

# CORPUS SIREO

REAL ESTATE

*Member of Swiss Life Asset Managers*



THE REAL ESTATE PEOPLE®

# WOHNBAUFIBEL

**Ratgeber zur Pflege und Wartung  
Ihres neuen Wohneigentums**

# INHALT

Erste Hilfe im Notfall	4
Das Einwohnen	5
Lüften und Heizen	7
Die Heizung	8
Die Frischwasseranlage	9
Die Abwasseranlage	9
Die Elektroanlage	10
Inspektion und Wartung	11
Kosten für Wartung, Instandhaltung und Reparaturen	12
Wartungspflichtige Anlagen	15
Maßnahmen zur Wartung, Inspektion und Prüfung	16
Pflege, Reinigung und Wartungsvorschläge	19
Gewährleistungs-, Gebrauchs-, und AbnahmeMängel	24
Lebensdauer eines Hauses	26
Wichtige Telefonnummern	27

# CORPUS SIREO BAUT FÜR SIE



## **Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem Wohneigentum!**

Wir freuen uns darüber, dass Sie sich für eine Immobilie der CORPUS SIREO entschieden haben.

Damit Sie auch später noch viel Freude daran haben, erhalten Sie eine Wohnbaufibel, die Ihnen wertvolle Tipps zur Erhaltung Ihres Wohneigentums gibt.

Die Wohnbaufibel informiert Sie unter anderem über ordnungsgemäßes Lüften und Heizen, schonende Pflege und Reinigung, richtige Handhabung sowie notwendige Inspektionen und Wartungen. Zudem gibt sie einen Überblick über alle wartungspflichtigen Anlagen Ihrer Immobilie und liefert interessante und wichtige Informationen zu verschiedenen verbauten Werkstoffen und Materialien und deren teils natürliche Eigenschaften.

Als besonderen Service finden Sie eine Checkliste für regelmäßig anfallende Wartungs-, Inspektions- und Prüfarbeiten sowie in jedem Kapitel wertvolle, extra hervorgehobene Regeln zur Schadensvermeidung.

Wir wünschen Ihnen viel Glück und Zufriedenheit in Ihrem neuen Heim!

Ihre CORPUS SIREO

# ERSTE HILFE IM NOTFALL



## Abstellen von Wasser, Gas, Strom und Heizung

Lassen Sie sich alle Absperrvorrichtungen zeigen, mit denen Sie im Notfall das ganze Gebäude oder Ihre Wohnung von Wasser, Strom und Gas trennen. Dazu gehören, soweit vorhanden:

- Fernwärme-Übernahmeeinrichtung
- Wasser-Absperrventil
- Gas-Absperrhahn
- Elektro-Sicherungskasten
- Heizungs-Notschalter

Notrufnummern und Ansprechpartner erfahren Sie von der Hausverwaltung und sollten von dieser neben den Kontaktdaten des Hausmeisterdienstes in den Treppenhäusern gut sichtbar bekannt gegeben werden.

# DAS EINWOHNEN



## Bau- und Wohnfeuchtigkeit, Lüften und Heizen

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 wird unterstützt durch verstärktes Lüften und Heizen und kann bis zu zwei Jahre dauern. In dieser Zeit ist es wichtig, dass Sie alles vermeiden, was das Austrocknen der Wände verhindern könnte. Bitte beachten Sie daher, die im Folgenden und auf den nächsten Seiten aufgeführten Grundregeln.

- Zwischen Möbeln und der Außenwand 5-10 cm Lüftungsabstand lassen. Dies gilt auch für Kellerräume. Keine großen Schränke oder Möbelstücke in Außenwandecken platzieren oder fest einbauen, mit Lüftungsgittern bzw. Schlitzen in Möbelsockeln sorgen Sie für zusätzliche Hinterlüftung.
- Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen. Wandverkleidungen, Bespannungen, Wandteppiche und Ähnliches erst nach vollständigem Austrocknen anbringen. Schwere Vorhänge, besonders in Raumecken, behindern die Belüftung und Trocknung der Wände und sind daher am besten mit einem Abstand

von einer Handbreite zur Wand und zum Fußboden anzubringen, damit die Luft frei zirkulieren kann.

- Wandoberflächen nicht dampfdicht „versiegeln“ durch Vinyl-, Metall- und abwaschbare Tapeten oder Folien. Das Gleiche gilt für Anstriche, insbesondere auf wasserdampfdichte, wasch- und scheuerfeste Dispersions- oder Latexanstriche sollte verzichtet werden. „Wärmedämmtapeten“ und wärmedämmende Verkleidungen sollten nicht ohne fachmännische Beratung angebracht werden, dies gilt auch für Kellerwände, auf dem Kellerboden keine Teppich- oder PVC-Beläge verlegen.
- Nach Möglichkeit keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen.  
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. Diese Feuchtigkeit muss ebenfalls regelmäßig aus dem Haus oder der Wohnung hinausgelüftet werden.

