



## **Handbuch Wartung und Instandhaltung**

Objekt: Einfamilienhaus Typ Villa  
Erlenbusch 5  
76543 Schönheim

Hersteller  
Villa Hausbau AG  
Im Industriepark 3  
56714 Bauberg  
Deutschland

Tel.: 030 474 84 282  
Fax.: 030 474 84 286  
E-Mail: [info@villa-hausbau.ag](mailto:info@villa-hausbau.ag)

## Kurzinformationen zum Objekt

---

<b>Straße:</b>	Erlenbusch 5
<b>Ort:</b>	76543 Schönheim
<b>Typ:</b>	Einfamilienhaus Typ Villa
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Übergabedatum:</b>	28. 10. 2005
<b>Fläche:</b>	ca. 165 m <sup>2</sup>
<b>Haushersteller:</b>	Baugut AG
<b>Hausprogramm:</b>	175000
<b>Seriennummer</b>	3002001

## Vorwort

---

Wir bedanken uns, das Sie uns mit der Errichtung Ihres Einfamilienhauses beauftragt haben. Ihr Haus wurde unter größter Sorgfalt geplant und erstellt. Bitte beachten Sie jedoch, dass auch ein Haus durch Nutzung und Alterung einem Verschleiß unterliegt. Daher kann nur durch eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung die Funktion aller Bauteile sichergestellt werden.

Damit Sie lange Freude an Ihrem neuen Zuhause haben, nehmen Sie sich bitte einen Augenblick Zeit und studieren Sie die Wartungs- und Pflegeanleitung zu Ihrem Haus, die wir in diesem Handbuch zusammengestellt haben. Sie finden außerdem zu den einzelnen Bauteilen eine Tabelle in der, in Form von Stichpunkten, Maßnahmen aufgelistet sind, die Sie regelmäßig durchführen sollten.

Und wenn Sie einmal selbst nicht weiterkommen, Sie Fragen haben oder Reklamationen auftreten, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen viel Glück in Ihrem neuen Haus !

## Inhaltsverzeichnis

---

1 Allgemeines .....	5
1.1 Nutzungshinweise.....	5
1.1.1 Lüften .....	5
2 Rohbau .....	6
2.1 Außenwände.....	6
2.2 Innenwände .....	6
2.2.1 Nichttragende Innenwände .....	6
2.3 Dach.....	7
2.3.1 Dachstuhl .....	7
2.3.2 Eindeckung .....	7
2.3.3 Dachentwässerung .....	8
2.3.4 Schornstein .....	10
3 Ausbau .....	11
3.1 Fassade .....	11
3.1.1 Fassadenbekleidung.....	11
3.2 Fenster.....	13
3.2.1 Sonnenschutz .....	14
3.3 Dachflächenfenster .....	15
3.4 Tür.....	16
3.4.1 Haustür.....	16
3.4.2 Innentür .....	17
3.5 Treppen und Geländer.....	17
3.5.1 Innentreppe .....	17
3.6 Wand- und Deckenverkleidung .....	18
3.6.1 Putz .....	18
3.6.2 Fliesen.....	18
3.6.3 Malerarbeiten .....	19
3.7 Fußboden .....	20
3.7.1 Estrich .....	20
3.7.2 Bodenbelag.....	21
4 Haustechnische Anlagen.....	23
4.1 Elektroinstallation.....	23
4.1.1 Elektroleitungen .....	23
4.1.2 Schalter und Steckdosen .....	23
4.1.3 Sicherung .....	24
4.1.4 FI-Schutzschalter .....	24
4.1.5 Kabelanschluss .....	25
4.2 Heizungsanlage .....	25
4.2.1 Raumheizelemente .....	26
4.2.2 Heizung .....	27
4.3 Sanitärinstallation .....	28
4.3.1 Warmwasserversorgung .....	28
4.3.2 Abwasserleitungen.....	29
4.4 Badeinrichtung.....	29
4.4.1 Waschbecken.....	30
4.4.2 WC .....	30
4.4.3 Armaturen .....	31

