

## Hinweise für den Erstbezug von Wohnungen

### **Verehrter Kunde!**

**W**er heute eine Kaffeemaschine kauft, erhält normalerweise eine Bedienungsanleitung in mehreren Sprachen und auf mehreren Seiten. Ein Haus ist ein individuell geplantes Gebäude, und die richtige Nutzung eines Gebäudes ist deutlich schwieriger als die Verwendung einer Kaffeemaschine.

Trotzdem wird der Bauherr nach der Übergabe normalerweise mit dem Gebäude alleine gelassen. Man muss sich aber im Klaren darüber sein, dass Fehler bei der Nutzung, insbesondere falsches Lüften und Heizen, zu Schäden führen können, die schnell in die Tausende gehen. Die Rechtsprechung ist recht eindeutig und gibt, gestützt auf Gutachten, meistens der falschen Nutzung die Schuld an Feuchte- und Schimmelschäden.

Viel sinnvoller ist es aber, sich der besonderen Situation in den ersten Jahren bewusst zu sein, und das Bewohnen so zu gestalten, dass Schäden erst gar nicht auftreten. Dazu soll diese kurze Liste eine Hilfe sein.

### **Grundlage**

Ein Gebäude, das neu bezogen wird ist normalerweise feucht. Wenn man sich vor Augen führt, dass Mörtel, Putze, Betondecken, Estriche etc. mit Wasser angemischt werden, so ist es kaum verwunderlich, dass in einem normalen Einfamilienhaus über 30 cbm Wasser in der Bausubstanz enthalten sind. Diese Feuchte entweicht nicht schlagartig, sondern wird langsam über die Oberfläche abgegeben.

Der Bewohner muss dafür sorgen, dass diese Feuchte, die zunächst von der Raumluft aufgenommen wird, nach draußen abgeführt wird und sich nicht wieder an den Wänden niederschlägt; das würde zu Feuchte- und Schimmelschäden führen.

Bitte hoffen Sie nicht darauf, dass durch das "Atmen der Wände" Wasserdampf abgeführt wird. Dieses "Atmen", als Mittel zur Raum-entfeuchtung, ist eine falsche Behauptung, die sich hartnäckig hält, obgleich sie wissenschaftlich mehrfach widerlegt wurde. Berechnungen haben gezeigt, dass nur ca. 2 % der Raumluftfeuchte über Diffusion nach außen gelangen können. Atmen ist der umgangssprachliche Ausdruck für Diffusionsoffenheit. Diese Eigenschaft ist einzig wichtig, um z. B. eingeregnete Feuchte aus den Bauteilen (nicht aus Räumen!) wieder abzuführen.

### **Heizen**

Warme Luft nimmt mehr Feuchte auf als kalte. Daher ist es notwendig in den ersten 1 - 2 Jahren etwas mehr zu heizen, um das Haus zu trocknen. Auch bei Außentemperaturen um 15-20° C sollte die Heizung eingeschaltet bleiben und die Thermostate nicht unter III. (Mitte) gestellt werden.

### **Lüften**

Die übliche Dauerlüftung mit gekippten Fenstern genügt, um uns mit dem notwendigen Sauerstoff zu versorgen. Sie ist aber nicht ausreichend, um feuchte Luft aus dem Raum zu transportieren. Zudem ist die Dauerlüftung reine Energieverschwendung. Wenn keine mechanische Lüftungsanlage vorhanden ist, kann der zur Entfeuchtung notwendige Luftaustausch nur mit einer regelmäßigen Stoßlüftung (3 - 5 min. / Std.) erzielt werden. Nach Möglichkeit sollten gegenüberliegende Fenster (Querlüftung) geöffnet werden, um für Durchzug zu sorgen.

Lüften Sie im Laufe des Tages 3-4 Mal. Ein beschlagenes Fenster ist das Signal zum Lüften, da die Luftfeuchtigkeit in diesem Raum zu hoch ist.



### **Ein Tipp zum richtigen Lüften:**

Die Lüftungsdauer in der kalten Jahreszeit können Sie selbst sehr einfach kontrollieren:

Wenn Sie das Fenster öffnen wird sofort die kalte Außenscheibe des Glases beschlagen. Sobald dieser Belag verschwunden und die Glasfläche wieder klar ist, schließen Sie Ihr Fenster.