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 oder Wassertropfenbildung im Bereich der Fensterrahmen sind immer eine unmissverständliche Aufforderung zum unverzüglichen Lüften.

Um das Austrocknen zu unterstützen, ist neben dem Lüften ein ausreichendes Heizen besonders wichtig. Denn nur sich erwärmende Luft kann wie ein unsichtbarer Schwamm Feuchtigkeit im Raum aufsaugen. Raumklimatisch optimal sind 50 % Luftfeuchtigkeit bei 20 - 22 °C Raumlufttemperatur.

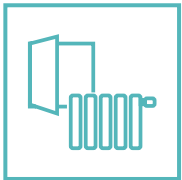
Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hingenommen werden, zumal Neubauten heute dichter sind als früher. Gummidichtungen in Fenstern und Türen und effektiver Wärmeschutz verhindern eine unfreiwillige Lüftung, wie Sie bei älteren Gebäude üblich war. Für Sie bedeutet das: Mehr und richtig dosiert lüften, damit Schimmelpilzbefall und Schadstoffbelastungen (z.B. aus Möbeln, chem. Reinigungsmitteln) vermieden werden.

Auch nach dem Einwohnen sollten Sie daher für ausreichende Lüftung sorgen: Die von der Raumluft aufgenommene Baufeuchtigkeit und die täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit müssen

regelmäßig weggelüftet werden. Mit richtigem Heizen und Lüften können Sie die Luftqualität Ihrer Wohnung auch nach dem Austrocknungsprozess, d.h. wenn keine Baufeuchte mehr vorhanden ist, ganz einfach optimieren und für ein behagliches Wohnklima sorgen.

Neubauten sind in der Regel mit einer Lüftungsanlage ausgestattet, bei der über Einzelraumlüfter in Bädern und Nachströmelementen die nutzerunabhängige Durchlüftung zum Feuchteschutz sichergestellt wird. Ergänzend muss über das regelmäßige Öffnen von Fenstern (Stoßlüften) die anfallende Feuchtigkeit weggelüftet werden. Bitte informieren Sie sich über das projektbezogene Lüftungssystem Ihrer Wohnung und die ergänzenden Wartungs- und Nutzungshinweise.

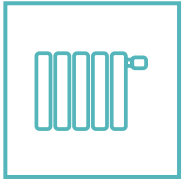
# LÜFTEN UND HEIZEN



## CORPUS SIREO empfiehlt Ihnen folgende Regeln:

- Lüften Sie alle, auch wenig benutzte Räume, regelmäßig mehrmals am Tage intensiv. Dazu alle Fenster und Türen öffnen, um Durchzug zu schaffen - auch bei Kälte oder Regen.
- Eine Stoßlüftung von 5 bis 10 Minuten ist ausreichend, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen. 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. Da die Effektivität des Lüftens unter anderem vom Wetter abhängig ist und ein Luftaustausch nur bei einem Temperaturunterschied zwischen innen und außen oder bei Wind stattfindet, kann diese Methode zudem wirkungslos sein.
- Decken Sie vor dem Lüften die Thermostatventile an den Heizkörpern mit einem Tuch ab. Wegen der kalten einströmenden Luft würden sich die Ventile sonst vollständig öffnen. Heizkörper generell nicht verkleiden, einbauen oder zuhängen, die Wärmeabgabe wird sonst spürbar behindert.
- Stellen Sie auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere im Schlafzimmer, niemals den Heizkörper, bzw. den entsprechenden Heizkreis der Fußbodenheizung, ganz ab. Das „Mitheizen“ des Schlafzimmers durch Öffnen der Tür ist besonders kritisch, weil feuchtwarme Luft aus der übrigen Wohnung sich an den kühleren Wänden niederschlägt und das Wachstum von Schimmelpilz erleichtert. Sorgen Sie in Ihrer Abwesenheit für eine Durchlüftung mit offenen Türen zu allen Räumen. Sie erhalten so eine gleichmäßige Temperatur in allen Bereichen und vermeiden gefangene Luftpolster in einem Raum.
- 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.
- Sorgen Sie dafür, dass während des Urlaubs ein Nachbar so oft wie möglich durchlüftet und im Winter die Raumtemperatur von ca. 18 Grad nicht unterschritten wird.
- Beachten Sie die Wartungs- und Nutzungshinweise der Lüftungselemente und sorgen Sie insbesondere für eine regelmäßige Reinigung der Lüftungsanlagen (Filter).

# HEIZKÖRPER ODER FUSSBODENHEIZUNG



**Moderne Heizungen sind sehr bedienungsfreundlich, dennoch sollten Sie sich die Funktionsweise und Bedienung Ihrer Anlage genau erklären lassen.**

Dazu gehören:

- Ein- und Ausschalten
- Wiederinbetriebnahme nach längerem Stillstand
- Sommer- und Winterbetrieb
- Kontrolle und Nachfüllen der Mindestwassermenge
- Strangabspernungen zu Heizkörpern und Bädern
- Entlüften der Heizkörper

Brenner und Kessel müssen regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet werden. Bei unsachgemäßem Eingriff erlischt die Gewährleistung, daher ist der Abschluss eines Wartungsvertrages empfehlenswert.

