

Sämtliche unten angeführte Wartungs- und Pflegehinweise gelten ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die für Ihre Ausstattung gültigen Wartungs- und Pflegeanleitungen der jeweiligen Hersteller oder direkt beauftragten Gewerken sind unbedingt zu beachten!

Ein Gebäude und seine technische Infrastruktur unterliegen der natürlichen Abnutzung und dem Verschleiß. Um dies hinauszuzögern kommen Ihren regelmäßigen Wartungs- und Pflegearbeiten große Bedeutung zu.

Auch während der Gewährleistungszeit obliegt dem Auftraggeber die Pflicht der Wartung und Pflege des Gebäudes. Bei aufgetretenen Versäumnissen gefährdet dies die Gewährleistungsansprüche.

1. Regelmäßige Überprüfung

Um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Gebäudes zu erreichen, sind in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Wartungsmaßnahmen an den Bauwerksteilen erforderlich. Insbesondere nach Elementarereignissen (Sturm, Unwetter, starker Frost etc.) sind zusätzliche Überprüfungen durchzuführen.

Vor Inangriffnahme sämtlicher Arbeiten achten Sie auf Ihre erforderlichen persönlichen Sicherungsmaßnahmen (Absturzsicherung und dgl.)

1.1. ALLGEMEIN

- Stahlbauteile sind auf Rost- und Korrosionsschäden zu überprüfen
- Kontrolle und Wartung von Anstrichen, Oberflächen und Fassaden auf Beschädigungen, Risse, Feuchteschäden, usw. und regelmäßige Ausbesserung
- Sämtliche Drainagen, Kanäle, Schächte, Rückstauklappen etc. sind auf Verstopfung und Durchgängigkeit zu kontrollieren und regelmäßig zu warten
- Kontrolle von Betonoberflächen auf Abplatzungen und Rostfahnen
- Dauerelastische Fugen sind regelmäßig zu kontrollieren und zu erneuern
- Vor Beginn der Frostperiode sind sämtliche frostgefährdeten Leitungen zu entleeren
- Feuerlöscher kontrollieren (Wartungsintervall beachten)
- Kontrolle und Reinigung von Kellerlichtschächten und deren Abflüsse
- Kein Streuen von Salz (Umweltverschmutzung, Beschädigung von Oberflächen)
- Einzelne punktuelle Belastungen (z.B. Pflanzentröge, Kachel- und Einzelöfen, Aquarien etc.) im Innen- und Außenbereich sind vorab zu klären und bedürfen unter Umständen einer statischen Überprüfung
- Kontrolle von Zu- und Abluftöffnungen
- Boden- und Wandbeläge: Pflege und Reinigungshinweise der Hersteller bzw. Lieferanten beachten
- Risse entstehen durch unterschiedliche Materialausdehnungen und Durchbiegungen. Risse sind lt. ÖNorm zulässig und kein Mangel (z.B. Materialübergänge, Übergang Wand zu Decke, Schwindrisse, Anschluss Fenster, etc.)

1.2. DÄCHER

- Sichtkontrolle der Dachhaut (Abdichtung, Deckung, etc.) inkl. aller Anschlüsse
- Entfernung von Bewuchs und Schmutz
- Reinigung der Ein- und Überläufe, Regenrinnen, Laubfanggitter
- Kontrolle von Blechteilen (Dachrinnen etc.) auf Undichtigkeiten, Rostschäden, vollständige Befestigung und dgl.

- Vorbeugender Rostschutz bei Metall- und Blechteilen
- Sichtkontrolle der Kiesschichten auf Verschmutzung und ggf. Austausch
- Nachträgliche Durchdringungen (Bohrungen, Verankerungen, und dgl.) sind nur durch Fachpersonal durchzuführen
- Vor Aufbringen zusätzlicher Lasten (Photovoltaik, Lüftungs-, Klimageräte) ist die Tragfähigkeit abzuklären.
- Überprüfung und Reinigung von Belichtungsflächen

1.3. HOLZBAU

Bitte beachten Sie, dass Holz ein Naturprodukt ist. Daher sind Farbveränderungen, witterungsabhängige Bewegungen, Risse und Fugen, etc. kein Mangel des Produktes. Vor allem frei bewitterte Flächen (Wechsel zwischen Regen und Sonne) sind davon stark betroffen. Neben der Bewitterung werden die Bauteile auch durch Rauch, Industrieabgase, Staub usw. belastet. Solche Verschmutzungen bzw. Ablagerungen können in Verbindung mit Regen- und Tauwasser die Oberfläche beschädigen und somit die Optik beeinträchtigen.

Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der von der jeweiligen Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit beeinflusst wird. Bei relativ hoher Umgebungfeuchte nimmt Holz Feuchtigkeit auf und vergrößert sein Volumen, umgekehrt verringert sich das Volumen in der Heizungsperiode und eine Fugenbildung kann auftreten.