Während dieser Zeit ist die verbrauchte Luft ausgetauscht worden, Wände und Mobiliar sind aber noch nicht ausgekühlt.

### **Küche und Bad**

Hier entsteht besonders viel Feuchtigkeit in der täglichen Nutzung. Beim Duschen werden ca. 2 Liter Wasser an die Luft abgegeben, beim Kochen muss mit 1-2 Litern Wasser gerechnet werden. Entsprechend muss auch mehr gelüftet werden. Ein Entlüftungsventilator (mit Nachlauf) im Bad ist eine sinnvolle Investition.

### **Schlafzimmer**

Auch wenn nachts kalt geschlafen wird, sollte tagsüber geheizt werden, um die Wandoberfläche zu erwärmen. Sonst kommt die feuchte, warme Luft der übrigen Räume ins Schlafzimmer und schlägt sich dort an den kühlen Wänden nieder. Dies führt zur Kondensation und nachfolgend besteht die Gefahr der Schimmelbildung.

### **Möbel / Bilder**

Die Wandflächen geben in den ersten 1-2 Jahren vermehrt Feuchte an die Innenluft ab. Um genügend Luftbewegung zu erlauben, ist es notwendig, die Möbel mit einem ausreichenden Abstand zur Wand aufzustellen. Möbel sollten daher nach Möglichkeit 15 - 20 cm, mindestens aber 10 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden. Auch zwischen Bildern und Wand sollte, je nach Größe, mindestens 2 - 5 mm Abstand gehalten werden.

Wenn Sie diese Hinweise beherzigen, werden Sie sicher keine Probleme mit Feuchteschäden haben. Die heutigen Baustoffe sind gut genug, um bei fachgerechter Ausführung ein einwandfreies Wohnklima ohne Schimmelbildung zu gewährleisten.

### **Weitere Punkte, die beachtet werden sollten, sind:**

#### **Pflege und Wartung von Kunststoff- und Holzfenstern, Außentüren und Außenvertäfelung**

Die werkseitig vorgenommene Holzkonservierung kann dem Holz nur einen zeitlich begrenzten Oberflächenschutz geben. Damit Sie viele Jahre Freude an Ihren Holzbauteilen haben, empfehlen wir Ihnen in Abständen von 2-3 Jahren die Oberflächenbehandlung (besonders an der Wetterseite) zu überprüfen und eventuell vorhandene Fehlstellen nach vorheriger Reinigung mit einem Acryllack bei- bzw. überzuarbeiten.

Zur regelmäßigen Pflege benutzen Sie bitte umweltfreundliche Haushaltsreiniger, wie Neutralseife oder neutrale Allzweckreiniger.

Stark verschmutzte Kunststofffenster-Profile können ohne Mühe mit speziellen Reinigern, z.B. VEKANOL von der Fa. VEKA, gepflegt werden. Streng verboten sind alle lösungshaltigen Reinigungs- und Poliermittel, Nagellackentferner und sogenannte Kunststoffreiniger.

Bei der Reinigung von Fensterscheiben ist besonders darauf zu achten, dass keine Sandteilchen im Putztuch sind. Diese führen zu halbmondförmigen Kratzern auf den Scheiben und können vom Hersteller nicht als Reklamation anerkannt werden. Bei der Säuberung wird mit reichlich Wasser der Staub und die Körnung entfernt. Kalk- und Gipsreste sind in den meisten Fällen mit Stahlwolle **Körnung 0!** zu beseitigen.

Damit sich Ihre Holzfenster und Außentüren einwandfrei öffnen und schließen lassen, empfiehlt es sich, alle beweglichen Beschlagteile mit ein paar Tropfen Öl funktionstüchtig zu halten.

## **Die Benutzung von Rollläden**

Rollläden sind heutzutage aus Kunststoff und daher nicht mehr mit den schweren Holzrollläden von früher zu vergleichen. Die Betätigung ist heute so leicht gemacht, dass man schnell in die Versuchung kommt, den Rollladengurt zu schnell und zu ruckartig zu betätigen, dass die Rolllade an der Führungsrolle abreißt.