Die Regelung der Heizung erfolgt auf zwei voneinander unabhängige Arten:

Zum einen zentral am Kessel über den Außen-temperaturfühler. Zum anderen durch die Thermostatventile an den Heizkörpern.

Die Thermostatventile an den Heizkörpern regeln selbsttätig ohne Fremdenergie die Raumtemperatur. Der Thermostatkopf kann nur dann „richtig reagieren“, wenn er jederzeit von der zirkulierenden Raumluft durchströmt wird und diese „fühlen“ kann. Verdecken Sie ihn daher nicht durch Vorhänge Möbel, Verkleidungen oder Ähnliches. Die Thermostatventile regeln die

individuelle Raumtemperatur.

Die Ziffern am Drehknopf des Ventils sind Merkpunkte für die individuellen Einstellungen. Das ständige Öffnen und Schließen widerspricht der automatischen Wirkungsweise des Ventils. Besser ist es, durch die schrittweise Einstellung des Ventils die Temperatur zu finden, die Ihrem Behaglichkeitsempfinden entspricht.

Sollten Sie gluckerende Geräusche hören oder sogar 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).

Eine Fußbodenheizung reagiert erst mit Anlaufverzögerung auf Thermostateinstellungen. Es wird deshalb empfohlen, die Thermostate von Fußbodenheizungen auf den gewünschten Behaglichkeitswert eingestellt zu lassen und nicht im täglichen Gebrauch zu verändern. In der Heizkreisverteilung der Fußbodenheizung sollten



# DIE FRISCH- UND ABWASSERANLAGE



## **Frischwasser**

Bedenken Sie, dass die gesamte Wasserleitung (auch die Heizung) ständig unter Druck steht. Unsachgemäße Reparaturen können daher zu Überschwemmungen führen. Achten Sie bitte vor allen Arbeiten darauf, dass die dazugehörige Wasserleitung stets abgestellt und entleert wurde.

Unter den Waschbecken sitzen so genannte 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. Einen neuen Perlator erhalten Sie gegebenenfalls im Fachhandel.

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. Einen neuen Perlator erhalten Sie gegebenenfalls im Fachhandel.

Der Wasserfilter in der Hauptzuleitung ist nach Bedienungsanleitung zu warten. Der Filtereinsatz muss einmal jährlich gereinigt, gespült oder ersetzt werden.

Sollte eine Wasserenthärtungsanlage vorhanden sein, machen Sie sich bitte mit deren Bedienung vertraut. Die regelmäßige Wartung durch eine Fachfirma ist wichtig für eine zufrieden stellende Wirkungsweise.

Beim Bohren in Wänden, Böden und Decken ist auf Wasserleitungen oder die mit Wasser be-

## **Abwasser**

Verstopfungen sind der häufigste Grund für Störungen in der Abwasseranlage. Hierbei gelangt ungeeignetes Material in das WC oder den Abfluss.

Schütten Sie daher keine Verdüner, Farb-, Gips- oder Mörtelreste, Chemikalien, Speisereste, Säuren u. ä. ins WC oder Waschbecken. Diese Mittel schädigen die Umwelt und können auch Ihre Leitungen zerstören.

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). Achten Sie dabei darauf, die Dichtungsringe wieder einzusetzen. Es wird der Einsatz einer Fachfirma empfohlen.

# DIE ELEKTROANLAGE



Die Elektroanlage ist durch eine Reihe von Sicherungskreisen abgesichert. Die Sicherungen befinden sich in einem oder mehreren Verteilerkästen. Sie sind beschriftet und zeigen,

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), so kann das mehrere Gründe haben. Entweder wurde ein defektes Gerät angeschlossen, so dass 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.

Für die besonders gefährdeten Nassräume (z. B. Bad) befindet sich im Sicherungskasten ein so genannter FI-Schalter als Fehlstromsicherung. Diese Sicherung schaltet als Lebensretter bei Kontakt mit Strom führenden Teilen sofort die Stromzufuhr ab.

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

Beim Bohren in Wände und Decken auf Elektroleitungen achten. Lichtschalter, Steckdosen und Wandauslässe werden normalerweise senkrecht von oben oder unten angeschlossen. Ggfs. vor dem Bohren mit einem handelsüblichen Kabelsuchgerät orten.

# INSPEKTION UND WARTUNG



Für die Werterhaltung Ihres Eigentums ist es wichtig, dass Sie sich um die Inspektion und Wartung Ihrer Immobilie kümmern. 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.

