlimmsten Fall könnten sogar Schäden durch Kondensat im Bauwerk entstehen.

Keller lüften

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

nur nachts gelüftet werden. Zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände wie Papier, Sportgeräte, Metalle und andere hochwertige Materialien eignet sich ein unbeheizter Keller nicht! Beachten Sie die Einhaltung der Versicherungsbedingungen.

Wintergarten lüften

Lüften Sie einen Wintergarten und dahinter liegende Wohnräume grundsätzlich unabhängig voneinander. Kann der Wohnraum nur über den Wintergarten belüftet werden, weil kein Fenster zur Außenluft vorhanden

ist, öffnen Sie beim Lüften immer auch die Fenster des Wintergartens. Sonst schlägt sich die warme Raumluft im kalten Wintergarten nieder.

Die Lüftungsanlage

Wenn eine Wohnraumlüftungsanlage installiert ist, wird in jedem Fall „verbrauchte“ Luft abgeführt. Zu unterscheiden sind:

1. Frischluftsystem mit Abluftventilator, Zuluft über definierte Öffnungen bzw. unkontrolliert
2. Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung mit/ohne Heizfunktion

Als Komfortlüftung bezeichnet man Lüftungsanlagen, die über eine Wärmerückgewinnung verfügen, womit mehr als 75 % der Wärmeenergie aus der verbrauchten Luft zurückgewonnen werden. Da es vielfach zum Betrieb von Lüftungsanlagen im Wohnbereich noch wenig Erfahrung gibt, finden Sie hier einige allgemeine Hinweise. Lassen Sie sich die Funktion der Lüftungsanlage bei der Übernahme erklären und ergänzen Sie spezielle Angaben aus den entsprechenden Bedienungsanleitungen!

Betriebszeiten

Lüftungsanlagen sind üblicherweise für ganzjährigen Betrieb vorgesehen. Wenn ein Ausschalten der Anlage im Sommer erfolgt, sollte dafür gesorgt werden, dass keine Verunreinigungen in die Anlage geraten.

Lüftungsanlage auch im Sommer betreiben, wenn

- die Wohnung innen liegende Bäder, Toiletten oder Küchen hat,
- das Gebäude über einen Erdreich-Wärmetauscher verfügt und dieser zur Raumkühlung beitragen soll,
- spezielle Pollenfilter eingesetzt werden, um Heuschnupfensymptome zu lindern.

Im Sommer sollte die Anlage ohne Wärmerückgewinnung arbeiten (Bypass wegschalten).

In jedem Fall sollte die Anlage von etwa Ende Oktober bis Mitte April in Betrieb sein. Fensterlüftung ist in dieser Zeit nicht erforderlich und kann auf ein Minimum reduziert werden. Lüften Sie trotzdem länger über die Fenster, so sinkt die Raumlufttemperatur ab und es dauert nach dem Schließen des Fensters längere Zeit, bis die Wohnung wieder warm ist. Der Energieverbrauch wird erhöht.

Die richtige Frischluftmenge

Die Voreinstellung der Frischluftmenge entspricht dem Bedarf bei Normalnutzung. Weicht die Nutzung der Wohnung von der Normalnutzung ab, so kann die Luftmenge am Bedienelement der Lüftungsanlage angepasst werden:

- Bei mehrstündiger oder tagelanger Abwesenheit sollte die Lüftung auf niedrigster Stufe betrieben werden.

- Die voreingestellte Luftmenge sollte nur kurzzeitig – etwa wenn viele Gäste im Haus sind – erhöht werden. Ein zu hoch eingestellter Luftaustausch der Lüftungsanlage kann im Winter dazu führen, dass Luftfeuchtigkeiten von unter 30 % auftreten. Diese können als unangenehm empfunden werden.
- Zuluft- und Abluftventile immer freihalten. Einstellungen der Lüftungsventile nicht verändern.

Überströmöffnungen

Um den Luftaustausch zwischen den Abluftzonen (Küche, Bad, WC) und den Zulufträumen zu gewährleisten, gibt es in Ihrer Wohnung Überströmöffnungen an den Türen/am Türstock/ unter dem Türblatt. Diese Überströmöffnungen dürfen nicht geschlossen werden.

Wäschetrockner

In Gebäuden mit Lüftungsanlagen sollten nur Kondensations-Wäschetrockner verwendet werden, da Abluftgeräte durch den notwendigen Außenluftdurchlass eine unnötige Undichtigkeit in der Gebäudehülle darstellen und erhöhte Energieverluste verursachen.

Dunstabzugshaube

In Gebäuden mit Lüftungsanlage ist es aus Brand- schutzgründen nicht zulässig, die Dunstabzugshaube an das Abluftsystem anzuschließen. Eine direkte Rohrdurchführung von der Dunstabzugshaube nach außen ist nicht sinnvoll, da sie zu hohen Wärmeverlusten führt. Dunstabzugshauben sind daher im Umluftbetrieb einzusetzen. Auf diese Weise bleiben die Kochfette im Filter der Dunstabzugshaube, während die Gerüche über die Lüftungsanlage abgeführt werden. Die Filter der Dunstabzugshaube sind regelmäßig gemäß Herstellerangaben zu wechseln.

Feuerstätten

Feuerstätten sollten nur raumluftunabhängig, das heißt mit eigener Verbrennungsluftzufuhr betrieben werden! Die durch Lüftungsanlagen bedingten Druckverhältnisse könnten sonst im schlimmsten Fall zu Rauchgasvergiftungen führen.

Wartung

Die regelmäßige Wartung ist Voraussetzung für ein einwandfreies Funktionieren und die Hygiene. Je nach Anlage sind Filter, Ventilatoren, Zu- und Abluftöffnungen zu warten.

Filterwechsel

Im Wärmerückgewinnungsaggregat sind zwei Filter integriert: einer filtert die Außenluft vor dem Eintritt ins Gerät, der andere filtert die in Bad, WC und Küche abgesaugte Abluft.

Notwendige Filterwechsel für beide Filter werden entweder automatisch im Bedienungsdisplay der Lüftungsanlage angezeigt oder sollten regelmäßig durchgeführt werden.

Die **Außenluftfilter** tragen zur Verbesserung der Innenraumluft bei und sollen im Allgemeinen die Qualität F 7 nach DIN EN 779 haben, wenn das Gebäude über keinen Erdreichwärmetauscher mit Vorfilter verfügt. Wenn ein Erdreichwärmetauscher mit Vorfilter vorhanden ist, dann ist die Filterklasse darauf abgestimmt. Der Vorfilter muss auch regelmäßig getauscht werden.

Abluftfilter schützen die Anlage vor Ablagerungen, Qualität G4 nach DIN EN 779.

Filterangaben

Bezeichnung der zu verwendenden Filter:

Bezugsquelle für die Filter:

Intervall des Filtertausches:

Die Heizung

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

So können Sie am besten für das optimale Raumklima sorgen und kleine Störungen selbst beheben. Für die regelmäßige Betreuung schließen Sie am besten einen Wartungsvertrag ab!