# Handbuch Wartung und Instandhaltung

4.4.4 Badewanne .....	32
-----------------------	----

## Handbuch Wartung und Instandhaltung

---

### 1 Allgemeines

#### Achtung!

*Die Gebrauchsanleitung sowie die Pläne zur Wartung und Pflege wurden der individuellen Ausstattung Ihrer Immobilie angepasst. Sie sind daher nicht auf andere Gebäude übertragbar.*



Auch wenn auf den ersten Blick eine regelmäßige Wartung und Pflege der Immobilie mit Mehrkosten verbunden ist, kann dennoch wertvolles Geld gespart werden. Denn Notdienstesätze aber auch die Erneuerung kompletter Baugruppen, kosten ein Vielfaches der Aufwendungen, die für eine regelmäßigen Wartung und Pflege notwendig sind.

Bereits kleine Schäden können weitere Schäden nach sich ziehen, sofern Sie nicht rechtzeitig beseitigt werden. Führen Sie daher die regelmäßigen Kontrollen sorgfältig durch.

#### Tipps

Kontrollieren Sie in regelmäßigen Abständen die abgeschlossenen Verträge auf Ihre Gültigkeit. Insbesondere die Versicherungsverträge sind jährlich auf die Höhe der Deckung und auf das versicherte Risiko hin zu überprüfen.



#### Maßnahme

1 Jahr	• Überprüfung des Versicherungsschutzes
--------	---

### 1.1 Nutzungshinweise

#### 1.1.1 Lüften

#### Achtung!

*Ein Fenster in Dauerkippstellung führt in den Wintermonaten zum Auskühlen der umliegenden Wand. Luftfeuchtigkeit kondensiert an der Oberfläche, es kommt zur Schimmelbildung!*



Die gesetzlichen Anforderungen und technischen Standards zum Wärmeschutz führen dazu, dass Ihre Immobilie in starkem Maße gegen Wärmeverluste gedämmt ist. Eine dichte Gebäudeaußenhülle vermeidet zusätzliche Wärmeverluste durch unkontrollierten Luftaustausch.

Zur Vermeidung von Schimmel- oder Schwarzpilzbildung sowie Schwitzwasserbildung an Fenstern ist es notwendig, alle Räume nach Bedarf, mindestens aber zwei mal täglich durch Querlüften, also das weite Öffnen der Fensterflügel und die Erzeugung von Durchzug, zu lüften. Möblierungen sollten einen Wandabstand von mindestens 5 cm haben. Sämtliche Räume - auch Schlafräume - sollten zur Vermeidung von Schwitzwasser und Schimmelbildung während der Dauer des Betriebs der Heizungsanlage regelmäßig beheizt werden.

Zusätzlich zum regelmäßigen täglichen Lüften sollten, nach künstlicher Erzeugung einer besonders hohen Luftfeuchtigkeit, z.B. durch Erhitzen großer Mengen Wasser auf dem Herd, Trocknen von Wäsche o.Ä., zusätzlich die betroffenen Räume gelüftet werden, um die Luftfeuchtigkeit abzuführen.

## 2 Rohbau

### 2.1 Außenwände

Bei Wohngebäuden haben Außenwände über ihre statische Funktion hinaus die Aufgabe, das Hausinnere vor Wind, Feuchtigkeit und Kälte bzw. Hitze zu schützen. Die Wände müssen die Möglichkeit haben, Feuchtigkeit, der sie äußerlich ausgesetzt sind und die sie aufnehmen, wieder abzugeben, da sonst weiter reichende Schäden wie z.B. Schimmel die Folge sind. Gerade um Schimmelschäden zu vermeiden, ist daher ein regelmäßiges Lüften aller Räume notwendig.

Des Weiteren können Risse auftreten, die in kleinem Umfang in den ersten Jahren nach Fertigstellung normale Folgeerscheinungen des Setzungsprozesses sind.

