

## HINWEISE FÜR DEN ERSTBEZUG VON WOHNUNGEN

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

wer heute eine Kaffeemaschine kauft, erhält normalerweise eine Bedienungsanleitung in mehreren Seiten. Ein Haus ist ein ungleich teurerer Gegenstand und die richtige Nutzung eines Gebäudes ist deutlich schwieriger als die Verwendung einer Kaffeemaschine. Trotzdem wird der Bauherr oder Mieter nach der Übergabe normalerweise mit dem Gebäude oder der Wohnung alleine gelassen. Man muss sich aber im klaren sein, dass Fehler bei der Nutzung, insbesondere falsches Lüften und Heizen, zu Schäden führen können, die schnell in die Tausende gehen. Die Rechtsprechung ist recht eindeutig und gibt, gestützt auf Gutachten, meistens der falschen Nutzung die Schuld an Feuchte- und Schimmelschäden. Viel sinnvoller ist es aber sich der besonderen Situation in den ersten Jahren bewusst zu sein und das Bewohnen so zu gestalten, dass Schäden erst gar nicht auftreten. Dazu soll diese kurze Liste eine Hilfe sein.

### **Grundlagen**

Ein Gebäude das neu bezogen wird, ist normalerweise feucht. Wenn man sich vor Augen führt, dass Mörtel, Putze, Betondecken, Estriche etc. mit Wasser angemischt werden, so ist es kaum verwunderlich, dass in einem Einfamilienhaus ca. 8.000 Liter Wasser in der Bausubstanz enthalten sind. Diese Feuchte entweicht nicht schlagartig, sondern wird langsam über die Oberflächen der Innenwände abgegeben. Der Bewohner muss nun dafür sorgen, dass diese Feuchte, die zunächst von der Raumluft aufgenommen wird, nach draußen abgeführt wird und sich nicht wieder an den Wänden niederschlägt. Das würde zu Feuchte- und Schimmelschäden führen. Bitte hoffen Sie nicht darauf dass durch das „Atmen der Wände“ Wasserdampf abgeführt wird.

Dieses „Atmen der Wände“ als Mittel zur Raumentfeuchtung ist eine falsche Behauptung, die sich hartnäckig hält, obwohl sie wissenschaftlich mehrfach widerlegt wurde. Berechnungen haben gezeigt, dass nur 2 % der Raumluftfeuchte über Diffusion nach außen gelangen können. Atmen ist der umgangssprachliche Ausdruck für Diffusionsoffenheit. Diese Eigenschaft ist einzig, um z. B. eingeregnete Feuchte aus den Bauteilen (nicht aus Räumen!) wieder abzuführen.

### ***Heizen***

Warme Luft nimmt mehr Feuchtigkeit auf als Kalte. Daher ist es notwendig in den ersten 2 – 3 Jahren etwas mehr zu Heizen, um das Haus zu trocknen. Bei Außentemperaturen um 15 – 20 °C sollte die Heizung eingeschaltet bleiben und die Thermostate nicht unter III (Mitte) eingestellt werden.

## **Lüften**

Die übliche Dauerlüftung mit gekippten Fenstern genügt, um uns mit dem notwendigen Sauerstoff zu versorgen. Sie ist aber nicht ausreichend, um feuchte Luft aus dem Raum zu transportieren. Zudem ist die Dauerlüftung reine Energieverschwendung. Wenn keine mechanische Lüftungsanlage vorhanden ist, kann der zur Entfeuchtung notwendige Luftaustausch nur mit einer regelmäßigen Stosslüftung 3 – 5 Min. jede Stunde erzielt werden.

Durch die arbeitsbedingte Abwesenheit am Tage kann ersatzweise morgens und abends der Luftaustausch durch eine 15 – 20 Minuten dauernde Stosslüftung erreicht werden. Nach Möglichkeit sollten gegenüberliegende Fenster und/oder Türen (Querlüftung) geöffnet werden, um für den erforderlichen Durchzug zu sorgen. Bei längerer Abwesenheit durch Urlaub o. ä. sollten Sie wie fürs Blumengießen jemanden besorgen der die erf. Stosslüftung in Ihrer Wohnung durchführt.

## **Küche und Bad**

Hier entsteht besonders viel Feuchtigkeit durch die tägliche Nutzung. Beim Duschen werden ca. 2 l Wasser an die Luft abgegeben, beim Kochen muss mit 1 – 2 l Wasser gerechnet werden. Entsprechend muss auch mehr gelüftet werden. Wenn Sie in der Küche einen Dunstabzug oder einen Raumentlüfter haben, so lassen Sie diesen während des gesamten Kochvorganges laufen.

## **Schlaf- und Wohnräume**

Auch wenn nachts kalt geschlafen wird, sollte tagsüber geheizt werden, um die Wandoberfläche zu erwärmen, sonst kommt die feuchte, warme Luft der übrigen Räume ins ungeheizte Zimmer und schlägt sich dort an den kühlen Wänden oder den Fensterscheiben als Tauwasser nieder. Dies führt zur Kondensation und nachfolgend besteht die Gefahr von Schimmelbildung und Feuchteschäden. Wasserbildung an den Glasflächen der Fenster sowie Wasserablagerungen an den Fensterbänken sowie im Bodenbereich vor Fenstertüren sind mit einem Tuch abzutrocknen. Die entfernte Feuchtigkeit ist in der Toilette oder einem Waschbecken zu entsorgen.

## **Möbel/Bilder**

Die Wandflächen geben in den ersten 1 – 2 Jahren vermehrt Feuchte an die Innenluft ab. Um genügend Luftbewegung zu ermöglichen, ist es notwendig die Möbel mit einem Abstand von ca. 10 - 20 cm vor der Wand aufzustellen.

Auch Bilder sollten um eine Luftzirkulation zu gewährleisten, je nach Größe, mit mindestens 2 – 5 cm Abstand zur Wand aufgehangen werden (Korkunterlagen o. ä.).

Wenn Sie diese Hinweise beherzigen, werden Sie sicher keine Probleme mit Feuchteschäden haben. Die heutigen Baustoffe sind gut genug, um bei fachgerechter Ausführung ein einwandfreies Wohnklima ohne Schimmelbildung zu gewährleisten. Durch Nichtbeachtung entstandene Schäden sind nicht in der Gewährleistungspflicht der ausführenden Firmen enthalten. Schäden der zuvor beschriebenen Art sind als solche erkennbar und werden auf Kosten des Verursachers abgerechnet.