Beachten Sie bitte:

Der Hersteller Ihres Hauses kann nicht für Mängel und Schäden in die Gewährleistungspflicht genommen werden, 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. Das BGB und die VOB legen unterschiedliche Verjährungsfristen fest:

- für allgemeine Leistungen 6 Monate
- für Arbeiten an Grundstücken 1 Jahr
- für Bauwerke 2 bzw. 5 Jahre

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 so genannter 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.

Unabhängig von notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist regelmäßige Kontrolle das beste Mittel zur Schadensfrüherkennung.

# KOSTEN FÜR WARTUNG, INSTANDHALTUNG UND REPARATUREN

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.

Für den Instandhaltungsaufwand von Eigenheimen gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Der Eigenheimbesitzer ist allein für den Zustand und den Werterhalt seines Eigentums verantwortlich. Viele Wartungsarbeiten wie Reinigung, Prüfung und Kontrolle können Sie als Hausbesitzer kostengünstig selbständig ausführen – auch ohne großes handwerkliches Geschick. Darüber hinaus fallen Arbeiten an, die Fachkenntnisse voraussetzen und nur von Fachfirmen ausgeführt werden sollten bzw. müssen.

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. Beim Einfamilienhaus sind allerdings die meisten dieser Einrichtungen nicht vorhanden.

Gas- oder Ölbrenner müssen regelmäßig gewartet werden. Empfehlenswert ist der Abschluss einer Vollwartung inkl. Kessel, Speicher, Umwälzpumpe etc. Auch für Wärmepumpen ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.

# WARTUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN



- Gaszähler
- Gaswarnanlage
- Sicherheitsstrecke der Gasfeuerungen
- Gasbrenner mit Brennersteuerung
- Wärmezähler
- Brandschutzklappen u. a. für Wohnungen, Müllraum, Keller, Garage
- Garagenlüftungen und/oder CO-Warnanlage
- Blitzschutzanlagen (insbesondere für Garagen)
- Trockenlöscher (Feuerlöscher)
- Entrauchungsanlagen
- Rauchmelder (Hand- Neben- und Hauptmelder) sowie innerhalb der Wohnungen
- Brandmeldezentralen
- Personenaufzüge
- Rolltore
- Kiptore
- Lüftungsanlagen in Wohnungen, insbesondere Filter an Lüftern und Nachströmelementen

Für wartungspflichtige Anlagen sind Wartungsverträge durch die Hausverwaltung abzuschließen. Bei Missachtung entfällt u. U. der Gewährleistungsanspruch. Eigen-

# WARTUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN



- Brauchwasseranlagen
- Schmutzwasser-Hebeanlagen
- Regenwasser-Hebeanlagen
- Flachdächer
- Dosieranlagen zur Wasserbehandlung
- Druckerhöhungsanlage
- Elektrische Rohrbegleitheizungen
- Heizkesselreinigung
- Elektrisch gesteuerte Rauchrohr-Drosselkappe
- Rauchgas-Ventilatoren
- Wasserstandardregelung ND-Kessel (Brenner)
- Kesselpumpen mit Steuerungen
- Sicherheitsventile der Kessel/Umformer
- Komp. gesteuerte Druckausdehnungsgefäße
- Pumpen gesteuerte Druckausdehnungsgefäße
- Regelanlagen, Störmeldeanlagen
- Feuerlöschpumpen
- Fenster, Türen, Schlösser und Rollläden
- Elastische Ver fugungen und Dichtungen

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie eine anschauliche Auswahl an Wartungs-  
Inspektions- und Prüfmaßnahmen für die Pflege und Erhaltung Ihres neuen Heims.

# MASSNAHMEN ZUR WARTUNG, INSPEKTION UND PRÜFUNG

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 Immobilie vorhanden sein.

Bauteil/ Maßnahme	Wartungs- & Inspektionsintervalle					Bemerkung
	monatl.	½ Jahr	1 Jahre	2 Jahre	Jahre	
<b>Entwässerungen</b> Kontrollschächte auf dem Grundstück • öffnen, reinigen, spülen		●				
<b>Bodenläufe/ Gullys</b> • öffnen, reinigen, spülen		●				Nach starkem Regen
<b>Hebeanlagen</b> • Motorfunktion prüfen • Pumpenfunktion prüfen • Schwimmerschalterfunktion prüfen • Bei offenen Anlagen Pumpensumpf reinigen	● ● ●	●				
<b>Rückstauklappen</b> • Reinigen und prüfen		●				Nach starkem Regen
<b>Kellerlichtschächte</b> • Laub und Schmutz entfernen			●			Bzw. bei Bedarf