### 2.2 Innenwände

Sowohl die tragenden als auch die nicht tragenden Wände sind wartungsfrei. Um Schäden an den Wänden zu vermeiden sind jedoch regelmäßig die vorgeschlagenen Kontrollen an den angrenzenden Bauteilen durchzuführen.

#### 2.2.1 Nichttragende Innenwände

Beachten Sie, dass sich Trockenbauwände nur mit einer geeigneten Vorrichtung, z.B. einer zusätzlicher Aussteifung, zur Befestigung von schweren Gegenständen wie Küchenschränken, Regalen oder TV-Haltern eignen. Zur Befestigung leichterer Gegenstände wie Bilder und Spiegel sind für Trockenbauwände spezielle Hohlraumdübel im Handel erhältlich.

## Tipps

Grundieren Sie Trockenbauwände (beplankte Ständerkonstruktionen) vor dem ersten Tapezieren gründlich, da sonst beim Tapetenwechsel die Oberflächen der Platten stark beschädigt werden.



## 2.3 Dach

Die Lebensdauer von Dächern hängt ab vom Deckungsmaterial, der fachmännisch korrekten Eindeckung sowie der regelmäßigen Wartung durch den Fachmann. Jegliche Dachaufbauten, wie Galeriedachfenster, Gaube, Kehle, jeder Anschluss und Grat, sind Risikobereiche der komplexen Dachhaut.

Die Deckung sollte regelmäßig auf Verschmutzung, Bewuchs sowie Schäden an Eindeckung und Anschlüssen kontrolliert werden (evtl. mit Fernglas).

### 2.3.1 Dachstuhl

Der Dachstuhl ist aus Holz gefertigt. Gerade bei ausgebauten Dächern kann es daher insbesondere in den Eckpunkten zu Rissbildungen kommen. Dies ist normalerweise auf den Setzungsprozess des Hauses sowie das Austrocknen der Holzbalken zurückzuführen und soweit kein Grund zur Besorgnis. Es empfiehlt sich, die Risse erst zu beseitigen, wenn der Trocknungsprozess vollständig abgeschlossen ist, d.h. über einen längeren Zeitraum keine neuen Risse mehr aufgetreten sind. Dieser Prozess kann bis zu 3 Jahre dauern.

## Tipps

Teilweise können im Dachgeschoss "Knallgeräusche" auftreten. Diese werden durch den Trocknungsprozess hervorgerufen und sind in der Regel harmlos.



## Maßnahme

1 Jahr	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kontrolle der Dachbalken auf Schädlings- und Pilzbefall</li><li>• Dampfsperre, Unterspannbahn oder Wärmedämmung - soweit einsichtbar - auf mangelhafte Befestigung und Durchfeuchtung kontrollieren</li></ul>
--------	---

### 2.3.2 Eindeckung

## Achtung!

*Nach einem starken Sturm sollten Sie eine zusätzliche Inspektion des Daches durchführen, da gerade das Dach dem Windsog sowie herabfallenden Ästen besonders ausgesetzt ist.*



Da das Niederschlagswasser auf einem geneigten Dach gut abfließen kann, hat es eine hohe Lebenserwartung. Bei der jährlichen Inspektion sollten Dachfirst, Ortgang (Anschlussstelle der Dachdeckung am Giebel), Kehlen, Grate, Anschlusspunkte der Dachein- und Aufbauten, z.B. Fenster und Gauben, auf Undichtigkeit und sonstige Schwachstellen kontrolliert werden. Metallteile, wie z.B. Schneefanggitter und Leiterhaken, sollten jährlich auf Rost und Verformungen überprüft werden.

Eine Eindeckung mit Dachsteinen ist heutzutage nahezu wartungsfrei. Es empfiehlt sich jedoch, in regelmäßigen Abständen, insbesondere nach Sturmböen, zu kontrollieren, ob sich einzelne Dachsteine gelockert haben bzw. verrutscht sind. Hin und wieder kommt es durch abgebrochene Äste naher Bäume oder Materialfehler zum Bruch einzelner Dachsteine. Sollten Sie verrutschte oder gebrochene Dachsteine feststellen, beauftragen Sie umgehend einen Dachdecker mit der fachgerechten Ausbesserung.