Regelung

Der erste Schritt zur effizienten Energienutzung ist die möglichst exakte Regelung der Raumtemperatur. Im Allgemeinen gilt:

Die Regelung der Heizung erfolgt auf zwei voneinander unabhängige Arten:

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

Temperaturfühler

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

Sommer- und Winterzeit sowie Stromausfall beachten! Über eine Zeitschaltuhr kann die Betriebszeit des Kessels individuell beeinflusst werden, z. B. eine ev. Nachtabsenkung.

Thermostatventile

Thermostatventile regeln die individuelle Raumtemperatur. Die Ziffern am Drehknopf des Ventils sind Markpunkte für die individuelle Einstellung. Man muss sich bei jedem Heizkörper langsam an die richtige Einstellung herantasten. Dazu wird das Ventil zunächst auf Mittelstellung geöffnet und abgewartet, welche Raumtemperatur sich ergibt. Ist es zu warm, drehen Sie um eine Ziffer weiter nach rechts (wenn zu kalt, eine Ziffer nach links) und warten die Reaktion ab. Nach ein paar Tagen haben Sie schrittweise die Einstellung gefunden, die Ihrem Behaglichkeitsempfinden entspricht. Markieren Sie die Stellung! Alles Weitere regelt die Automatik. Manuelles Öffnen und Schließen widerspricht der automatischen Wirkungsweise des Ventils.

Der Thermostatkopf kann aber nur dann „richtig“ reagieren, wenn er jederzeit von der zirkulierenden Raumluft umströmt wird und diese „fühlen“ kann. Er darf daher nicht durch Vorhänge, Möbel, Verkleidungen

u. Ä. verdeckt werden, weil sich dort ein Luftstau bildet und so zu einem verfälschten Ergebnis führt. Auch Zugluft und direkte Sonneneinstrahlung ergeben „falsche“ Werte. Wenn diese Einflüsse nicht zu vermeiden sind, kann an günstigerer Stelle im Raum ein Fernfühler montiert werden.

Die Einregulierung einer Heizungsanlage erfolgt am besten mit dem sogenannten **hydraulischen Abgleich**, Voraussetzung dafür sind voreinstellbare Thermostatventile bzw. Strangdifferenzdruckregler. Mit deren Einstellung wird die Heizungsanlage so voreingestellt, dass Heizkörper oder Heizkreis einer Flächenheizung bei einer festgelegten Vorlauftemperatur der Heizungsanlage genau mit der Wärmemenge versorgt wird, die benötigt wird, um die für die einzelnen Räume gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Sollte die Wärmeversorgung in einigen Räumen zu hoch oder zu gering sein, wäre ein derartiger hydraulischer Abgleich zu empfehlen.

Heizkurve

Da jedes Haus sein eigenes Wärmeverhalten hat, sollte die Heizkurve (Verhältnis von Außentemperatur zur Vorlauftemperatur des Heizsystems) von einer Fachkraft eingestellt werden. Die Heizkurve bestimmt die

Brennerleistung. Die optimale Einstellung spart Betriebskosten, da der Heizkessel wirtschaftlich arbeitet. Kopieren Sie die Bedienungsanleitung und legen Sie die Kopie in der Dokumentation der Haustechnik ab.

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

Ein-/Ausschaltung:

Wiederinbetriebnahme
nach längerem Stillstand:

Sommer-/Winterbetrieb:

Kontrolle und Nachfüllen
der Mindestwassermenge:

Strangabsperungen zu
Heizkörpern und Bädern:

Entlüften der Heizkörper:

Lage des Außentemperaturfühlers:

1°C zu viel
an Raumtemperatur
verursacht einen
Mehrverbrauch
von **6%**



Kontrolle und Wartung der Heizanlage

Kontrollieren Sie laufend die Einstellung der Regelung, die Nachtabsenkung, die Zirkulationspumpe und ggf. elektrische Nachheizregister, um unnötigen Energiebedarf zu vermeiden. Mit einem speziellen Abgasthermometer im Kaminrohr können Sie genau feststellen, ob eine Reinigung Ihres Kessels notwendig ist. Eine erhöhte **Abgastemperatur** zeigt an, dass eine Reinigung erfolgen sollte. In den Heizkreisen ist der **Betriebsdruck** zu kontrollieren.

Luft im System bewirkt eine Störung der Strömungsverhältnisse. Im Heizkörper macht sich Luft durch Geräuschentwicklung (Gluckern) bemerkbar und verschlechtert die Wärmeabgabe. Sollten Sie Geräusche hören oder feststellen, dass ein Heizkörper nicht überall gleichmäßig warm wird, befindet sich noch Luft im System (auch nach Reparaturen und bei zu geringem Wasserstand). Dann muss der Heizkörper

mit einem speziellen Steckschlüssel am Entlüftungsventil so lange geöffnet werden, bis Heizwasser austritt (Anlage abschalten, Wasser nachfüllen). Ist das Heizungssystem entlüftet, Wasser nachgefüllt und der Betriebsdruck sinkt trotzdem, kann auch der Druckausgleichsbehälter defekt sein.

Achtung: Das Heizwasser ist oft grau bis schwarz und ölig – halten Sie ein geeignetes Gefäß bereit!

Warmwassertemperatur: Die Erwärmung bewirkt eine Veränderung der kristallinen Struktur, die im Wasser enthaltenen Mineralsalze setzen sich in Form von Kesselstein in den Installationen fest. Die Wassertemperatur muss genügend nieder sein, um diese Verkrustungen zu vermeiden, und genügend hoch, um die Verbreitung der „Legionella“-Bakterie zu vermeiden, die zu Lungeninfektionen führen kann. Die Warmwassertemperatur sollte daher zwischen 55 und 60 °C liegen.

Solaranlage

Eine Inspektion sollte entsprechend den Angaben des Herstellers jährlich durchgeführt werden, wichtige Punkte sind:

- Entlüftungsorgane im Solarkreis entlüften
- pH-Wert und Frostschutz mit Sollwert und Vorjahreswert vergleichen
- Pumpe überprüfen (manuell einschalten)
- Verschmutzungszustand der Kollektorflächen überprüfen

Wird der Anlagenbetriebsdruck laufend kontrolliert, so können Undichtheiten im Bereich der Kollektoren und des Solarkreises frühzeitig erkannt werden, aber auch das Ansprechen des Sicherheitsventils kann der Grund dafür sein.

Im Zuge der Wartung durch die Fachfirma alle 3–5 Jahre wird der Frostschutz des Wassers im Solarkreislauf (Glykollmischung) überprüft, ebenso Einstellungen, Volumenströme, Regler etc.

Wärmepumpe

Wärmepumpen gelten als wartungsarm, dennoch sind einige wichtige Kontrollpunkte zu beachten:

- Überprüfen der Sicherheitsventile und Füllstände von Heizung, Wasser und Sole (Sole nur bei Sole-Wasser-Wärmepumpen)
- Kontrolle und Reinigung der Zu- und Ableitungen, bei Luft-Wasserwärmepumpen: Luftansaugung reinigen und Luftaustritt freihalten; Kondensatablauf ggf. reinigen

Für Geräte, die mindestens 3 kg fluoridierte Treibhausgase enthalten, gilt: Der Betreiber solcher Anlagen muss zertifizierte Personen regelmäßig mit einer Dichtheitsprüfung beauftragen (Verordnung (EG) Nr. 1516/2007). Die Prüfintervalle betragen zwölf Monate (Füllmenge 3–30 kg). Die Anlagenbetreiber müssen Aufzeichnungen führen.