Bauteil/ Maßnahme	Wartungs- & Inspektionsintervalle				Bemerkung
	monatl.	½ Jahr	1 Jahre	2 Jahre	
<b>Regenrinne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinigen</li> <li>• Löt Nähte/ Muffen auf Dichtheit prüfen</li> <li>• Rinneisen und Schneefanggitter überprüfen</li> </ul>			●	●	Nach dem Winter
<b>Wasserleitungen, kalt und warm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Sperrventile einmal schließen und wieder öffnen</li> <li>• Wasserfilter reinigen, erneuern</li> </ul>			●	●	Nach Btr.-Anleitung
<b>Sanitärinstallation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlatoren abschrauben, reinigen, evtl. erneuern</li> <li>• Brauseköpfe mit Essig und Bürste reinigen</li> <li>• Geruchsverschlüsse reinigen – keine Chemie verwenden!</li> <li>• Wenig benutzte Abläufe mit Wasser füllen</li> <li>• Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher auf Verkalkung prüfen</li> </ul>		●	●	●	Bzw. bei Bedarf, je nach Wasserhärte Bzw. bei Bedarf Bei Bedarf Durch Fachfirma
<b>Heizung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wartungsvertrag abschließen</li> <li>• Wasserstand kontrollieren und ggf. nachfüllen</li> <li>• Heizkörper bei Leistungsabfall entlüften</li> <li>• Heizkörperlamellen und Konvektoren reinigen</li> </ul>		●	●		Alle Punkte auch bei Bedarf
<b>Dachkonstruktion</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachholz auf Befall durch Insekten und Anschlüsse überprüfen</li> </ul>		●			
<b>Flachdach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichtheit prüfen</li> <li>• Dachanschlüsse auf Dichtheit prüfen</li> <li>• Elastische Fugen prüfen und ggf. ergänzen</li> <li>• Elastische Fugen erneuern</li> </ul>			●	●	5 Durch Fachfirma



Bauteil/ Maßnahme	Wartungs- & Inspektionsintervalle					Bemerkung
	monatl.	½ Jahr	1 Jahre	2 Jahre	Jahre	
<b>Pfannendach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sichtkontrolle Dachfläche</li> <li>• Beschädigte Dachpfannen erneuern</li> <li>• Dachanschlüsse und Verwahrungen überprüfen</li> <li>• Schornsteinkopf und Anschlüsse überprüfen</li> </ul>			●			Nach Hagel, Sturm... Bei Bedarf
<b>Anstrich auf Holz und Metall außen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstrich auf Holz und Metall außen prüfen und ggf. mechanische Beschädigungen nachbessern</li> <li>• Erneuern in systemgerechter Ausführung</li> </ul>			●		●	Bzw. bei Bedarf
<b>Fenster</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrolle der Dichtungen</li> <li>• Beschläge kontrollieren, fetten</li> <li>• Befestigungsschrauben von Griffen nachziehen</li> <li>• Einstellen der Fenster</li> </ul>			●	●	●	Bzw. bei Bedarf Bzw. bei bei Bedarf Bzw. bei Bedarf
<b>Rolläden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gurtkontrolle</li> <li>• Kontrolle und ggfs. Richten der Lamellen</li> <li>• Kontrolle der Anschlagstifte für oben</li> </ul>		●	●			Bzw. bei Bedarf Bzw. bei Bedarf
<b>Beschläge/ Schlösser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewegliche Teile an Fenstern und Türen fetten</li> <li>• Wetterschutzschiene reinigen, Abschlusschlitzte frei machen</li> <li>• Türbänder bei klemmenden Türen nachstellen</li> <li>• Profilzylinder mit Graphit gangbar halten (mit Strohhalm einblasen), <i>nicht ölen oder fetten</i>, Öl verklebt den empfindlichen Sperrmechanismus</li> </ul>			●	●	●	Bei Bedarf Bzw. bei Bedarf Bzw. bei Bedarf
<b>Verfugen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Fugen kontrollieren</li> <li>• Wannen- und Duschverfugungen aus Silikon erneuern</li> </ul>		●			●	bzw. bei Bedarf; durch Fachfirma

Bauteil/ Maßnahme	Wartungs- & Inspektionsintervalle				Bemerkung
	monatl.	½ Jahr	1 Jahre	2 Jahre Jahre	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden- und Wandfugen aus Silikon erneuern</li> <li>• Sockelleistenverfugungen nach Absetzung des Fußbodens (schwimmender Estrich) erneuern</li> </ul>			●		Bzw. bei Bedarf; durch Fachfirma Bzw. bei Bedarf; durch Fachfirma
<b>Fassade/ Außenputz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstrich systemgerecht erneuern und evtl. Haarrisse schließen</li> </ul>					5 – 8
<b>Sichtmauerwerk/ Verblendung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sichtkontrolle</li> <li>• Elastische Verfugung überprüfen</li> <li>• Elastische Verfugung erneuern</li> <li>• Fugenmörtel ausbessern</li> <li>• Überprüfen der Zu- und Ab-luftschlitze, evtl. reinigen (nicht durch Anschüttungen verdecken)</li> </ul>			●	●	Frühjahr 5 – 8 Bzw. bei Bedarf Bei Bedarf
<b>Außenanlagen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehwege, Zufahrten und Treppen auf mechanische Beschädigungen prüfen, Schäden beseitigen</li> </ul>			●		Frühjahr
<b>Pflasterflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswaschungen nachsanden</li> </ul>		●			Bzw. bei Bedarf
<b>Bodeneinläufe, Entwässerungsrinnen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffnen, reinigen, spülen</li> </ul>					Nach starkem Regen
<b>Zäune, Gitter, Tore</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf mechanische Beschädigung prüfen und ggf. Schutzanstrich nachbessern</li> <li>• Schutzanstrich erneuern</li> </ul>			●		2 – 3
<b>Garage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flachdach auf Dichtheit prüfen</li> <li>• Bekiesung prüfen, Bewuchs und Laub entfernen</li> <li>• Abdeckung und Anschlüsse prüfen</li> <li>• Abdichtungen erneuern</li> <li>• Torführungen und Gleitteile reinigen und schmieren</li> <li>• in Zylinderschloss Graphit einblasen- nicht ölen oder fetten</li> </ul>			●	●	5 – 8 Durch Fachfirma

