

MERKBLATT über das richtige Wohnverhalten

1. Richtig lüften, ausreichend lüften

Nach dem Bezug von Neubauten, aber auch später soll die vorhandene Baufeuchtigkeit durch entsprechendes Lüften abgeführt werden. Schon eine relative Luftfeuchtigkeit von 45 % innerhalb der Wohnung führt zu Flecken- und Schimmelbildung und verursacht im Winter höhere Heizkosten! Beachten Sie bitte auch, dass die modernen Fenster äußerst dicht sind. Wir bitten Sie daher, die nachstehenden Empfehlungen zu berücksichtigen:

Sommerlüftung (außerhalb der Heizperiode):

Reichliche Lüftung im Sommer ist die wirksamste und billigste Form, um die Wohnung zu entfeuchten (kein Energieaufwand), daher auch häufig Durchzug herstellen, die Fenster mindestens 45° öffnen sowie auch Fenster langfristig in Kippstellung belassen.

Winterlüftung (während der Heizperiode):

Verstärktes Heizen und Lüften am Beginn der Heizperiode. Hierzu ist folgende Vorgangsweise notwendig:

- a) **Durchlüften der Wohnung ca. 10 Minuten lang bei weit geöffnetem Fenster und am besten mit Durchzug.**
- b) **Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen.**
- c) **Nach 3 bis 4 Stunden Vorgang a) und b) wiederholen.**

Am wirksamsten und schnellsten wird die Wohnung ausgetrocknet bzw. die optimale Feuchtigkeit gehalten, wenn dieser Vorgang bei kühlem und trockenem Wetter erfolgt (kalte Außenluft enthält nur geringe Feuchtigkeit und kann, wenn sie erwärmt wird, große Feuchtigkeitsmengen aufnehmen). Diese Vorgänge sollen täglich 3- bis 4-mal wiederholt werden. Beachten Sie bitte, dass es nicht allein auf die Dauer des Lüftens, sondern auf das richtige Lüften (wie vorstehend beschrieben) ankommt!

Die Austrocknung der Wohnung wird beschleunigt, wenn während der Entfeuchtungsperiode folgende Empfehlungen eingehalten werden:

- a) **Möbel - insbesondere die Schränke - ca. 20 cm von den Wänden abrücken**
- b) **die Vorhänge aus den Raumecken ziehen, am besten in der Fenstermitte zusammenschieben**
- c) **die Raumecken freihalten, die Wäsche- und Kleiderschränke weit öffnen; dadurch wird die Luft gut an die Raumbooberfläche und Möbelinehalte herangeführt**
- d) **wenn ein hoher Feuchtigkeitsanfall gegeben ist (Kochen, Baden und dgl.), soll unmittelbar danach, am besten aber gleichzeitig gelüftet werden (mechanische Lüfter längere Zeit eingeschaltet lassen). Dadurch wird die Luft nicht zusätzlich mit Feuchtigkeit angereichert und sie kann mehr Feuchtigkeit aus Wänden und Möbeln aufnehmen.**

Die Dauer der Austrocknung richtet sich nach dem Feuchtigkeitszustand der Wohnung und ist daher nicht generell festzulegen. Bei Neubauten ist mit dem Entweichen des Großteils der Baufeuchtigkeit nach ungefähr 2 bis 3 Jahren zu rechnen, wobei der 1. Heizperiode besondere Bedeutung zukommt.

2. Bewahren des trockenen Zustandes

Nach dem Austrocknen der Wohnung können Sie alle mit Feuchtigkeitsschub verbundenen Tätigkeiten durchführen, wenn Sie im entsprechenden Ausmaß lüften, und zwar:

a) regelmäßig täglich lüften

b) in der Regel wird zwei- bis dreimalige Stoßlüftung bei weit geöffnetem Fenster genügen (Durchzug). Stoßlüften ist besonders wirksam nach dem Aufstehen und vor der Nachtruhe, sowie bei erhöhter Feuchtigkeit wie Kochen, Baden und dgl.

c) keine Luftbefeuchter verwenden

d) deutlich verstärktes Lüften bei Vorhandensein vieler Hydrokulturlpflanzen oder eines Aquariums

