

# ***Informationen***

***für Eigentümer und Mieter  
zum Bewohnen und Warten von Wohnraum***



***KOMPLETTANBIETER AM BAU***





## ***Sehr geehrte Hauseigentümer, sehr geehrte Mieter!***

Die HABAMA Haus- Baumanagement Magdeburg GmbH gratuliert Ihnen zu Ihrem neuen Zuhause und möchte Ihnen mit dieser Informationsbroschüre helfen, dass Sie bei Beachtung unserer Hinweise sich lange an Ihrer vorhandenen Wohnqualität erfreuen können und auch zu einem gesunden Wohnverhalten beitragen.

Wir gestatten uns, darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der nachfolgenden Ratschläge wichtig ist für die Einhaltung unserer Gewährleistung.

Die Lebensdauer Ihres Zuhauses wird von seiner Nutzung, seiner Wartung, Pflege und Instandhaltung beeinflusst. Auch Witterungs- und Umwelteinflüsse spielen eine Rolle, wie z. B. aggressiver Regen aus Luftverschmutzung oder spontane Ereignisse wie Sturm und Hagel.

Der Sinn eines Hauses oder einer Wohnung ist natürlich seine Nutzung, woraus Abnutzung und Verschleiß entsteht, was sich auch bei sachgemäßer Nutzung nicht vermeiden lässt. Außerdem altert jedes Material unabhängig von seiner Nutzung.

Dieser Vorgang ist unvermeidbar und tritt zu einem mehr oder weniger vorhersehbaren Zeitpunkt ein. Altern ist demnach kein Schaden, sondern ein natürlicher Vorgang, der mit den Materialeigenschaften zusammenhängt.

In dieser Broschüre finden Sie außerdem einige Gesundheitstipps.



## **So hält man seine vier Wände trocken**

Wie man richtig lüftet, ergibt sich aus den Zusammenhängen zwischen der Temperatur draußen und drinnen, der Luftfeuchtigkeit und der Materialfeuchtigkeit.

- Jeder Raum soll seiner Nutzung entsprechend beheizt werden. Wird ein Raum nicht ständig benutzt und geheizt, sondern nur zeitweise (z. B. am Wochenende oder am Abend), dann sollten Sie bedenken: Während des Aufheizens erwärmen sich die Wandflächen langsam, und deshalb kann sich dort Kondenswasser bilden. Man muss dann vorübergehend stärker lüften als in einem ständig beheizten Raum.
- In Wohnräumen ist die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden am geringsten. Der Grund: Erstens werden diese meist gut warm gehalten und zweitens entsteht dort nicht zuviel Feuchte wie etwa in der Küche oder im Schlafzimmer. Vergessen Sie aber nicht die Verdunstung von Zimmerpflanzen.
- Besonders nach der gerade erfolgten Fertigstellung der Wohnung oder des Hauses ist verständlicherweise noch einige Baufeuchte vorhanden. Dies verlangt in diesem Zeitraum ein etwas häufigeres Lüften: Querlüftung bei 90 Grad geöffnetem Fenster, mindestens zweimal am Tag für 5 – 10 Minuten.
- Das für die Heizenergieeinsparung sehr wirksame >>Nachtsabsenken<< ist nur sinnvoll, wenn es mit der Wohnungslüftung und den Raumtemperaturen richtig abgestimmt ist. Nur ausreichend >>trockene Luft<< verträgt eine Temperaturerniedrigung ohne ins >>Schwitzen<< zu kommen.

*Beachten Sie dabei bitte*, dass die Temperaturabsenkung der raumabschließenden Flächen nicht unter 16 Grad Celsius absinkt.

- Die Raumlufttemperatur sollte in allen Räumen zwischen 19 und 22 Grad Celsius liegen. Die relative Luftfeuchtigkeit zwischen 35 und 65 %.

Art und Anordnung der Heizkörper, aber auch die Möblierung haben Einfluss auf die Luftumwälzung und damit auf die Erwärmung der Wände. Deshalb kann in den Außenecken oder –wänden, die durch einen Schrank zugestellt sind, leicht Schimmel auftreten. Oft lässt sich der Schaden durch Abrücken des Schranke (von der Ecke oder Wand weg) vermeiden.

- Feuchtigkeit soll am besten bereits während des Entstehens hinausgelüftet werden (z. B. bei Kochen oder Wäschewaschen). Wo dies erst hinterher möglich ist (z. B. im Bad), muss aber umso gründlicher gelüftet werden. Besonders schimmelfähig sind übrigens Badezimmer, in denen nach der Benutzung immer wieder die Heizung gedrosselt und nicht ausreichend gelüftet wird.