Photovoltaik-Anlage

Die BetreiberInnen der Anlage tragen die Verantwortung für die Einhaltung der Wartungsintervalle (2 Jahre bei privaten bzw. 1 Jahr bei gewerblichen Anlagen), die jähr-

liche Sichtkontrolle aller Anlagenteile, die jährliche Kontrolle der Sicherheitseinrichtungen und die Mitteilung an die Versicherung über den Einbau der Solaranlage.

Fenster Heizbeitrag und Schutz vor Überwärmung

Fenster tragen wesentlich zum Energiehaushalt und zur Behaglichkeit bei. Vorausgesetzt, einige wichtige Grundregeln werden beachtet.

Heizperiode

Die passive Sonnenenergienutzung durch die Fenster vor allem auf der Südseite spielt eine bedeutende Rolle. Deshalb ist es sinnvoll, die Sonnenschutzrichtungen (Läden, Jalousien, Vorhänge) in der kalten

Jahreszeit tagsüber offen zu halten. Wenn Gardinen verwendet werden, sollen sie grobmaschig und aus dünnem, hellem Gewebe sein.

In der warmen Jahreszeit

An heißen Tagen sind außenliegende Beschattungen wie Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie architektonische Beschattungsmaßnahmen die wirksamste Einrichtung gegen Überhitzung. Auch innenliegender Sonnenschutz verringert die Überwärmung, allerdings weniger effektiv. Auch die gute Wärmedämmung reduziert im Sommer die Wärmeeinträge. Bei Lüftungsanlagen mit Erdreichwärmetauscher trägt dieser in Hitzeperioden ebenfalls zur Raumkühlung bei.

- Schatten Sie in Hitzephasen die süd-, west- und ostorientierten Fenster morgens ab.
- Mit dem Lüften in den Nachtstunden transportieren Sie die in den Bauteilen gespeicherte Wärme ab. Untertags sollten die Fenster dann aber weitgehend geschlossen bleiben.

Klimageräte zur Raumkühlung

Durch ein Fenster strahlt die Sonne eine Leistung von rund 500 Watt pro Quadratmeter ein! Diese Energie wieder wegzukühlen, verursacht einen hohen Energie-

aufwand. Es ist sehr viel effizienter, diese Energieeinträge soweit wie möglich abzuschatten, als aufwändig zu kühlen!

Wartung

Fenster sind regelmäßig zu warten, insbesondere durch Nachjustieren der Beschläge und Kontrolle der Dichtungen, sodass die Fenster luftdicht schließen.

Fensterwartung

Wartungsintervall nach Angabe des Herstellers:

Sanitärinstallation

Die Wasserleitung

Bedenken Sie, dass die gesamte Wasserleitung (auch die Heizung) ständig unter Druck steht. Unsachgemäßes „Basteln“ kann daher zu Überschwemmungen führen.

Im Keller befinden sich für jeden Strang Absperrvorrichtungen mit Entleerungsmöglichkeit.

vor allen
Arbeiten stets die
dazugehörige Wasserleitung
abstellen und
entleeren

Armaturen

Unter den Waschbecken sitzen sogenannte Eckventile mit Rändelkappen, womit die Armatur abgesperrt werden kann. **Die Wasserhähne sollten nie mit voller Kraft bis zum Anschlag zuge dreht werden, weil dadurch vorzeitig die Dichtung leidet.** Sollte einmal ein Wasserhahn tropfen, kann man als Laie bei komplizierteren Armaturen nicht ohne weiteres die Dichtung selber auswechseln.

Wasserstopp im Zuge des Anschlusses von Geräten

mit Wasseranschluss (Geschirrspüler, Waschmaschine) vorsehen. Die meisten Armaturen sind am Auslauf mit Luftsprudlern, sog. Perlatoren, versehen. Je nach Kalkgehalt und Verschmutzung des Wassers verstopfen mit der Zeit diese feinen Siebe. Wenn das Wasser also nicht mehr richtig oder unregelmäßig ausläuft, liegt das selten am Wasserdruck: **Perlatoren abschrauben und über Nacht in Essig legen.** Oder neuen Perlator beim Fachhandel besorgen und einsetzen.

Wartung der Absperrrichtungen

- Die Absperrrichtungen sollen immer voll geöffnet sein und dienen nicht zur Druckregulierung (nach links = auf).
- Die Absperrrichtungen müssen nach dem vollständigen Öffnen wieder eine Umdrehung nach rechts zurückgedreht werden, weil sich sonst die Dichtung festsetzen kann.
- Absperrrichtungen, die jahrelang nicht betätigt werden, können „festbacken“ und sind im Ernstfall funktionslos. Damit sie nicht ungangbar werden, sollen alle Absperrrichtungen (auch im Heizraum) einmal jährlich geschlossen und wieder wie oben beschrieben geöffnet werden.
- Sollte die Absperrrichtung tropfen, ist die Stopfbuchse (Sechskantmutter um die Spindel) vorsichtig nach rechts zu drehen, bis das Tropfen aufhört, die Spindel sich aber noch bewegen lässt

Abläufe und Geruchsverschlüsse

Das Reinigen der Abläufe ist normalerweise etwa zweimal jährlich erforderlich. Dazu bauen Sie den Ablauf aus und reinigen die einzelnen Teile mit Wasser. Chemische Abflussreiniger sind äußerst aggressiv und sollten möglichst nicht eingesetzt werden. Bei selten benutzten Abläufen kann das Wasser, das den so-

nannten Geruchsverschluss bildet, austrocknen und die direkte Verbindung zum Kanal kann zu Geruchsproblemen führen. Bei selten benutzten Abläufen von Zeit zu Zeit Wasser einfüllen, damit der Geruchsverschluss wieder funktioniert.

Enthärtungsanlage und Wasserfilter

Sollte eine Wasserenthärtungsanlage oder ein Wasserfilter vorhanden sein, ist die Kenntnis über deren Bedienung und regelmäßige Wartung durch eine

Fachfirma die Voraussetzung für eine zufriedenstellende Wirkung.

Gartenwasserleitung

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

Zapfstellenhahn geöffnet werden, weil sich die Leitung sonst nicht vollständig entleeren lässt.
Die Gartenbewässerung sollte soweit möglich mit gesammeltem Regenwasser erfolgen.

