Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH
Königsseer Straße 38, 83471 Berchtesgaden
Telefon +49 8652 9568-0
www.wohnbauwerk-bgl.de

BERCHTESGADENER LAND
Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

die energetische Modernisierung vieler Wohnhäuser hat dazu geführt, dass in der täglichen Nutzung einige Regeln beachtet werden müssen, die wir nachfolgend für Sie erläutern:

Die modernen Fenster besitzen mehrere Dichtungsebenen und schließen deshalb sehr dicht; daher findet ein Luftaustausch über die Fenster nur in geringem Umfang (hygienischer Luftwechsel) statt. Ansonsten obliegt Ihnen als Mieter grundsätzlich die Durchführung der Lüftung über die Fenster.

Ebenso haben die Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen und weitere Dämmmaßnahmen zu einer verbesserten Luftdichtheit geführt. Der Luftaustausch findet teilweise durch die Abluftanlage in den Bädern mit Nachströmung über die Fenster statt.

Das Kochen, Duschen oder Baden sowie Wäschetrocknen und verdunstendes Gießwasser der Pflanzen produzieren Feuchtigkeit. Und auch die Atemluft der Menschen gibt Wasserdampf an die Umgebung ab. Zusammengerechnet können je nach Wohnungsgröße und Anzahl der Bewohner durchaus 20 bis 30 Liter Wasser pro Tag zusammenkommen.

Die Luft nimmt aber nur eine begrenzte Menge an Wasserdampf auf. Abhängig ist das Speichervermögen der Luft von der Temperatur. Warme Luft nimmt mehr Feuchtigkeit auf als kalte Luft. Wird die "Sättigungsgrenze" überschritten, schlägt sich die Feuchtigkeit an der kältesten Stelle im Zimmer nieder. Das sind beispielsweise Fenster, Nischen und Außenwände.

Die kälteste Stelle in einer Wohnung kann das Fenster sein. Trifft warme Raumluft auf das Fenster, beschlägt es. Aber auch das daneben liegende Mauerwerk kann die kälteste Stelle sein. Hier schlägt sich das Kondensat aus der Luftfeuchtigkeit nieder und bildet in Verbindung mit der Farbe der Wand den Nährboden für den Schimmelpilz.

Die sich in der Luft gelöste Feuchtigkeit schlägt sich an kühlen Gegenständen nieder. Die Stärke dieses Niederschlages ist abhängig von der Stärke des Feuchtigkeitsgehaltes der Luft und der Größe der Temperaturdifferenz zwischen Luft und kühlerem Gegenstand.

Dem Laien ist das Beispiel mit einer Getränkeflasche schnell verständlich:
Auch im Sommer schlägt sich Kondensat auf einer aus dem Kühlschrank entnommenen Getränkeflasche nieder. Sie beschlägt, da sie kälter als ihre Umgebung ist.

Eine hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen verstärkt die Kondensatbildung. Deshalb muss bei den neuen, nun besonders dichten Fenstern auch verstärkt gelüftet werden, um die ausdünstende Feuchtigkeit der Bewohner, Pflanzen und Gebrauchsgewohnheiten (z. B. Kochen) schnell nach draußen abzugeben.

gut und sicher wohnen

Früher erfolgte durch die undichten Fenster immer ein ungewollter Luftaustausch: "es zog". Heute wissen wir, dass - um ein gesundes "Klima" zu bekommen - ein 0,5- bis 0,8-maliger Luftwechsel pro Stunde in den Räumen notwendig ist. Eine Person benötigt pro Stunde - je nach Tätigkeit -zwischen 15 bis 50 Kubikmeter Frischluft. Durchschnittlich also etwa 25 Kubikmeter. Ein leicht auf zwei Zentimeter "kipp" geöffnetes Fenster ermöglicht nur einen durchschnittlichen Volumenstrom von ca. 15 bis 20 Kubikmeter. Ein weit geöffnetes Fenster dagegen ca. 500 bis 600 Kubikmeter. Deshalb ist das "Stoßlüften" so wichtig, denn damit wird in kurzer Zeit ein vollständiger Luftaustausch des Raumes erreicht, ohne dass viel in den Wänden gespeicherte Wärmeenergie verloren geht.

Um Feuchtigkeit zu vermeiden, muss auch richtig geheizt und gelüftet werden, dies bedeutet:

- Die Fenster in modernisierten und neu gebauten Wohnanlagen besitzen mehrere Dichtungsebenen und schließen deshalb sehr dicht; daher findet auch nur wenig Luftaustausch über Nachströmungsöffnungen statt.
- Die Wohnungen (in neu gebauten Wohnanlagen seit 2014) sind mit einer wohnungsweisen Komfort-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Lüftungsanlage verfügt über einen Ein-/Ausschalter und über drei Lüftungsstufen (15/30/60 m^3 je Stunde). Der Wärmerückgewinnungsgrad liegt bei rd. 76 %; dies ist wesentlich effizienter als die Fensterlüftung, da hier Wärme verloren geht. Die elektrische Leistungsaufnahme des Gerätes ist mit 4 bis 13 W je Stunde äußerst gering und liegt somit im Bereich einer Energiespar- oder LED-Lampe. Es wird dringend empfohlen, die Komfort-Wohnraumlüftung ständig eingeschaltet zu lassen und ggf. nur nachts (wenn in Schlafräumen vorhanden) auszuschalten.
- Viele Wohnungen sind darüber hinaus mit einer feuchtegeführten bzw. nachlaufenden Abluftanlage in den Bädern ausgestattet. Die Lüftungsanlage in den Bädern ist meist feuchtegeführt und geht bei einem Anstieg der Luftfeuchtigkeit über einen voreingestellten Grenzwert (55-60 %) mit einer Leistung von 60 m^3 je Stunde in Betrieb; nach Absinken der Luftfeuchtigkeit unter den Grenzwert schaltet sich die Lüftung wieder aus.
- In einigen Wohnhäusern sind auch Lüftungsanlagen verbaut, welche über zwei Lüftungsstufen (35/60 m^3 je Stunde) verfügen. Die niedrigere Lüftungsstufe mit 35 m^3 je Stunde wird im Dauerbetrieb gefahren; bei einem Anstieg der Luftfeuchtigkeit über einen voreingestellten Grenzwert wird die Lüftung kurzzeitig auf 60 m^3 je Stunde hochgefahren bis der Grenzwert wieder unterschritten wird.

  Die elektrische Leistungsaufnahme der Geräte ist mit 9 bis 18 W je Stunde äußerst gering und liegt somit im Bereich einer Energiespar- oder LED-Lampe. Der erzeugte Schall der Anlage liegt im Bereich von 20 bis 40 dB; dies entspricht Flüstern oder dem Ticken einer Wanduhr und ist somit leiser als der Betrieb eines Kühlschranks. Bei geschlossener Bad- oder WC-Türe ist die Abluftanlage nicht zu hören.
- Die Komfort-Wohnraumlüftungen, die Abluftanlagen und die Nachströmungsöffnungen sind zur Sicherstellung des Mindestfeuchteschutzes eingebaut worden. Die Sicherstellung des

Mindestfeuchteschutzes ist eine technische Vorgabe diverser Vorschriften; der Bauherr/Vermieter ist verpflichtet entsprechende technische Vorrichtungen einzubauen.

- **Wir weisen Sie darauf hin, dass die Sicherstellung des Betriebs der Komfort-Wohnraumlüftung und der Abluftanlage eine mietvertragliche Nebenpflicht Ihrerseits ist und jegliche Manipulation der Anlagen und Fenster zu unterbleiben hat.**
- Die Wartung der Geräte (u.a. Filtertausch etc.) erfolgt vermieterseits.
- Sollten Sie an Fenstern trotz Betriebs der Komfort-Wohnraumlüftung und der Abluftanlage Tauwasser feststellen, ist dies ein Hinweis, dass zusätzlich gelüftet werden muss. Nachfolgend hierzu einige Hinweise, welche aber auch allgemein gültig sind:
  - Die Fenster kurzzeitig zum sog. Stoßlüften ganz öffnen. Die Fenster nur zu kippen, reicht nicht aus. Außerdem würde dadurch unnötig Heizenergie verschwendet, da die Wände auskühlen und wieder aufgeheizt werden müssen. **Lüften mit gekippten Fenstern ist Energie- und Geldverschwendung.**
  - Morgens in der ganzen Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug (Querlüften) machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen. Die Mindestzeit für die Lüftung hängt vom Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wie viel Wind weht. Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel 15 Minuten Stoßlüftung aus.
  - Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss gelüftet werden.
  - Einmal täglich Lüften genügt nicht. Vormittags und nachmittags bei Anwesenheit nochmals die Zimmer lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel vornehmen.
  - Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften.
  - Beim Baden oder Duschen die Badezimmertüre geschlossen halten, damit sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen kann und im Anschluss lüften.
  - Große Mengen Wasserdampf (z. B. durch Kochen oder Bügeln) möglichst sofort nach draußen ablüften.
  - Nie Wäsche in der Wohnung trocknen. Hierfür steht in vielen Wohnanlagen ein Trockenraum im Keller/Dachboden oder im Sommer die Wäscheleinen in den Außenanlagen zur Verfügung.
  - Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.
- Die Räume genügend heizen (je nach Raum zwischen 18 und 22 °C), da die relative Luftfeuchtigkeit bei gleichem Feuchtgehalt, aber höherer Temperatur niedriger ist.
- Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen halten. Sonst wird feuchte Luft in den kühleren Raum transportiert und erhöht dort die relative Luftfeuchtigkeit.

- Große Schränke sollten nicht zu dicht (2-5 cm Abstand) an kritische Wände (u. a. nördliche Außenwand) gerückt werden.
- In den Bädern dürfen (falls es die Platzverhältnisse zulassen) nur Kondenswäschetrockner aufgestellt bzw. verwendet werden. In einigen Wohnanlagen steht auch ein Waschmaschinen- bzw. Wäschetrocknerraum zur Verfügung.
- Öffnungen durch die Außenwand für Dunstabzüge dürfen nicht hergestellt werden bzw. werden auch nicht gestattet.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und wünschen Ihnen ein angenehmes Wohnen.