Vorhandene Lüfter dürfen in Ihrer Leistung weder eingeschränkt noch verändert werden. Die Wartungs- und Bedienungsanleitung ist dabei zu beachten.

- Die Feuchtigkeit im Schlafzimmer wird meist unterschätzt. Bedenken Sie: Während 8 Stunden gibt der Mensch rund 300 g Wasser ab, das von der Luft aber hauptsächlich von der Raumbofläche aufgenommen wird. Wer nicht bei offenem Fenster schläft, der muss also untertags länger lüften.

### Ø **Gesundheitstipps**

Die richtige Raumtemperatur ist ein entscheidender Faktor des Wohlfühlens. Sie sollten sie deshalb nach persönlichem Empfinden und der Art der Raumnutzung wählen. Bedenken Sie jedoch dabei:

Eine zu hohe Raumtemperatur führt unter Umständen zu Wärmestaus und zu verstärkter Schweißbildung, sie macht müde und unkonzentriert. Beim Wechsel zu niedrigen Außentemperaturen kann es schneller zu Erkältungserkrankungen kommen. Eine zu kalte Raumtemperatur oder größere Temperaturunterschiede der Luft in Kopfhöhe bzw. am Fußboden dagegen wird als >>Zugerscheinung<< unbehaglich empfunden.

Die Art der Nutzung und die Einrichtung des Raumes entscheiden über die Belastung, den >>Verbrauch<<, der Raumluft. In Räumen, in denen Chemikalien, wie Hobbymaterialien oder verstärkt Reinigungsmittel, eingesetzt werden, findet eine höhere Belastung der Luft statt. Empfindliche Personen, besonders Allergiker oder Asthmatiker, werden hier zusätzlich beeinträchtigt.

Hier gilt einmal mehr:  
Ausreichende Lüftung, wenn möglich stündliches Stoßlüften, um genügend Frischluft zuzuführen.

## ***Haustechnik***

### **Ø Wasserversorgungsanlage**

Zur Inbetriebnahme von Wasserversorgungsanlagen sind die Strangabsperrarmaturen voll zu öffnen und danach wieder in eine Umdrehung nach rechts zurückzudrehen, weil sich sonst die Dichtung festsetzen kann.  
Zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit sollten die Absperrventile in regelmäßigen Abständen betätigt werden.

Für Armaturen, die den Schallschutzanforderungen unterliegen, dürfen Instandsetzungsarbeiten für nur die als zugehörig gekennzeichneten Ersatzteile verwendet werden. Der Anschluss von Apparaten und die Veränderung der Betriebsweise sind nur von einem Fachunternehmen vorzunehmen.

Wasch- und Geschirrspülautomaten sind vom Betreiber nur an den dafür vorgesehenen Stellen anzuschließen.

Bei Sicherungsarmaturen, z. B. Rohrbelüfter, Rohrtrenner dürfen die zum Schutz des Trinkwassers notwendigen Belüftungsöffnungen nicht verschlossen werden.

Wasserleitungen dürfen nicht zusätzlich belastet werden, z. B. durch Anhängen von Gegenständen.

Die Wartung der Anlage ist nach einem Inspektions- und Wartungszyklus durchzuführen.

Zum dauernden wirtschaftlichen und sicheren Betrieb der Anlage wird der Abschluss eines Wartungs- bzw. Notdienstvertrages empfohlen.

## Ø **Armaturen**

Chrom, chrom-edelmatt, bronzierte, vergoldete und farbbeschichtete Oberflächen sind empfindlich gegen säure- und sandhaltige Reinigungsmittel sowie kratzende Schwämme.

Farbige Oberflächen erfordern eine besonders sorgfältige Behandlung beim Einbau und bei der Benutzung.

Bei Verschmutzung oder Verkalkung Armaturen mit Seifenwasser oder Haushalts-essig reinigen, mit klarem Wasser nachspülen und trockenreiben.

## Ø **Stahl Bade- und Duschwannen**

Bade- und Duschwannen aus Stahlemail sind mit Seifenwasser oder mit einem säurefreien Haushaltsreiniger zu reinigen. Scheuermittelhaltige Reinigungsmittel sind nicht zu verwenden.

## Ø **Acryl Bade- und Duschwannen**

Acryloberflächen sind einfach mit der Handdusche abzuspülen und mit einem Schwamm oder Tuch nachzuwischen.