NICHT in den Ausguss

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

Die Elektroanlage

Sicherungen

Die Elektroanlage ist durch eine Reihe von Sicherungskreisen abgesichert. Die Sicherungen befinden sich in einem oder mehreren Verteilerkästen und sind beschriftet, zu welchem Zimmer oder Gerät (z. B. Herd, Heizungskessel) die entsprechende Sicherung gehört. Die Sicherungsautomaten werden durch Kippschalter betätigt. Springt eine Sicherung heraus (an der Schalterstellung leicht festzustellen), kann das mehrere Gründe haben:

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

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

FI-Schutzschalter

Fehlerstrom-Schutzschalter, auch kurz FI-Schutzschalter genannt, vergleichen die Summe der zufließenden Ströme mit jener der rückfließenden Ströme. Stimmen diese nicht überein, wird automatisch der Strom abgeschaltet, wenn z. B. der Mensch direkt oder indirekt mit dem Stromkreis in Berührung kommt. FI-Schalter oder FI-Schuko-Steckdosen schützen vor elektrischen

Fehlerströmen und helfen so, schwerwiegende Elektrounfälle zu vermeiden.

Der FI-Schalter sollte einmal pro Halbjahr händisch ausgelöst werden, damit die Funktionsfähigkeit gewährleistet bleibt!

Nach Stromausfall oder Blitzschlag

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

sind. Geräte und Anlagen prüfen! Nach Blitzschlag Blitzschutzanlage von Fachleuten prüfen lassen.

Kabel und Anschlüsse

Der Anschluss von Hausgeräten darf nur durch zugelassene Anschlusskabel mit separatem Schutzleiter und Originalstecker erfolgen. An eine Steckdose darf jeweils nur ein ortsveränderliches Gerät angeschlos-

sen werden. Der Herd wird an eine besondere Herdanschlussdose (230/400 V) fest angeschlossen, was nur durch einen Fachmann erfolgen darf.

Strom ist lebensgefährlich
Reparaturen nur von **Fachleuten** vornehmen lassen

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

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

Reinigung – Pflege

Sanitärobjekte

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

Fenster

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

Fugen

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

Oberflächen müssen regelmäßig gereinigt werden. Aufwand und Chemikalieneinsatz sollen angemessen sein, um die Materialien zu schonen und die Raumluft nicht zu belasten. Eine Desinfektion ist im Haushaltsbereich **nicht** erforderlich.

Böden

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

Reinigung von Böden allgemein

Erstreinigung: Bei der Erstreinigung werden produktionsbedingte Trennschichten und Bauverschmutzungen entfernt, je nach Beanspruchung sollten die meisten Beläge eingepflegt werden. Erkundigen Sie sich beim Belagshersteller, ob eine Erstreinigung durchgeführt werden soll und wie diese zu erfolgen hat.

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

Intensivreinigung: Eine Intensivreinigung ist eine gründliche Reinigung, ohne dabei Wachs- und Pflege-schichten zu entfernen. Mit Spezialbeschichtungen kann eine neue Schutzschicht aufgetragen werden. Einsatz von Microfaser- und Kunststofftüchern: Die Stärke dieser Tücher liegt in der guten Beseitigung von haftenden Verschmutzungen auf allen glatten und glänzenden Oberflächen und in ihrer langen Nutzungsdauer.

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

Bodenbeläge reinigen

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

Steinböden

Je nach Härte und Glanz sind sie verschieden empfindlich. Bei glänzenden Oberflächen sollte man nur Produkte im pH-neutralen Bereich verwenden. Ist Hartgestein nicht glänzend, können praktisch alle Reinigungsmittel eingesetzt werden. Für Weichgestein dürfen keine Säuren (Essigreiniger) und starken Laugen verwendet werden. Natursteine sollen nicht beschichtet werden, zum Schutz können Farbvertiefer oder Imprägnierer zum Einsatz kommen. Blumentöpfe sollten nur auf Untersetzern stehen. Das durchlaufende Gießwasser enthält Huminsäuren und es entstehen auf Steinböden oder –Fensterbänken Flecken und Ränder. Kalksteine wie z.B. Marmor niemals mit Säure oder Essig behandeln! Zur täglichen Reinigung von Steinböden, Fliesen und Platten eignet sich Feuchtwischen, bei haftenden Verschmutzungen ein Allzweck-, Seifen-, Neutral- oder Alkoholreiniger.

Gummibeläge

Gumminoppenbeläge sollen nur mit Intensivreinigern gründlich gereinigt werden. Von Pflegemitteln sollte unbedingt Abstand genommen werden. Bei der täglichen Reinigung können Wischpflegemittel mit wasserlöslichen Polymeren verwendet werden, die Rückstände können aufpoliert werden.

Holzböden

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

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



Linoleum

Werksseitig wird Linoleum oft mit einer Kunststoff-Schutzschicht versehen, die aber nur von begrenzter Haltbarkeit ist, daher sollte ein Porenfüller als Schutz aufgebracht werden. Die tägliche Reinigung kann mit der Feuchtwischmethode oder durch Nasswischen mit Allzweck-, Seifen-, oder Neutral- oder Alkoholreinigern oder mit Wischpflegemittel durchgeführt werden. Eine Grundreinigung ist möglich, wenn der Reiniger für Linoleum geeignet ist.

Polyolefinbeläge

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

Textile Oberflächen

Die tägliche Teppichreinigung ist Staubsaugen, für „Gehstraßen“ kann fallweise ein flüssiger Teppichschaumreiniger eingesetzt werden. Nach einigen Jahren ist eine grundlegende Reinigung erforderlich. Vor dieser Reinigung muss beachtet werden: Es sind pflanzliche, tierische und synthetische Fasern zu unterscheiden. Bei pflanzlichen Fasern ist eine Nassreinigung generell auszuschließen. Auf tierischem Material dürfen keine Laugen verwendet werden. Synthetische Teppiche sind mit Ausnahme von Lösungsmitteln unempfindlich. Nach der Prüfung kann zwischen folgenden Reinigungsmöglichkeiten gewählt werden: Grundreinigung: Kombinierte Methode (z. B. Shampooier-/Spülsaug-Extraktion) oder Extrahieren. Zwischenreinigung: Shampooieren, Trockenpulverreinigung, Garnschlingenpad oder Microfaser.

Kork

Die Erstpflege erfolgt mittels Wischpflegemittel (wasserlösliche Polymere oder auf Wachsbasis), am besten im Cleanerverfahren und durch Verdichten mit einer

High-Speed-Maschine. Nur bei sehr stark strapazierten Böden ist die Beschichtung mit einer Polymerdispersion (jedoch nicht bei Ölimprägnierung) oder Selbstglanzemulsion auf Wachsbasis zu empfehlen. Die Unterhaltsreinigung wird mit Feuchtwischen oder Nasswischen mit gut entwässertem Reinigungstextil durchgeführt. Bei verlegten Belägen dürfen keine Hochdruckreiniger verwendet werden.

Bei versiegelten Belägen ist ein Cleaner mit Wischpflegemittel auf Basis wasserlöslicher Polymere oder mit Wachsemulsionen möglich. Unversiegelte Korkbeläge sind feuchtigkeitsempfindlich!

Laminatböden

Auf der Harzoberfläche kann keine Grundreinigung und Beschichtung durchgeführt werden. Am besten eignen sich Feuchtwischen und bei stärkerer Verschmutzung: Nasswischen mit gut entwässerten Reinigungstextil-, Allzweck-, Seifen- oder Neutralreinigern. Wischpflegen kann an der Oberfläche Schlieren hinterlassen.