Während frühere Generationen von Dachsteinen aus Beton - vor 20, 30 Jahren - Probleme mit unschönen Alterserscheinungen wie Kalkausblühungen und Bemoosung hatten, ist dies bei neueren Dachsteinen kein Thema mehr.

## Maßnahme

Nov	<ul style="list-style-type: none"><li>• Laub und Unrat an Graten und Schneefanggitter entfernen</li><li>• Eindeckung auf schadhafte, verrutschte Ziegel kontrollieren (mit Fernglas)</li><li>• Grate, Kehlen und Dachanschlusspunkte auf Defekte überprüfen</li><li>• Metallteile wie Schneefanggitter und Leiterhaken auf Verformung und Rost kontrollieren</li><li>• Inspektion bzgl. Moos und Verkrustungen, ggf. reinigen</li></ul>
-----	---

## 2.3.3 Dachentwässerung

Dachrinnen, Fallrohre und angeschlossene Entwässerungssysteme dienen dazu, Wasser kontrolliert vom Haus abzuleiten. Defekte Entwässerungsleitungen und verstopfte Regenrinnen können zur Durchnässung und somit zu Folgeschäden an der Fassade führen.

### Tipps

Das Regenwasser sollte nicht nur schnell, sondern auch möglichst weit vom Haus weggeführt werden. Stellen Sie sicher, dass das Wasser bei möglichen Verstopfungen des Entwässerungssystems nicht direkt in tiefer gelegene Öffnungen wie Kellerfenster, Tiefgaragen usw. eindringen kann.



## 2.3.3.1 Dachrinnen

Regenrinnen sollten jedes Jahr, bei starkem Laubfall häufiger, auf freien Wasserabfluss kontrolliert, ggf. von Bewuchs befreit und gereinigt werden.

### Tipps

An Orten mit besonders starkem Laubfall verstopfen Regenrinnen recht schnell. Wirkungsvollen Schutz kann ein Laubfanggitter bieten, das in die Dachrinne eingebaut wird.



Damit durch das Anlehnen von Leitern keine Schäden an der Dachrinne entstehen, können aussteifende Elemente wie Metallstäbe oder Bügel in den Rinnenwulst gehängt werden. Ohne Rinnenaussteifung, sollten Sie, z.B. beim Reinigen der Dachrinne, die Leiter nicht an die Rinne lehnen, da dies zu Verformungen oder Brüchen - insbesondere bei PVC-Rinnen - führen kann. Es empfiehlt sich, ggf. eine Standleiter oder eine Rollrüstung zu benutzen.

Bei schwer zugänglichen oder hoch gelegenen Rinnen sollten Sie eine Fachfirma mit der Reinigung beauftragen.

### Maßnahme

Mai	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sichtkontrolle der Regenrinnen und der angrenzenden Bauteile auf Undichtigkeiten, Laufspuren, Rost / Korrosion, Beschädigungen etc. durchführen</li><li>• Regenrinnen reinigen</li></ul>
3 Jahre	<ul style="list-style-type: none"><li>• Falls vorhanden, Rinnenheizung kontrollieren</li></ul>
Nov	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regenrinnen reinigen (nach Laubfall)</li><li>• Kontrolle auf Undichtigkeiten und Verformungen</li></ul>
3 Jahre	<ul style="list-style-type: none"><li>• Korrosionsanstrich von Metallteilen (verzinkten Rinnen) überprüfen, ggf. erneuern</li></ul>

## 2.3.3.2 Fallrohre

Fallrohre sollten jährlich gereinigt werden. Falls Ihr Fallrohr über eine Regenwasserklappe - zur Entnahme und zum Sammeln von Regenwasser - verfügt, ist die Reinigung zwischen Dachrinne und Laubfangeinrichtung im Fallrohr über diesen Zugang vorzunehmen.