Flüssige Haushaltsreinigungsmittel können auch jederzeit verwendet werden, wobei zu beachten ist, dass keine scheuermittelhaltigen, alkoholhaltigen Desinfektionsreiniger verwendet werden.

## Ø Heizungsanlage

Die Wärme- und Warmwassererzeugung kann durch Öl, Gas oder Strom (Wärmepumpen) erfolgen. Moderne Heizungen sind sehr bedienungs-freundlich, dennoch sollten Sie sich Funktionsweise und Bedienung Ihrer Anlage von Ihrem Vertrags-partner genau erklären lassen.

Dazu gehören:

- Ein- und Ausschaltung
- Wiederinbetriebnahme nach längerem Stillstand
- Sommer-/Winterbetrieb
- Kontrolle und Nachfüllen der Mindestwassermenge
- Strangabsprerrungen zu Heizkörpern und Bädern
- Entlüftung der Heizkörper

Um Ihre Heizungsanlage über einen längeren Zeitraum wirtschaftlich betreiben zu können, empfehlen wir Ihnen den Abschluss eines Wartungs- und Notdienstvertrages.

Brenner und Kessel müssen regelmäßig durch einen Fachbetrieb eingestellt und gewartet werden. Bei unsachgemäßem Eingriff oder nicht regelmäßig erfolgter Wartung und Pflege erlischt die Gewährleistung.

Die Heizungsanlage ist grundsätzlich nur von eingewiesenen Personen zu betreiben.

Bei Auftreten von Notsituationen ist der Heizungsnotschalter zu betätigen und das zuständige Fachunternehmen zu benachrichtigen.

Wartungsinspektion: vor jeder Heizperiode

Heizkörper nicht verkleiden, einbauen oder zuhängen. Die Wärmeabgabe wird sonst spürbar behindert.

## Ø Abwasseranlage

Die meisten Störungen entstehen durch Verstopfungen, wenn ungeeignetes Material ins WC oder in den Ausguss wandert. Ins WC gehört außer Toilettenpapier nicht anderes, als was vorher gegessen oder getrunken wurde.

### *Deshalb:*

Keine Abfälle über WC oder Waschbeckenabflüsse entsorgen. Haare, Kaffeesatz u. a. gehören nicht in das Abwasser. In der Waschmaschine nicht das Flusensieb entfernen. Rückstauverschlüsse auf Funktion überprüfen. Kippen Sie auch keine Verdüner, Farbreste, Chemikalien, Säuren u. ä. ins WC oder Waschbecken. Bei Abflussverstopfungen keine ätzenden Hilfsmittel verwenden (giftig). Bei WC-Verstopfungen hilft der altbewährte Gummistampfer, bei Waschbecken und Spüle wird der Geruchsverschluss (Siphon) gereinigt.

## Ø Elektroanlage

Strom ist lebensgefährlich. Deshalb Reparaturen nur vom Fachmann vornehmen lassen.

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 raus, kann das mehrere Gründe haben. Entweder ist ein defektes Gerät angeschlossen, das den Kurzschluss verursacht oder ein Stromkreis ist durch zu viele gleichzeitig eingeschaltete Geräte überlastet.

Die Sicherungen haben also eine wichtige Schutzfunktion, jede Manipulation bringt Gefahr für Haus und Leben.

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

Der Anschluss von Hausgeräten, wie Waschmaschine, Kühlschrank, Lüfter oder Heizgeräte darf nur durch zugelassene Anschlusskabel mit separatem Schutzleiter und Originalstecker erfolgen.

An eine Steckdose darf jeweils nur **ein** ortsveränderliches Gerät angeschlossen werden.

Die Verwendung von Abzweigsteckern ist nach VDE 0100 § 31 N nicht zulässig.

## **Ausbau**

### **Ø Textiler Fußbodenbelag**

Tägliche Pflege durch Staubsaugen. Zwischenreinigungen bei >>Gehstraßen<< mit flüssigen Teppichschaumreinigern nach Anweisung. Trocknen ist nachher sehr wichtig (Fenster auf). Feuchten Teppich nicht begehen. Teppichböden dürfen nicht bis auf das Grundgewebe durchfeuchtet werden. Der Teppich kann einlaufen, also besser vom Fachmann reinigen lassen.

Nach einigen Jahren sollte eine Grundreinigung zur Wiederauffrischung z. B. durch Shampooierung erfolgen.  
Dies sollten Sie in jedem Fall dem Fachmann überlassen.