Gewährleistung

Die Funktionen, die beim Neuzustand Ihres Hauses erreicht werden, können nur erhalten bleiben, wenn eine Wartung und Instandsetzung in den entsprechenden Intervallen durchgeführt wird. Es stehen die Gewährleistungsbehelfe Verbesserung (Austausch), Preisminderung und Wandlung zur Verfügung. Der Übernehmer hat jedoch nicht die freie Wahl, sondern muss dem Übergeber die Möglichkeit zu Verbesserung oder Austausch geben. Auch im Schadenersatz wurde für Verträge, die ab 1.1.2002 geschlossen wurden, der Vorrang der Verbesserung ausdrücklich normiert. Nach Ablauf von zehn Jahren ab Übernahme trifft den Übernehmer die Beweislast für das Verschulden des Übergebers innerhalb der 30-jährigen absoluten Verjährungsfrist. Dies gilt sowohl für den Mangelschaden als auch für Mangelfolgeschäden.

Die Gewährleistung ist im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 922 ff) und im Konsumentenschutzgesetz geregelt. Wenn vereinbart, finden auch die Regelungen der ÖNORM B 2110 (Pkt. 5.44 ff) oder spezielle Garantieerklärungen Anwendung. Prinzipiell hat jeder Verkäufer dem Käufer bzw. jeder Werkunternehmer dem Werkbesteller zu gewährleisten, dass die gegen Entgelt erfolgten Leistungen die ausdrücklich bedungenen (laut Baubeschreibungen), aber auch die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften besitzen. Die Gewährleistungsfrist beträgt bei beweglichen Sachen zwei Jahre. Wenn der Mangel innerhalb der ersten sechs Monate ab Übergabe auftritt, gilt die Vermutung, dass er schon im Zeitpunkt der Übergabe vorhanden

war. Danach geht die Beweislast auf den Käufer über. Liegen Mängel an unbeweglichen Sachen vor, können diese vom Käufer innerhalb von drei Jahren nach Übergabe gerügt werden und sind vom Verkäufer in angemessener Frist und ohne Kosten für den Käufer zu beheben. Die Dreijahresfrist gilt, wenn es „unbewegliche Sachen betrifft“. Dies umfasst auch Arbeiten an unbeweglichen Sachen, z. B. Maurerarbeiten, Verfließungen, Installationen. Die technische Gebäudeausrüstung gehört dem allgemeinen Verständnis nach zur „unbeweglichen Sache“ Bauwerk. Jedoch unterliegen einzelne Teile, wie z. B. Pumpen, Motoren u. a., der Gewährleistungsfrist für bewegliche Sachen. Der einbauende Unternehmer kann daher – sachgerechter Einbau vorausgesetzt – nicht über diese Frist hinaus haften. Für Mängel, die durch den (falschen) Gebrauch entstehen, besteht keine Gewährleistungsverpflichtung! Wird ein Mangel durch den Käufer bei der gemeinsamen Begehung akzeptiert, dann besteht später kein Behebungsanspruch mehr. Dies gilt für Mängel, die offensichtlich sind und bei der Wohnungsübergabe erkannt hätten werden müssen.

Ein Beispiel zeigt die Wichtigkeit regelmäßiger Wartung und Inspektion: Verstopfte Bodenabläufe können zu Überschwemmungen führen, wofür der Hersteller – sachgerechte Konstruktion vorausgesetzt – nicht verantwortlich gemacht werden kann. Bodenabläufe sind insbesondere nach starken Regenfällen zu reinigen, damit sie auch beim nächsten „Einsatz“ wieder einwandfrei funktionieren können.



Versicherungen

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

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

Folgende Sparten bzw. Risiken sollten in der Grunddeckung einer Gebäudeversicherung enthalten sein: Feuer, Sturm, Leitungswasser, Haftpflicht und Haushalt. Die Haftpflichtversicherung ist Ihr Versicherungsschutz für Schadenersatzverpflichtungen, die Ihnen als Haus- und Grundbesitzer entstehen können. Der Versicherungsschutz gilt für Personen- und Sachschäden. Deckungserweiterungen sind auch in der Haushaltsversicherung möglich, z. B.: Glasbruchversicherung, Elektrogeräteversicherung, Unterwegsversicherung, Heizungsversicherung, Kühlgutversicherung. Die richtige Versicherungssumme ist der Neubauwert des gesamten Gebäudes (Versicherungswert). Eine Solaranlage sollte man auf jeden Fall in die bestehende Gebäudeversicherung, zumindest aber in die Haftpflichtversicherung mit aufnehmen.

Was tun, wenn Schäden auftreten?

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

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

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

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

Schäden vermeiden

So wie man im Umgang mit anderen Menschen Rücksicht nehmen sollte, können auch Haus und Garten nicht nach Belieben beansprucht werden. Die richtige und sachgemäße Nutzung hilft Schäden und damit auch Ärger zu vermeiden. Einige Hinweise zur sachgemäßen Nutzung:

Vorsicht beim Bohren!

- In Wänden 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. Prüfen Sie vor dem Bohren mit einem Leitungssuchgerät, ob an dieser Stelle Leitungen in der Wand liegen.
- Bohren Sie nicht in den Estrich, sie könnten den Trittschallschutz beeinträchtigen, ggf. die Fußbodenheizung oder Installationsrohre beschädigen.
- Niemals in den Kamin bohren, es besteht sonst Vergiftungsgefahr! Für Befestigungen in Porenbetonwänden oder Leichtbauwänden müssen Spezialnägeln und -dübel verwendet werden.

Die Gebäudehülle soll luftdicht sein

- Gebäude werden heute entsprechend den Bauvorschriften weitgehend luftdicht ausgeführt. Das ist wichtig, um Zugerscheinungen und Bauschäden durch Kondensat zu vermeiden und um den Energiebedarf zu minimieren. Im Massivbau ist der Innenputz die luftdichte Hülle, bei Holzkonstruktionen, z. B. im Dachbereich, übernehmen Folien diese Funktion.
- Verletzungen der luftdichten Hülle durch nachträgliche Elektroinstallationen, Nägel, Dübel, Schrauben etc. sollten daher möglichst vermieden bzw. repariert werden, z. B. Löcher wieder sorgfältig mit Fugenmörtel ausspachteln.

Installationen

- Durch nachträglichen Einbau von Elektro-, Sanitär- oder sonstigen Installationen kann sich der Schallschutz erheblich verschlechtern (Veränderung der Bodenbeläge, Hängekästen, Sesselleisten).
- Ein schwimmender Estrich muss immer von der Wand getrennt bleiben!
- Heizkörper nicht verkleiden, einbauen oder zuhängen. Die Wärmeabgabe wird sonst spürbar behindert.
- Keine Lösungsmittel, Farbreste, Chemikalien, Gips oder Mörtelreste in WC oder Ausguss schütten!