# PFLEGE, REINIGUNG UND WARTUNGSVORSCHLÄGE

## Die CORPUS SIREO - Tipps zur Pflege und Reinigung



### PARKETT

Parkett ist langlebig und äußerst pflegeleicht.

Damit Sie diese Vorzüge auch über viele Jahre nutzen können, beachten Sie bitte die nachfolgenden Reinigungs- und Pflegehinweise:

Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der auch in verarbeiteten Zustand „lebt“. Es reagiert auf Veränderungen des Raumklimas. Ist über einen längeren Zeitraum die Luftfeuchtigkeit sehr hoch, nimmt es Feuchtigkeit auf und dehnt sich entsprechend aus. Bei trockener Luft- insbesondere im Winter während der Heizperiode- gibt das Holz Feuchtigkeit ab und zieht sich zusammen.

Durch diese Formveränderungen kommt es zu Fugenbildungen im Parkett. Dies ist eine naturbedingte Reaktion, die zu tolerieren ist. Sie ist zugleich ein positives Zeichen für die Echtheit und Unverfälschtheit des massiven und natürlichen Werkstoffes Holz.

### 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. Da die Versiegelung in handwerklicher Arbeit ausgeführt wird, sind kleinere Unregelmäßigkeiten in der Oberfläche, wie z.B. der Einschluss von Staubpartikeln nicht ganz auszuschließen. Die Gebrauchstüchtigkeit und der optische Gesamteindruck werden dadurch aber nicht beeinträchtigt.

### ERSTPFLEGE

Beginnen Sie mit der groben Reinigung des Parketts. Entfernen Sie groben Schmutz, wie z.B. Sandkörper 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 nebelfeucht. 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.

#### HARTWACHS-ÖL BEHANDELTES PARKETT

Das Ölwachssystem ist eine spezielle Art der Oberflächenbehandlung für Parkettböden. Es ist eine Kombination aus hochwertigen, natürlichen Ölen und Wachsen. Es bietet Schutz und verhindert eine vorzeitige Abnutzung des Parkettbodens. Der Vorteil von gewachstem Parkett liegt vor allem darin, dass der Oberflächenschutz durch Reinigung und Pflege immer wieder aufgefrischt und so aufrechterhalten wird. Das Ölwachs dringt tief in den Parkettboden ein. Die Holzporen werden dabei nicht verschlossen. Die Oberfläche ist dennoch wasserabweisend und schmutzunempfindlich, sowie widerstandsfähig gegen Wein, Bier, Cola, Kaffee etc. Flecken lassen sich auch nach 1 bis 2 Stunden Einwirkzeit leicht entfernen.

#### ERSTPFLEGE

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 einem Staubsauger (am besten mit extra Parkettdüse) reinigen. Gegebenenfalls können Sie den Holzboden zusätzlich feucht - nicht nass - wischen. Dem Wischwasser können Sie einen Neutralreiniger zusetzen. Nachdem der Boden abgetrocknet ist, können Sie das Parkett mit einer entsprechenden Wachs-Parkettpflege behandeln.

#### LAUFENDE REINIGUNG UND PFLEGE

Staub und Schmutz entfernen Sie mit einem feinen, weichen Besen oder Staubsauger. Wischen Sie den Holzboden mit frischem Wischwasser feucht. Besonders hartnäckigen Schmutz oder Kratzer können Sie mit einem leicht mit Wachs-Erfrechet angefeuchteten Polierkissen oder einem harten Tuch abreiben und trocknen lassen. Hin und wieder sollten Sie den Holzboden mit entsprechender Wischwachspflege behandeln. Dadurch wird der Schutz Ihres Parkettbodens verlängert. 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.

#### ALLGEMEINE HINWEISE

Wählen Sie die Reinigungsmittel und Putzlappen sorgsam aus. Verwenden Sie keine scharfen oder ätzenden Reiniger (wie Scheuermilch) und bearbeiten Sie Ihren Boden niemals mit Stahlwolle oder anderen groben Schwämmen.