### **Ø Fliesenbeläge**

Neu verlegte Böden zeigen häufig einen grauen Belag. Hierfür gibt es bewährte Reinigungsmittel zur Entfernung des Grauschleiers.  
Scharfe Mittel, wie Säuren, auch in unverdünnter Form, dürfen nicht genommen werden. Ansonsten nur feucht wischen oder spezielle Steinpflegemittel verwenden.

### **Ø Natursteinbeläge/Fensterbänke**

Nur feucht wischen. Zur Reinigung >>Schwarze Seife<< oder spezielle Natursteinpflegemittel verwenden.  
Kalksteine, wie z. B. alle Marmorarten niemals mit Säuren, wie Essig oder Essigwasser behandeln.

Aus gleichem Grund sollten Blumentöpfe auf Marmorfensterbänken nur auf Untersetzen stehen. Das durchlaufende Gießwasser enthält Humussäuren, was zu Flecken und Rändern führt.

## Ø Anstriche auf Holz und Metall (außen)

Anstriche sind entsprechend ihres Systemaufbaus in regelmäßigen Abständen zu warten und zu pflegen.

Die Wartungsintervalle sind u. a. von den Witterungseinflüssen und mechanischen Beanspruchungen abhängig.

Die Prüfung auf Nachbesserung infolge mechanischer Beschädigungen sollte jährlich erfolgen, während Erneuerungen in systemgerechter Ausführung in Abständen von zwei Jahren empfohlen werden.

Ein Vernachlässigen oder Unterlassen des Wartungs- und Pflegeaufwandes führt zwangsläufig zu Schäden (Holzläufe, Rostbildung etc.).

## Ø Beschläge/Schlösser an Fenster und Türen

Zur Erhöhung der Funktionssicherheit und Verlängerung der Lebensdauer sind folgende Wartungsarbeiten jährlich durchzuführen:

- bewegliche Teile an Fenstern und Türen fetten
- Wetterschutzschiene reinigen, Abflussschlitze am Fensterrahmen freimachen
- Türbänder bei klemmenden Türen nachstellen, Profilylinder mit Graphit gangbar halten, *nicht ölen* oder *fetten*, Öl verklebt den empfindlichen Sperrmechanismus

## Ø Fußbodenläufe im Freien

Vorhandene Fußbodeneinläufe, z. B. bei Kelleraußentreppen sind in regelmäßigen Abständen auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Verschmutzungen in Form von Ablagerückständen (Sand, Laub, Erde etc.) sind zu entfernen und im Anschluss die Abflussleitung durchzuspülen.

## **Sonstiges**

### **∅ >>Dauerelastische<< Versiegelungen / Verfugungen**

Versiegelungen, die dauerelastisch ausgeführt sind, gibt es nicht; es sind vielmehr elastische Verfugungen.

Um die Funktion der Elastizität über einen längeren Zeitraum zu erhalten sind diesbezüglich Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Reinigung erfolgt mit Essigwasser. Ansonsten sind die besonderen Pflegeanweisungen der Hersteller zu beachten.

### **∅ Den Wohncomputer gibt's noch nicht**

Beim Wohnen, Instandhalten, Pflegen und Warten wird das Denken noch nicht vom Computer abgenommen.

Ein Haus bzw. eine Wohnung ist auch heute noch immer kein Wohnautomat, dem man nur die richtigen Behaglichkeitswerte oder die notwendigen Wartungsintervalle einzuprogrammieren bräuchte.

Nein, ein Haus bzw. eine Wohnung ist wie jeder andere Gebrauchsgegenstand entsprechend den allgemein zuständigen Verbraucherinformationen bzw. Bedienungsanleitungen zu behandeln.

Dazu soll Ihnen diese Informationsbroschüre eine Hilfe sein.

**Ihre HABAMA Haus- Baumanagement Magdeburg GmbH**



- **Generalunternehmer**
- **Eigenheimbau**
- **Neubau**
- **Sanierung**
- **Vertrieb**

**Verwaltung:**

Karl- Marx- Straße 1  
39175 Biederitz

Telefon 03 92 92 / 6 94 90  
Telefax 03 92 92 / 69 49 40

E-Mail [info@habama-haus.de](mailto:info@habama-haus.de)

**Citybüro Wolfsburg**

Rothenfelder Straße 19  
38440 Wolfsburg

Tel. 0 53 61 / 7 00 54 00  
Fax 0 53 61 / 7 00 54 01

**Planungs- und Beratungsbüro:**

Karl- Marx- Straße 1  
39175 Biederitz

Tel. 03 92 92 / 69 49 46

Web [www.habama-haus.de](http://www.habama-haus.de)