

Richtiges Lüften von Wohn- und Kellerräumen im Minergie-Standard

Das vorliegende Merkblatt gilt sowohl für zu vermietende Wohnungen der Verima Verwaltungs und Immobilien AG, Emmenbrücke, wie auch der Imovag Immobilien Verwaltungs AG, Luzern

In Minergie-Gebäuden gibt es keine "natürliche" Belüftung der Wohn- und Kellerräumen (zum Beispiel durch undichte Fenster oder Storenkästen). Für die Belüftung sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung.

Wohnräume

Im Grundsatz funktioniert die Lüftung in einem Gebäude im Minergie-Standard automatisch. Feuchtigkeitsprobleme in den Wohnungen treten bei richtiger Einstellung der Lüftung nicht auf. Daher sind Feuchtigkeitsschäden wie schwarzgrauer Schimmel, nasse Flecken, lose Tapeten, nasses Fensterglas etc. meistens auf eine falsche Einstellung der kontrollierten Wohnungslüftung zurück zu führen.

Sollten Sie aus einem speziellen Grund die automatische Wohnungslüftung nicht in Betrieb haben, muss die Wohnung wie eine herkömmliche Wohnung gelüftet werden. Es gilt die nachfolgenden Punkte zu beachten:

- Die ganze Wohnung soll **täglich 4 bis 5 mal während 5 Minuten gelüftet** werden (Durchzug). **Achtung: Das gilt nur, wenn die automatische Wohnungslüftung abgestellt ist.**
- Das längere Offenhalten der Fenster oder das Lüften in Kippstellung sollte, besonders im Winter, vermieden werden. Dies hat einen zusätzlichen Energieverbrauch zur Folge. Wenn Sie zu warm haben, stellen Sie die Raumthermostaten etwas zurück.
- Möbel an Aussenwänden sind mit mindestens 4 cm Abstand zur Wand zu stellen, damit die Luft zirkulieren kann (periodisch auf mögliche Feuchtigkeitsserscheinungen kontrollieren).
- **Luftbefeuchter** sollten mit einem Hygrostat ausgestattet sein und entsprechend der Raumtemperatur auf den richtigen Feuchtigkeitsgehalt eingestellt werden: 18 °C = 55 %, 20 °C = 50 %, 22 °C = 45 %. Jede übermässige Luftfeuchtigkeit schadet dem Mobiliar und Ihrer Gesundheit.

Kellerräume, Kellerabteile und Disponibelräume

Alle Keller- und Disponibelräume sind Kalträume mit hohen Luftfeuchtigkeitsschwankungen, was zu Feuchtigkeitsschäden führen kann. In den Kellerräumen sind meist Luftentfeuchter eingebaut, um diese Luftfeuchtigkeitsschwankungen zu reduzieren. In den Disponibelräumen ist der Benutzer selber für den Einbau von Luftentfeuchtern verantwortlich.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Textilien, Lederwaren, elektronische Geräte und Möbelstücke dürfen nur auf eigenes Risiko im Kellerabteil oder Disponibelraum gelagert werden.
- Beim Einsatz von Luftentfeuchtern reduziert sich das Schadenrisiko, allerdings muss der Benutzer besorgt sein, dass der Hygrostat auch richtig eingestellt ist.
- Eine periodische Kontrolle der eingelagerten Materialien ist unerlässlich.

Für Schäden durch falsches Lüften oder sonstiges Fehlverhalten haften grundsätzlich die Bewohner (Art. 267 OR). Für Feuchtigkeitsschäden lehnt die Vermieterin, soweit gesetzlich zulässig, jegliche Haftung ab.

Dieses Merkblatt ist ein integrierender Bestandteil des Mietvertrages.