- Überprüfung der tragenden Holzbauteile auf Feuchteschäden, Vermorschung, Insektenbefall, übermäßige Durchbiegungen und dgl.
- Sichtkontrolle von vorhandener Lasur- und Farbbeschichtungen und intervallmäßige Erneuerung
- Entfernen von Pflanzen- und Pilzwuchs um und am Holz (Belag, Konstruktion, etc.)
- Terrassenbeläge sind regelmäßig zu reinigen, und im Unterkonstruktionsbereich von Laub, Pflanzenwuchs und dgl. zu befreien. Durch regelmäßiges Abkehren wird verhindert, dass sich Feuchtenester bilden, die zu Pilzbefall und somit Schäden im Holz werden können.
- Pflanztröge, Blumentöpfe usw. dürfen nicht ohne Abstand zur ausreichenden Durchlüftung auf den Belag gestellt werden
- Dauerelastische Fugen sind regelmäßig zu kontrollieren und zu erneuern
- Durch Änderung der Geländeoberkante dürfen tragende Holzbauteile nicht in direkten Kontakt mit Erde, Pflastersteinen, Asphalt usw. geraten
- Bei Bauteilkonstruktionen mit Dampfsperren und Dampfbremsen sind jegliche Durchdringungen zu vermeiden. Sollten Durchdringungen dennoch notwendig sein, sind diese nur durch Fachpersonal durchzuführen
- Bei der Verankerung von Lasten (Markisen, Vordächer, Haustechnik usw.) ist der Untergrund auf die statische Eignung zu überprüfen.
- Erneuerung von Opferschalungen oder geschädigter Holzstäbe nach Bedarf
- Kontrolle und Wartung von Abdeckungen für tragende Holzbauteile

1.4. HEIZUNG - KLIMA - LÜFTUNG - SANITÄR - ELEKTRO

- Regelmäßige Überprüfung der gesamten HKLS- und Elektroanlagen durch einen Fachmann
- Brennstofftanks und Lager sind gemäß der Herstellerangaben zu überprüfen (Dichtheit, etc.) und sollten regelmäßig durch Fachfirmen inspiziert und gereinigt werden
- Kontrolle auf Dichtheit und Durchgängigkeit
- Regelmäßige Reinigung
- Mehrmals im Jahr den FI-Schalter auslösen (bei drücken des Auslöseknopfes muss der Kippschalter nach unten springen → Stromabschaltung). Sollte dies nicht erfolgen, so ist dieser unverzüglich durch einen Fachmann austauschen zu lassen (Lebensgefahr!)

2. KONDENSAT und Vermeidung von SCHIMMELBILDUNG

- Regelmäßige Kontrolle der Luftfeuchtigkeit (40-45 % rel. Luftfeuchte) und Raumtemperatur
- Erhöhter Luftwechsel durch kontrollierte regelmäßige Lüftung
- Auf ausreichend Luftzirkulation achten
- Kondenswasserentwicklung unverzüglich abwischen
- Vermeidung intensiver Feuchtigkeitsquellen (Wäschetrocknen, Aquarien, Kochfeuchtigkeit, etc.)
- Heizungen (Radiatoren, Wandheizung, etc.) immer freihalten
- Bei Fußbodenheizungen auf geeignete Beläge und Teppiche achten
- Möglichst keine Möbelstücke an Außenwände stellen bzw. min. 5cm Abstand zwischen Wand und Möbelstück halten
- Kellerräume sind per Definition Feuchträume und es besteht die Möglichkeit des Wassereintrittes (z.B. bei Starkregen über Lichtschächte und Kellerfenster). Aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit kann es zu Korrosion oder Verschimmelung kommen. Aus diesem Grund ist die Lagerung von empfindlichen oder kostbaren Gegenständen im Keller zu vermeiden. Auch sollten keine feuchteempfindlichen Beläge bzw. Materialien verwendet werden → Regelmäßiges Stoßlüften in den Wintermonaten ist durchzuführen. Im Sommer sollte das Lüften im Keller vermieden werden da mehr Feuchtigkeit in den Keller transportiert wird.

Eine detaillierte Beschreibung entnehmen Sie der ÖNORM B 8110-2 Beiblatt 4 Hinweise zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden durch raumklimatische Einflüsse (Ausgabe: 2003-09-01).

3. WARTUNGSVERTRÄGE und GEWÄHRLEISTUNG

Sowohl zur eigenen Sicherheit als auch zur Werterhaltung dürfen wir Sie auf die Möglichkeiten von Wartungsverträgen hinweisen. Für folgende Bereiche werden diese empfohlen:

- Dächer (sowohl bei Flach- wie auch bei Steildächer)
- Fenster und Sonnenschutz
- Haustechnische Anlagen wie Heizungen, Lüftungs-, Klima und Hebeanlagen, etc.
- Elektrotechnische Anlagen, Torsteuerungen, Mess-Steuer-Regeltechnik, etc.
- Blitzschutzanlagen
- Kamin
- Usw.

Bitte beachten Sie, dass bei fehlender bzw. mangelhafter Wartung seitens des Errichters die Gewährleistung ausgeschlossen werden kann!

4. VERSICHERUNGEN

Für den Schutz Ihres Eigentumes achten Sie bitte auf die richtigen Versicherungen.

Die Grunddeckung Ihrer Haushaltsversicherung sollte unbedingt Feuer, Sturm, Leitungswasser, Haftpflicht und Haushaltsversicherung aufweisen. Die für Sie erforderlichen Deckungserweiterungen wie z.B. Glasbruch, Elektrogeräte, Heizung, Kühlgut besprechen Sie bitte mit Ihrem Versicherungsvertreter. Achten Sie darauf, dass die Versicherung auf den Neubauwert abgeschlossen wird.

Auftraggeber, Bauvorhaben: _____

übergeben am: _____ Unterschrift: _____

Name in Blockbuchstabe: _____