**HÖCHST SCHÄDLICH IST:**

- der Einsatz von Reinigungsmaschinen
- das Behandeln des Bodens mit einem Dampfreiniger

Beachten Sie immer die besonderen Pflegeanleitungen der Hersteller. Parkettböden generell nur „nebelfeucht“ und auf keinen Fall nass wischen!

**FLIESENBELÄGE UND STEINBÖDEN**

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

**PFLEGE UND REINIGUNG VON BODENBELÄGEN UND FENSTERBÄNKEN AUS NATURSTEIN**

Wischen Sie nur feucht und verwenden Sie zur Reinigung z. B. „Schwarze Seife“ oder spezielle Naturstein-Pflegemittel. Behandeln Sie Kalksteine (z. B. alle Marmorarten) niemals mit Säuren wie Essig oder Essigwasser. Granit-Beläge dürfen nicht mit porenverschließenden Mitteln (wie z.B. Bohnerwachs und fetthaltigen Reinigungsmitteln) gereinigt und gepflegt werden.

Empfohlen wird die Reinigung und Pflege mit Wasser und Schmierseife, auch Edelstein-Seife, ein Naturprodukt kann dem Wischwasser beigegeben werden

Auf Marmorfensterbänken sollten Blumentöpfe nur auf Untersetzern stehen. Das durchlaufende Gießwasser enthält Humussäuren, die Flecken und Ränder verursachen.

Die in Granit und anderen Natursteinen vorkommenden Farbunterschiede sowie schwarze oder farbige Einschlüsse sind natürliche Eigenschaften des Gesteins und beeinträchtigen seine Haltbarkeit nicht.

**ELASTISCHE FUGEN**

Verfugungen aus elastischem Material (z.B. Silikon und Acryl) finden sich unter Anderem in Ecken zwischen Boden- und Wand- bzw. Sockelfliesen, in Eckbereichen von Wänden sowie zwischen Sanitäröbjekten und Fliesenbelägen.

In den ersten Jahren -nach der Fertigstellung eines Hauses- senken sich die Bodenbeläge durch das Eigengewicht der Fußbodenkonstruktion und die Belastung des Bodens um einige Millimeter ab. Das Haus „arbeitet“, d.h. es setzt sich und die Bauteile trocknen ab. Durch das Austrocknen verkleinert sich das Volumen der Bauteile und insbesondere Eckbereiche von Wänden und im Bereich von Fliesen und Sockel können Risse entstehen. In Bädern sind Bade- und Duschwannen durch nutzungsbedingte Belastungen und Temperaturschwankungen Verformungen unterworfen, welche sich auf die Fugen zwischen den Sanitäröbjekten und den Fliesenbelägen auswirken, auch hier können Risse entstehen.

Um diese Rissbildungen weitestgehend zu vermeiden, sind die o.g. kritischen Bereiche bereits mit elastischem Verfugungsmaterial verfüllt. Dieses kann die natürlichen Bewegungen des Hauses nicht immer vollständig aufnehmen.

Rissbildungen lassen sich daher leider nicht immer vermeiden.

Sämtliche mit elastischem Material verfüllten Fugen sind Wartungsfugen, das bedeutet sie sollten in regelmäßigen Abständen geprüft und bei Rissbildung oder Ablösen überarbeitet werden.

Für die Verfüllung von Fugen in Bädern wird nur feuchtraumgeeignetes elastisches Material wie Silikon verwendet. Dennoch können sich auf diesen Fugen Schimmel bilden, wenn nach dem Baden und Duschen keine Trocknung und Säuberung erfolgt. Die Trocknung nach dem Duschen/Baden ist daher zu empfehlen, die laufende Reinigung der elastischen Fugen kann z.B. mit Essigwasser erfolgen.

---

### ALUMINIUMFLÄCHEN, FENSTERBÄNKE AUS ALU, FENSTER, TÜREN

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 Essigwasser 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.

Gerade zur kalten Jahreszeit nicht immer zu verhinderndes Kondenswasser (siehe Kapitel „Heizen und Lüften“) auf Fensterscheiben,- rahmen und -dichtungen sollten regelmäßig abgewischt und getrocknet werden, um Schimmelpilzbildung zu vermeiden.

Wenn Türen und Fenster –egal ob aus Alu, Holz oder Kunststoff- schwer oder nicht mehr dicht schließen oder klemmen, müssen diese in der Regel lediglich ein- bzw. nachgestellt werden. Das Einstellen von Türen und Fenstern fällt nicht unter die Gewährleistung, sondern zählt zu den von Ihnen als Eigentümer durchzuführenden Wartungsarbeiten. Insbesondere bewegliche Teile wie Türen, Türschlösser und Fenster sind regelmäßig bzw. bei Bedarf zu warten. Bei einer schwergängigen Türschließung muss sogar ggfs. lediglich der Schließmechanismus an den Türbeschlägen gefettet werden.