3. Heizen

Beheizen Sie alle Räume der Wohnung gleichmäßig und sorgen Sie dafür, dass die Temperatursenkung in den Nachtstunden nicht mehr als 5° C beträgt. Sie ermöglichen dadurch ein gutes Raumklima und verhindern, dass die Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden und Decken nicht beheizter Räume kondensiert (Gefahr von Flecken- und Schimmelbildung!). Wenn Sie ein kühles Schlafzimmer bevorzugen, halten Sie es nur um 4-5° C kühler; 2 Personen produzieren in einer Nacht bis zu 2 Liter Wasser durch Atmung und Transpiration. Warme Luft kann wesentlich mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte Luft; beim Zusammentreffen von warmer und kalter Luft wird Feuchtigkeit in Form von Kondenswasser abgegeben. Vermeiden Sie es daher, nicht oder wenig beheizte Räume, wie z.B. das Schlafzimmer, durch Offenhalten der Türe zu einem gut beheizten Raum zu temperieren, denn hier kommt es zur Kondenswasserbildung mit den entsprechenden unerwünschten Folgen: Flecken- und eventuell Schimmelbildung (Denken Sie an das Beschlagen des Spiegels und der Fliesen im Badezimmer, wenn heiß gebadet oder geduscht wird. Hier tritt ebenfalls im besonderen Ausmaß der Effekt der Kondenswasserbildung auf).

4. Wäschetrockner

Trocknen Sie Ihre Wäsche nicht in Wohnräumen, weil diese dafür nicht ausgestattet sind! Benützen Sie dafür nur die vorgesehenen Trockenräume, die über ausreichende Lüftungsmöglichkeiten verfügen bzw. die Wäschetrockner in den Außenanlagen. (z.B. Wäschespinnen).

5. Einbaumöbel

Einbauschränke an Außenwänden sind weitgehend zu vermeiden und dürfen erst nach Austrocknung des Bauwerkes errichtet werden. Bei Einbau von Wandschränken oder sonstigen Wandverbauungen ist von Ihnen auf Ihre Kosten für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen. (Holz nimmt Feuchtigkeit auf, kann sich „verziehen“, außerdem Gefahr von Schimmelbildung!) Kästen mindestens 5 cm von der Wand abrücken.

Wir weisen darauf hin, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses für Einbaumöbel (z.B. Wandschränke, etc.) kein gesetzlicher Ablöseanspruch besteht, d.h. dass diese Möbel zu entfernen sind.

6. Tapeten

Vorsicht bei dichten Tapeten und Innenanstrichen an Außenwänden; sie verhindern den Austrocknungsvorgang. Beim Erstbezug von Neubauten sollen Tapeten frühestens nach 14 Monaten aufgebracht werden. Bei Anbringung von Tapeten haften Sie bei Substanzbeschädigungen (z.B. bei Schäden am Verputz). Für einen durch Sie verursachten Schaden (z.B. durch Ablösen der Tapeten vom Verputz) haftet der Vermieter in keinem Fall. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Tapeten zu entfernen und die vormals tapezierten Räume auf Ihre Kosten auszumalen sind. (Wiederherstellung des früheren Zustandes).

7. Vorhänge

Vorhänge aus den Raumecken schieben, wenn abgesenkt beheizt wird. Vorhanghalterungen mit Abstand von der Decke montieren (Hinterlüftung).

8. Teppichböden

Vermeiden Sie in den ersten 2 Jahren nach Neubezug ein Auflegen von Teppichböden, damit die Austrocknung nicht behindert wird. Teppichböden dürfen nur lose verlegt werden. Teppichböden und sonstige Unterkonstruktionen müssen atmungsaktiv sein. Bei der Verlegung von Teppichböden haften Sie für alle dadurch entstehenden Substanzschäden (insbesondere solche, die durch Verkleben des Teppichbodens entstehen). Der Vermieter haftet jedoch bei einer Entfernung des Teppichbodens aus welchem Grunde auch immer (z.B. wegen einer Reparatur des Unterbodens), in keinem Fall für eine Beschädigung des Teppichbodens. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist ein eingebrachter Teppichboden zu entfernen und der frühere Zustand einwandfrei wiederherzustellen.

9. Bauschäden

Für Schäden am Bauwerk, die sich aus unsachgemäßer Benützung der Wohnung ergeben, sind Sie als Mieter bzw. Benützer selbst zuständig und haftbar; es können daher gegenüber dem Vermieter keine Ansprüche gestellt werden.

10. Mängel

Mängel, die Ihnen auffallen, melden Sie bitte umgehend an den Vermieter, damit die entsprechenden Gewährleistungsansprüche genutzt werden können.

Stand: Februar 2021