

Ergänzung zum Mietvertrag

Vermeidung von Schimmel & hohen Heizkosten - Richtig heizen & richtig lüften

Immer wieder kommt es – insbesondere in den Wintermonaten/Übergangsjahreszeiten – zu Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung. Schimmelpilz und schwarze Flecken sind Mängel der Mietsache, die der Mieter laut Stellungnahme diverser Fachleute/Energieberater zum größten Teil selbst verursacht, weil zu wenig geheizt und zu wenig gelüftet wird. Zudem können durch richtiges Lüften durch die Korrektur der Luftfeuchtigkeit im Raum auch Energiekosten eingespart werden

„Wer im Winter regelmäßig lüftet und ordentlich kalte Luft in die Wohnung lässt, spart Heizkosten.“

(Nick Böckmann, Energieberater)

Dass man Heizkosten sparen möchte, ist ein verständliches Anliegen. Zu stark ausgekühlte Räume bergen jedoch das Risiko der Schimmelbildung. Zudem führt ein ungleichmäßiges Heizen meist zu höheren Kosten als ein gleichbleibendes Niveau.

Vorbeugen von Feuchtigkeitsschäden und Ökonomie der Energiekosten ist zu beachten.

Bauphysikalischer Hintergrund / Wie entsteht Schimmel?

In der Wohnung wird täglich massiv Wasserdampf durch Duschen, Waschen, Kochen oder den Menschen selbst (Atmen) produziert. Wenn die warme Luft an kalten Wänden abkühlt, kann sie weniger Feuchtigkeit absorbieren und kondensiert automatisch zu Wasser (kalte Luft speichert weniger Feuchtigkeit) → **Schimmelproblematik!**

Taupunkt (relative Luftfeuchte = 100%; das in der Luft vorhandene Wasser beginnt zu kondensieren)

Gerade an Fenstern und Außenwänden ist die Temperatur im Winter oft deutlich geringer als die allgemeine Zimmertemperatur. Durch diese geringere Temperatur steigt die relative Luftfeuchte an diesen Bauteilen stark an und der Taupunkt wird schneller erreicht. Dies spiegelt sich beispielsweise an beschlagenen Fensterscheiben nach dem Duschen wieder.

→ Die Feuchtigkeit sammelt sich in/auf den Wänden an. **Es kann Schimmel entstehen.**

Besonders ist Schimmel in organischen Stoffen zu finden, wie Tapeten, Papier oder Leder. Orte, an denen sich bevorzugt Schimmel bildet, sind zum Beispiel Rollladenkästen, Fensterrahmen, Zimmerecken, da dort die Oberflächentemperatur am geringsten ist.

Bei über 60% Luftfeuchtigkeit und kalten Innenraumtemperaturen steigt das Schimmelrisiko massiv.

Lösung:

- **ausreichendes, gleichmäßiges Heizen - auch im Schlafzimmer** (→ Luft kann mehr Wasserdampf aufnehmen, erhöhte Temperatur auch an kritischen Bauteilen)
- **ausreichendes Stoßlüftung** (→ Reduzierung der Luftfeuchtigkeit in der Zimmerluft)

A. Richtiges Heizverhalten laut Energieberater:

1. Auch im Herbst und Frühjahr sollten (bei Anwesenheit) **folgende Temperaturen** eingehalten werden: Wohnzimmer/Kinderzimmer/Küche/Bad 20-22°C (Thermostate auf ca. Stufe 3), nachts im Schlafzimmer 16°C.
2. Die **Heizung** auch bei Abwesenheit tagsüber **nie ganz abstellen**. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer, als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur; zudem ist das Schimmelrisiko bei niedrigen Temperaturen massiv erhöht!

3. **Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen.** Das "Überschlagenlassen" des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur feuchte (warme) Luft ins Schlafzimmer; diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit (→ Schimmelbildungsrisiko!) nieder.

B. Richtiges Lüften laut Energieberater:

4. **Richtig stoßlüften:** Die Fenster **kurzzeitig** (ca. 5-15 Minuten) **vollständig öffnen** (Stoßlüften). Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss stoßgelüftet werden.
KEIN DAUERLÜFTEN! Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.

5. **Wie häufig?**
 - a. **Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel mit Stoßlüftung/Durchzug durchführen.**
 - b. **Mindestens 3x täglich!** 1x täglich lüften genügt nicht, insb. wenn sich Personen in den Zimmern aufgehalten haben.
 - c. Bei neuen, dichten Fenstern häufiger lüften. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie.
6. Besonderheiten
 - a. **Schlafzimmer ausreichend stoßlüften**, da meist kälter beheizt und im Schlaf massiver Feuchtigkeitssausstoß
 - b. **Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften.**
 - c. Bei innenliegendem Bad ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zimmer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen.
 - d. Große Mengen Wasserdampf (z.B. durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier durch Schließen der Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
 - e. Nach dem Bügeln lüften.
7. **Wäschetrocknung in der Wohnung wegen massivem Feuchtigkeitseintrag möglichst vermeiden** (bspw. Kellerräume nutzen). Falls ausnahmsweise notwendig: Dieses Zimmer öfter lüften, da Feuchtigkeitsbildung sehr hoch. Zimmertüre geschlossen halten.
8. Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.
9. Bei kompletter Abwesenheit am Tag ist das Lüften tagsüber nicht möglich, aber (außer bei Wäschetrocknung) auch nicht notwendig. Hier reicht es, morgens + abends richtig zu lüften.
10. Große Schränke sollten nicht zu dicht an kritische Wände (Außenwandecken) angerückt werden, da keine Luftzirkulation. Aber: 3-4 cm Abstand sollten reichen.

Hiermit verpflichte ich mich, für eine ausreichende Stoßlüftung (nicht Dauerlüftung/Kippstellung!) und ausreichende Beheizung (mind. 18 Grad aller Räume bzw. 16 Grad Schlafzi.) der Wohnung zu sorgen, um eventuelle Feuchtigkeitsschäden und/oder Schimmelbildung zu vermeiden. Die o.g. Richtlinien habe ich zur Kenntnis genommen und setze diese um. Sollten sich Feuchtigkeitsschäden bemerkbar machen, werde ich diese dem Vermieter sofort anzeigen.

Ort, Datum

Mieter