---

### TÜRBLÄTTER UND ZARGEN AUS NATURHOLZ

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

---

### ROLLLÄDEN

Rollläden sind aus einzelnen Lamellen zusammengesetzt, diese können sich beim Öffnen und Schließen gegeneinander verschieben. Von außen mit Hand oder Schraubenzieher die an der Führungsschiene klemmende Lamelle seitlich verschieben.

Rollläden nicht herunterstürzen oder oben anschlagen lassen (Hand über Hand senkrecht den Gurt bedienen). Wird der Rollladen zu heftig

hochgezogen, kann sich die unterste Lamelle verkanten und der Rollladen fällt beim schließen nicht mehr von selbst herunter. Die verklemmte Lamelle in diesem Fall durch vorsichtiges Ziehen lösen. Gurte nicht verdrehen, bei Verhakungen keine Gewalt anwenden.

---

#### **LACKIERTE ODER BESCHICHTETE FLÄCHEN**

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

---

#### **GLAS-, KERAMIK- UND EMAILLEFLÄCHEN, ARMATUREN**

Verwenden Sie ausschließlich geeignete und spezielle Reinigungsmittel und keine scharfen oder scheuernden Mittel, welche die Oberfläche angreifen können

Ansonsten sind die besonderen Pflegeanleitungen der Hersteller zu beachten.

---

#### **TAPETEN, ANSTRICHE AN DECKEN UND WÄNDEN:**

Abhängig von der Beanspruchung und Nutzung der Räume im Zuge von Schönheitsreparaturen alle 3-5 Jahre bzw. bei Bedarf nachstreichen, ggfs. gerissene Acrylfugen in Ecken dabei erneuern.

# GEWÄHRLEISTUNGS-, GEBRAUCHS-, UND ABNAHMEMÄNGEL

Trotz aller Sorgfalt während der Bauphase lassen sich auftretende Mängel nicht vollkommen ausschließen, die oben aufgeführten Mängelarten sind folgendermaßen zu unterscheiden:



## ABNAHMEMÄNGEL UND RESTARBEITEN

Unter Abnahmemängeln 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.

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, Außen-

anlagen. etc.), aber den Bezug der Wohneinheit nicht behindern.

Zur Sicherung Ihrer Ansprüche auf Beseitigung der Abnahmemängel und Erledigung der Restarbeiten überweisen Sie als Erwerber die letzte Kaufpreisrate auf ein Notaranderkonto beim zuständigen Notariat. Nach Beseitigung der Abnahmemängel und Erledigung der Restarbeiten teilen Sie dies, als Erwerber, dem Notariat mit und weisen den Notar an die letzte Kaufpreisrate vom Notaranderkonto freizugeben und an den Verkäufer auszuzahlen. Sodann kann das Notariat beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung für den Käufer beantragen.

## GEWÄHRLEISTUNGSMÄNGEL

Unter dem Begriff Gewährleistungsmängel sind diejenigen Mängel zu verstehen, die zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe der Wohneinheit an den Käufer bereits vorhanden waren, aber noch nicht festgestellt werden konnten. Der Gewährleistungsanspruch richtet sich nach den



gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Die Verjährungsfrist beträgt bei Erwerb einer Wohneinheit in der Regel 5 Jahre (BGB). Die Beseitigung des Gewährleistungsmangels fällt in den Verantwortungsbereich des Verkäufers.

Fehlerhafte Bedienung bzw. ausbleibende Wartung und Pflege (z.B. bei Aufzügen, Silikonabdichtungen in den Bädern) führen zum Verlust des Gewährleistungsanspruches.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auf wartungsintensive Gegenstände, wie zum Beispiel Durchlauferhitzer, Leuchtmittel, etc. die Gewährleistungsfrist eingeschränkt ist (z.B. sechs Monate oder auch 1 Jahr).

An dieser Stelle der Hinweis, dass Mängelrügen gegenüber dem Verkäufer immer schriftlich zu rügen sind. Dabei ist es wichtig, den vermeintlichen Mangel sehr genau zu beschreiben.

Sollte sich herausstellen das 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.

### 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 oder 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.

# 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.

# WICHTIGE TELEFONNUMMERN

Ansprechpartner bei Hausverwaltung,  
Hausmeisterservice, Versicherung, etc.

## STROM

---

## WASSER

---

## GAS

---

## FERNWÄRME

---

## TELEFON

---

## FERNSEHEN

---

## HAUSVERWALTUNG

---

## HAUSMEISTERSERVICE

---

## VERSICHERUNG

---

**CORPUS SIREO Real Estate GmbH**

Aachener Straße 186  
50931 Köln

Telefon 0221 39900-0  
E-Mail [red@corpussireo.com](mailto:red@corpussireo.com)  
[www.corpus-sireo.com/real-estate-development](http://www.corpus-sireo.com/real-estate-development)