Nachträgliche Veränderungen

- Keine Wände ohne Rückfrage entfernen. Auch dünne Wände können statisch notwendig sein.
- Bei Neuanstrichen von Fassaden ist darauf zu achten, dass der Anstrich ausreichend dampfdurchlässig ist, da es sonst z. B. zu Blasenbildung des Anstrichs kommt.
- Keine unsachgemäße, nachträgliche Außenmontage an einer Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, z. B. SAT-Antenne, Leuchten etc.
- Verblendmauerwerk nicht anstreichen oder „imprägnieren“ ohne sachverständige Beratung.
- Auf begrünten Dächern nicht in die Tiefe graben – die Abdichtung kann beschädigt werden!
- Am Gebäudesockel keine Erdanschüttungen vornehmen.
- Keine Plattenstreifen am Haussockel entlang verlegen. Spritzwasser führt zu übermäßiger Durchfeuchtung des Sockels.
- Keine nachträglichen Erdanschüttungen ohne fachgerechten Feuchteschutz, z. B. für Terrassen oder Bepflanzungen, an die Fassade kippen. Große Durchfeuchtungsgefahr!

Innenausstattung

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

Energiesparen ohne Komfortverlust

Im Energieausweis finden Sie mehrere Energiekennzahlen, die nach genormten Berechnungsverfahren ermittelt wurden. Die tatsächlichen Energiekosten können nur sehr bedingt mit dem ausgewiesenen Heizenergiebedarf (HEB) verglichen werden. Die Berechnungsannahmen gehen von einer Raumtemperatur von 20 °C und einem genormten Nutzerverhalten und Warmwasserbedarf aus, Hilfsenergie z. B. für Heizungspumpen ist nicht in der Heizkostenabrechnung, sondern in der

Stromrechnung enthalten, und auch die tatsächliche Witterung kann Abweichungen zur Folge haben. Während der Heizenergiebedarf auf Grund des guten Wärmeschutzes heute relativ gering ist, steigt der Strombedarf in vielen Fällen. Strom ist allerdings eine vergleichsweise teure und auch nicht unbegrenzt verfügbare Energieform. In Neubauten sind daher keine elektrisch-direkten Heizungen und Warmwasserbereitungen mehr vorgesehen.

topprodukte.at

Mit der Auswahl energieeffizienter Elektrogeräte haben Sie eine Möglichkeit, den Strombedarf deutlich zu senken. Der durchschnittliche Haushaltsstrombedarf liegt (ohne Warmwasserbereitung) bei etwa 1.800–2.900 kWh/a für Zweipersonenhaushalte und 3.200–4.400 kWh/a für Vierpersonenhaushalte. Der Bedarf kann ohne Komfortverzicht halbiert werden, wenn Haushaltsgeräte der Effizienzklasse A++ oder A+++ eingesetzt

werden, die Beleuchtung mit Energiesparlampen bzw. LED erfolgt und Standby-Verluste minimiert werden.

- 1.000 kWh Einsparung pro Jahr bringen etwa 180 EUR (Stand 2012)
- Jedes Watt Standby dauerhaft vermieden spart 1,5 EUR pro Jahr

Stromsparende Haushaltsgeräte (www.topprodukte.at) und Leuchtmittel verwenden, Standby-Verluste reduzieren!

Viel Licht mit wenig Strom

Die Glühbirne ist ein Auslaufmodell – schon bald wird sie nicht mehr erhältlich sein. Halogenlampen arbeiten mit höheren Temperaturen des Glühfadens im Vergleich zu normalen Glühlampen, wodurch sich hohe Lichtausbeuten ergeben. Halogenlampen haben lange Lebensdauer, konstanten Lichtstrom während der ganzen Lebensdauer und sehr kleine Abmessungen. Speziell beschichtete IRC-Lampen bieten gegenüber herkömmlichen Halogenlampen eine deutlich höhere Lichtausbeute. Die Energieeffizienz ist zwar besser als bei den alten Glühlampen, bleibt allerdings hinter Energiesparlampe und LED weit zurück.

LED-Lampen sind bereits mit einer Lichtausbeute analog der 60-W-Standardglühlampe verfügbar. Stärkere Lampen sind demnächst zu erwarten.

Nicht alle Energiesparlampen und LED-Lampen sind von hoher Qualität. Achten Sie daher auf folgende Kriterien:

- Farbwiedergabe: mindestens 85 % (deutlich niedrigere Farbwiedergabe bewirkt einen Farbstich)
- Farbtemperatur: 2.500–3.200 K, warmweiß (deutlich höhere Farbtemperatur wirkt kalt)

- Anlaufzeit bei Energiesparlampen: höchstens 30 Sekunden (lange Anlaufzeiten stören, wo rasch volle Lichtstärke erforderlich ist)
- Mindestanzahl von Schaltzyklen: mindestens 10.000 (wichtig vor allem bei Lampen, die mehrmals täglich geschaltet werden; dann Lampen mit mindestens 20.000 Schaltzyklen auswählen)
- Lampenlebensdauer: mindestens 10.000 Stunden bei Energiesparlampen, 20.000 bei LEDs

Beim Einkauf von Lampen orientierte man sich bisher an der von Glühlampen her bekannten Leistungsangabe in Watt. Wichtig ist aber die von einer Lichtquelle ausgesendete sichtbare Strahlung, die Maßeinheit ist Lumen. Die Energieeffizienz der Lampen wird in Lumen pro Watt (lm/W) angegeben. Glühbirnen, aber auch Halogenlampen kommen auf eine Effizienz von 10 bis bestenfalls 15 lm/W. Die effizientesten Lampen für den Haushaltsgebrauch erreichen hingegen derzeit ca. 70–80 lm/W.

Alle wichtigen Informationen finden sich auf der Lampenverpackung und auf www.topprodukte.at.

Wasser spart die Armatur

Verwenden Sie Wasser sparende Armaturen, die die Durchflussmenge stark verringern. Dadurch wird gleich zweifach Geld gespart: Die Energiekosten verringern sich, da weniger Warmwasser bereitgestellt werden

muss, die Wasser- und ggf. auch die Abwasserkosten sinken. Dennoch hat das Nutzerverhalten auch hier den größten Einfluss bei der Einsparung.

Beobachten der Verbräuche

Ungewöhnliche Verbräuche von Energie oder Wasser können auf Probleme hinweisen, die Ihnen sonst erst später aufgefallen wären, z. B. kleinere Rohrbrüche, defekte oder schlecht eingestellte Heizungsregelung. Es ist sehr zu empfehlen, eine Energiebuchhaltung zu führen und/oder sich für ein Monitoringsystem zu entscheiden. Hier werden Ihre Energieverbrauchsdaten von einem Datenlogger erfasst und stehen Ihnen dann – je nach System – bis zu viertelstündlich zur Verfügung. Dies

ermöglicht Ihnen eine genaue Analyse Ihrer Verbrauchsdaten und hilft dabei, besonders hohe Verbräuche zu identifizieren.

Bei Wärmepumpenanlagen ermöglicht die Messung der gelieferten Wärmemenge mittels Wärmemengenzähler in Zusammenhang mit der Auswertung des Strombezugs die Ermittlung der tatsächlich erreichten Jahresarbeitszahl.