Gleiches ist auch zu beobachten bei Schnee- und Frostwechsel. Die Rolllade ist eventuell über Nacht an der Fensterbank angefroren und reißt dann natürlich ohne viel Krafteinfluss oben ab.

Betätigen Sie bitte die Rollläden langsam und gleichmäßig, so ist gewährleistet, dass diese lange Jahre voll funktionsfähig bleiben.

## **Dachhaut**

Die gesamte Dacheinkleidung bedarf der Wartung und Pflege. Man muss jedoch wissen, dass bei Schneesturm oder Regen mit starkem Wind, Wasser eindringen kann, da es sich um eine lose verlegte Eindeckung handelt.

Bei der Erstellung des Daches ist es unvermeidlich, die Dachfläche zu begehen, daher sind vereinzelt schwarze Streifen erkennbar, die durch Spezialsohlen unter den Schuhen entstehen. Die Staubreste entstehen durch Schneiden der Dachpfannen, die jedoch nach einiger Zeit verwittern.

## **Flachdächer / Gründächer**

Bei Ihrem Flachdach handelt es sich um eine Abdichtung mit hochpolymeren Dachbahnen. Die Dachbahnen müssen nicht durch Anstriche oder ähnliche Maßnahmen gepflegt werden. Es ist jedoch notwendig die Oberfläche in gewissen Intervallen (1 - 3 mal jährlich) zu begehen, um Unrat zu entfernen und das Wachsen von Pflanzen mit verholzenden Wurzeln zu unterbinden. Es ist darauf zu achten, dass die Dachgullys frei sind, um den Wasserablauf zu gewähren.

Dies ist auch besonders wichtig bei Balkonen. Bei einer Loggia ist ein Abfluss und ein Notüberlauf eingebaut. Beide Ablaufmöglichkeiten sollten regelmäßig überprüft werden.

### **Tapezierarbeiten**

Jedes Haus besteht aus vielen verschiedenen Materialien. Dass diese unterschiedlich arbeiten ist allgemein bekannt. Daher können auch Risse nie ganz vermieden werden. In der Regel werden diese Risse von der Tapete überbrückt.

Im Dachgeschoß ist aber darauf zu achten, dass in der Ecke zwischen Rigipsverkleidung und Wandanschluss die Tapete getrennt wird, um hier den Rissverlauf vorzugeben.

Die vom Anstreicher einzubringende Silikonfuge sollte ca. 1 Jahr später eingefügt werden.

Den Bereich zwischen Rollladenkasten und Putz sollte man mit dem Anstreicher durchsprechen. Hier hat man verschiedene Möglichkeiten diesen Übergang zu schaffen

(z.B. Tapete sofort einschneiden oder ein Gewebeband einlegen).

### **Heizung / Sanitär**

Die Heizung- / Sanitärinstallation ist heutzutage so umfangreich, dass es sich empfiehlt, einen Wartungsvertrag mit einem entsprechenden Unternehmen abzuschließen. Dabei werden in regelmäßigen Abständen die Heizungsanlage, Wasserfilter, Unterwasserpumpen, Rückstauklappen usw. untersucht. Nur so ist eine einwandfreie Benutzung dauerhaft möglich.

*Bitte wenden Sie sich hierzu ggfs. an das ausführende Heizungs- / Sanitärunternehmen!*

### **Silikonfugen**

Eingebrachte Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung. Die Bewohner sollten sie in regelmäßigen Abständen (z.B. beim Wischen) kontrollieren. Es ist unumgänglich, dass diese wie eine Glühbirne gelegentlich ausgetauscht werden müssen, da Haarrisse durch Materialausdehnung nach einiger Zeit entstehen können (besonders im Duschbereich und im Übergang von den Bodenfliesen zu den Sockeln!).

### **Außenanlagen**

Sind die Außenanlagen fertiggestellt, so ist es wichtig, diese regelmäßig zu wässern und von Unkraut zu befreien.

***Wir wünschen Ihnen in Ihrem neuen Heim Gemütlichkeit und alles Gute.***

**Freundliche Grüße**

**Das Team der ImmoReal GmbH**