Inspektion & Wartung

Als Hausbesitzer haben Sie Interesse an der Werterhaltung Ihres Eigentums. Wie ein Auto braucht selbstverständlich auch Ihr Haus regelmäßig Inspektion und Wartung, denn nur so kann Schäden rechtzeitig vorgebeugt werden. Besitzer von Eigentumswohnungen sind durch Gesetze verpflichtet, für Erhalt und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums regelmäßig Rücklagen zu bilden. Dem Eigenheimbesitzer bleibt die Werterhaltung seinen persönlichen Verhältnissen überlassen. Die



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

In dieser Mappe können Sie die Dokumente und Gebäudedaten entsprechend einordnen. Dieser Leitfaden soll eine ordnungsgemäße Kontrolle unterstützen. Die Checklisten entsprechen den empfohlenen Überprüfungsintervallen, sodass Sie auf einen Blick erkennen, welche Überprüfungen anstehen. Es sind wahrscheinlich nicht alle aufgeführten Einrichtungen bei Ihrem Haus vorhanden, Sie werden aber auch noch einiges ergänzen. Die entsprechenden Informationen finden Sie in den Bedienungsanleitungen Ihrer Geräte.

Der Errichter Ihres Hauses kann nicht für Mängel und Schäden in die Gewährleistungspflicht genommen werden, wenn diese aus unterlassener oder unzulänglicher Instandhaltung und Wartung herrühren. Bevor Sie Reparaturen selbst durchführen, bedenken Sie die möglichen Schadens- und Haftungsfolgen, falls Ihnen bei der Reparatur Fehler unterlaufen. Wenn Sie aber einen Fachbetrieb ordnungsgemäß beauftragen, haben Sie einen Gewährleistungsanspruch.

Facility Management

Professionelles Bewirtschaften und Betreiben von Immobilien wird als Facility Management bezeichnet, die möglichen Dienstleistungen sind sehr vielfältig und reichen von der Instandhaltung und Gebäudereinigung über Energiemanagement bis in die Bereiche Gesundheit, Arbeitsschutz und Sicherheit.

Sie können Facility-Management-Leistungen für Ihre Immobilie in Anspruch nehmen und übergeben damit zahlreiche Aufgaben, die für den Betrieb und die Werterhaltung wesentlich sind, in professionelle Hände. Heute managen alle großen österreichischen Unter-

nehmen ihre Gebäude und Infrastrukturen nach dem FM-Konzept.

Nach ÖNORM EN 15221-1 wird unter Facility Management „die Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität ihrer Hauptaktivitäten dienen“ verstanden.

Netzwerk für Facility Management in Österreich:
www.fma.or.at/

Einmal im Jahr

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr

Flachdach

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



Steildach

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

Balkone, Loggien, Terrassen

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

Außenwand

- Hinterlüftete Fassaden; Kontrolle von Zu- und Abluftöffnungen
- Verkleidungen: Sichtkontrolle von offenliegenden Befestigungen, Nestbildung staatenbildender Insekten (z. B. Wespen)
- Schäden durch Spechte

Fenster / Außentüren

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

Dichtungen

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

Kellerlichtschächte

- Laub und Schmutz entfernen

Rollläden

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

Kaminkopf

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

Einmal im Jahr

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr

Entwässerungen

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

Wasserleitung

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



Sanitärinstallationen

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

Wasseraufbereitungsanlage

- (entsprechend Bedienungsanleitung)

Außenanlagen

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

Heizungsanlage

- Heizkessel/-therme vom Fachmann warten lassen (Brennereinstellung, ggf. Kesselreinigung etc.)
- Inspektion durch den Rauchfangkehrer
- Druck und Wasserstand des Heizungssystems überprüfen, mehrmals jährlich!
- Regelmechanismen der Fußbodenheizung mehrmals jährlich kontrollieren
- Brennstofftanks auf Dichtigkeit überprüfen
- Reinigung Pelletslager (Staub entfernen, Förderschneckenbereich säubern, Staubschutzmaske!), beachten Sie die Sicherheitsvorschriften!
- Inspektion Solaranlage, Wärmepumpe gemäß Herstellerangabe

Elektrische Anlagen

- FI-Schalter auslösen (am besten am Tag der Sommerzeit-Umstellung)
- Blitzschutzanlage: Sichtkontrolle auf Verschlechterung oder Korrosion an Bauteilen (Leitungen, Verbindungen, Erdung) – besonders in Bodennähe (nach einem Blitzeinschlag durch einen Fachmann); Zustand der Verbindungen, Potenzialausgleichsverbindungen und Befestigungen
- Brandschutzeinrichtungen, z. B. Feuerlöscher, Sprinkleranlage, Rauchmelder
- Inspektion PV-Anlage



Lüftungsanlage

- Filter wechseln (ev. auch zweimal pro Jahr)

Alle 3–5 Jahre

Inspektionsrundgang alle 3–5 Jahre, zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Flachdach

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



Steildach

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

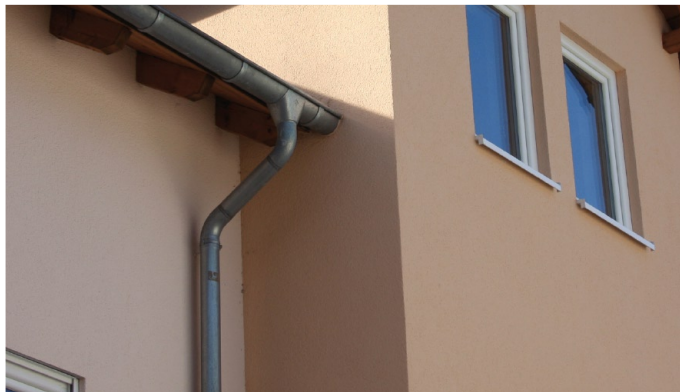
Keller

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



Außenwand

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



Deckenkonstruktionen mit I-Trägern

- Sichtkontrolle (bei älteren Gebäuden ggf. jährlich)

Blitzschutzanlage

- Erdungswiderstandswert der Erdungsanlage messen (Fachmann)

Heizungsanlage

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

Alle 10 Jahre

Inspektionsrundgang mindestens alle 10 Jahre zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Steildach

- Blechdeckung: Deckung auf Korrosionsschäden und sonstige Mängel inspizieren

Kamin

- Kaminzug auf Schäden untersuchen

Außenwand

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

Treppen – innen und außen

- Sichtkontrolle des Belags und der gesamten Treppenkonstruktion
- Geländerkontrolle

Installation

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

Sanitärobjekte

- Sichtkontrolle auf Abnutzungs- und Alterungserscheinungen der Oberfläche

Außenanlagen

- Sichtkontrolle von gemauerten Außenanlagen, Umzäunungen etc.

Innenbauteile

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

Kontrollieren nach Sturm und Unwetter

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

- Dachfläche, Firstpfannen kontrollieren, verschobene Dachrinnen geraderücken, beschädigte Dachpfannen auswechseln lassen, Antennenbefestigungen prüfen, Regenrinnen säubern, Speicher- und Abseitenräume auf Dichtheit prüfen
- Ablaufstellen wie Bodeneinläufe (Gullys), besonders bei Kellerabgängen und Loggien, Rost abnehmen, Schmutzfang reinigen und spülen, Entwässerungsschächte von Laub und Schmutz befreien, Sickerschächte kontrollieren
- Hebeanlagen kontrollieren
- Automatische Rückstauklappen kontrollieren
- Aufschüttung am Gebäude, Terrassen- und Wegeplatten auf Unterspülung (Absenkung) sichten
- Standfestigkeit von Bäumen abschätzen
- Kontrolle Blitzschutzanlage – bei bekanntem Blitzeinschlag vom Fachmann durchführen lassen

Instandhaltung

Lebensdauer

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

Verputz, Fenster, Dach und Haustechnik haben eine

geringere Lebensdauer und müssen im Lauf der Zeit erneuert werden, je nachdem, wie die laufende Instandhaltung erfolgt. Wenn zum Beispiel der Anstrich eines Holzfensters nicht regelmäßig erneuert wird, ist das Fenster durch Witterungseinflüsse nach wenigen Jahren zerstört, bei entsprechender Instandhaltung ist eine weitaus längere Lebensdauer möglich.

Laufende Kontrolle und Wartungsverträge

Aus Sicherheitsgründen ist die regelmäßige Überprüfung von Heizung, Brandschutzeinrichtungen und Aufzug durch den entsprechenden Fachmann rechtlich verpflichtend. Brenner und Kessel müssen regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet werden. Bei unsachgemäßem Eingriff erlischt die Gewährleistung. Für die Heizung ist der Abschluss einer Vollwartung inkl. Kessel, Speicher, Umwälzpumpe etc. empfehlenswert (auch für Wärmepumpen).

Eine nachgewiesene regelmäßige Wartung durch eine Fachfirma kann auch Voraussetzung sein, dass bestimmte Gewährleistungsansprüche akzeptiert werden. Der Abschluss von Wartungsverträgen kann nicht nur für die Heizung, sondern auch für Bauteile sinnvoll sein, z. B. Dach, Fenster, Fassade, haustechnische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen (Abnahme), Garagenlüftungen und/oder CO-Warnanlage, Alarmanlage etc.



Gebäudedaten & Dokumente

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

Halten Sie diese Unterlagen immer am aktuellen Stand! Vervollständigen Sie die Unterlagen bei Bauänderungen oder Umbauten!

eine **Unterlage**
für spätere Arbeiten ist
gesetzlich
vorgeschrieben

Unterlage für spätere Arbeiten

Für die während der Nutzung eines Gebäudes anfallenden Reparatur- und Umbauarbeiten müssen die wichtigsten Informationen zum Schutz der ArbeitnehmerInnen demjenigen, der die späteren Arbeiten beauftragt, zur Verfügung stehen.

Die ÖNORM B 2107-3 listet jene Inhalte auf, die gegebenenfalls Bestandteil der Unterlage sind:

- Statik konstruktiver Bauteile
- Absturzgefahr durch nicht oder bedingt begehbbare Bauteile
- Bestandspläne von Einbauten

- Prüfbefunde und Abnahmeprotokolle, z. B. von Anschlagpunkten
- Bedienungsanleitungen, Montage- und Demontageanleitungen von Bauteilen, Detailpläne von Sicherheitseinrichtungen, Sicherheitshinweise und erforderliche Kennzeichnungen
- Zusammenstellung der verwendeten Arbeitsstoffe mit potenziellen Gefahren beim Umbau und Abbruch
- Prüf- und Kontrollverpflichtungen, Prüf- und Wartungsplan.

Die Erstellung der Unterlage fällt in den Aufgabenbereich des Planungskoordinators (siehe Baustellenkoordinationsgesetz).

Schema der Unterlage für spätere Arbeiten:

Anlage-/Bauteil	Arbeiten		Gefährdung	Sicherheitstechnische Einrichtung/ Maßnahme	Plan Nr.	Sicherheitstechnische Beschreibung
	Art	Häufigkeit				

Beispiele für eine sicherheitstechnische Beschreibung

Balkone: Bei hochgelegenen Arbeitsplätzen auf Balkonen ist eine Absturzsicherung (Fanggerüste, Fangnetze) anzubringen. Das Anbringen der Absturzsicherung und kurzfristige Arbeiten sind ggf. mit Anseilschutz durchzuführen. Anschlagpunkt siehe Bestandsplan.

Sämtliche in der Unterlage angeführten Einrichtungen sind durch fachkundige Personen regelmäßig zu über-

prüfen und vor jeder Benutzung auf offensichtliche Mängel zu überprüfen. Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die Unterlage für die Dauer des Bestandes des Bauwerks in geeigneter Weise aufbewahrt wird. Sind spätere Arbeiten geplant, so hat der Auftraggeber dieser Arbeiten die relevanten Teile der Unterlage dem Planungs Koordinator oder den anbietenden Firmen zugänglich zu machen.

Energieausweis

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes (Vermietung, Verpachtung) der Bestandgeber dem Bestandnehmer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

Die Nichtvorlage des Energieausweises ist strafbar (Strafe bis zu 1.450 EUR). Der Käufer oder Bestandnehmer kann sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. (Siehe Energieausweisvorlagegesetz 2012, gültig ab 01.12.2012)

Weitere Gebäudedokumente

- Situationsplan mit sämtlichen Angaben zur Parzellierung, zur Abwasserbeseitigung und zum Versorgungsnetz
- Baupläne im Maßstab 1:50 mit Angabe der Materialbeschaffenheit und der verwendeten Materialien, Pläne der wichtigen Details
- Fotografische Dokumentation der verschiedenen Bautappen, insbesondere von versteckten Elementen oder Bestandteilen nach der Bauvollendung
-

Vertragsdokumente

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

Dokumentation der Haustechnik

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

Inbetriebnahmeprotokolle sind eine Grundlage für einen effizienten Betrieb von Heizung, Lüftung etc. Sie geben die bei der Inbetriebsetzung festgehaltenen oder

gemessenen Werte und Leistungen wieder. Solche Unterlagen sind beispielsweise das Inbetriebnahme- und Einregulierungs-Protokoll, Druckprobenprotokolle, Hydraulischer Abgleich, Abnahmeprotokoll Lüftungsanlage mit Messwerten zu Luftmengen-, Schall- und elektrischer Leistungsaufnahme.

Für PV-Anlagen ist ein Anlagenbuch vorgeschrieben, das u. a. die technischen Daten der Anlage sowie das bundeseinheitliche Sicherheitsprotokoll enthält.

Chronologische Dokumentation

Hier werden Erneuerungen, Schadensfälle und Reparaturen sowie die Ergebnisse der jährlichen Überprüfungen festgehalten. Je komplexer die Ausrüstungen sind, desto vollständiger und strukturierter sollten diese Unterlagen sein.



Bezugsquellen:

- www.bau.or.at > Publikationen
 - Landesinnungen Bau
 - Service GmbH der WKÖ
- Tel.: 05 90 900-5050
Fax: 05 90 900-236
E-Mail: mSERVICE@wko.at