



Gemeinsam für nachhaltiges Wohnen

Als gemeinnützige Genossenschaft ist die OeWL daran interessiert, Wohnungen nachhaltig preisgünstig anzubieten. Dazu tragen Sie als Mieterinnen und Mieter mit Ihrem Verhalten während der Dauer des Mietverhältnisses wesentlich bei. Durch sachgerechten und sorgfältigen Umgang mit der Wohnungseinrichtung können teure Schäden und umfangreiche Renovationen vermieden werden.

Deshalb geben wir Ihnen zum Einzug in Ihre Wohnung die folgenden

Empfehlungen zu den Sorgfaltspflichten der Mieter/innen,

wie sie auch im Mietrecht verankert sind (Art. 257f OR).

Die folgenden Hinweise entstammen der langjährigen Erfahrung mit der Vermietung von Wohnungen und mit Schäden, die während der Mietdauer oder bei Wohnungsabnahmen festgestellt wurden.

Richtig Möblieren

Platzierung der Möbel

Bitte stellen Sie möglichst keine Möbel mit durchgehenden Rückwänden an die Aussenwände. Trotz allfälliger Dämmung besteht zwischen den Aussenwänden und der Wohnungsluft insbesondere im Winter ein Temperaturunterschied, der zu Kondenswasser führen kann. Lassen Sie allgemein zwischen Möbeln und Wänden / Decken einen **Abstand von 5 cm**, damit die Möbel hinterlüftet sind.

Montage von Gegenständen an Wänden & Decken

Versichern Sie sich bei der Montage von Gegenständen an Wänden und Decken, dass die ausgewählte Stelle genügend Tragkraft für den Gegenstand aufweist. Insbesondere Wohnungsinnenwände (Wände zwischen wohnungseigenen Räumen) sind oft im Leichtbauverfahren erstellt und bieten je nach Ausführung wenig Halt für Nägel sowie Schrauben. Ähnliches gilt in Gebäuden mit Holzstatik auch für die Decken. Bei Holzhäusern bestehen die Wohnungsdecken aus Balkenreihen mit Abständen von bis zu 50 cm, die mit verputzten Holzfaserplatten überdeckt sind. Diese Holzfaserplatten eignen sich selten zur Montage von schweren Gegenständen.

Verwenden Sie auch jeweils für den Untergrund geeignetes Montagematerial und seien Sie mit Klebstoffen vorsichtig. Trotz Packungsangaben eignen sich diese kaum für langfristige Montagen, insbesondere nicht an Tapeten oder verputzten Oberflächen.

Aufstellung schwerer Gegenstände

Bitte fragen Sie uns vor dem Aufstellen von schweren Gegenständen (z.B. Aquarien, Hochbette auf Balkonen) nach der Belastbarkeit der Böden in Ihrer Wohnung. Insbesondere bei älteren Gebäuden ist die Statik nicht auf solche Dauerbelastungen ausgelegt und kann bei Überbeanspruchung langfristig Schaden nehmen.

Kellernutzung

Lagern Sie **Gegenstände** im Keller generell **nicht am Boden**, sondern in Gestellen oder aufgebockt. Es kann durch unvorhergesehene Ereignisse immer zu Wassereintrüben kommen (Rohrbrüche, Unwetter, etc.). Lagern Sie Gegenstände auch so, dass dazwischen genügend Raum zur Durchlüftung bleibt und beachten Sie die Dynamik der relativen Luftfeuchtigkeit bei grossen Temperaturunterschieden.

Grundlegend hat kalte Luft einen kleinen Feuchtigkeitsspeicher und warme Luft einen grossen. Das heisst, wenn Sie im Sommer warme feuchtigkeitsgesättigte Gegenstände oder Frischluft in den kühlen Keller bringen, entsteht durch die Abkühlung eine hohe relative Luftfeuchtigkeit und allfällig auch Kondenswasser. **Sommer = Kellertüren & -fenster zu / Winter = periodisch lüften.**



Richtig Lüften

Bitte lüften Sie Ihre Wohnung regelmässig. Je besser gedämmt und „dichter“ Ihr Gebäude ist, umso wichtiger ist es, dass Sie die durch Atmung, Aktivitäten oder Pflanzen produzierte Feuchtigkeit aktiv aus der Wohnung entlassen. Je nach Wohnverhalten und Pflanzenbestand sollten Sie deshalb mindestens **3 x täglich stosslüften**. Wir empfehlen zusätzliche Lüftungsvorgänge nach allen Tätigkeiten, welche Wasserdampf erzeugen; Duschen, Baden, Kochen, Reinigen, Waschen, Bügeln und Sport.

Beim Stosslüften öffnen Sie alle Fenster der Wohnung für 5-10 Minuten vollständig, um Durchzug zu erzeugen. Dadurch kann insbesondere im Winter die warm-feuchte Luft entweichen und kühle feuchtigkeitsarme Luft nachströmen. Die kühle Luft wird danach während der Aufwärmung in der Wohnung Feuchtigkeit aufnehmen und beim nächsten Lüften nach draussen transportieren.

Im Weiteren empfehlen wir beim Stosslüften die Nutzung von Türkeilen, damit die Türen im Durchzug nicht ruckartig zufallen. Bei Wind bitten wir Sie um Vorsicht beim Lüften.

Beachten Sie bitte ausserdem, dass Fenster im Winter nicht über das Stosslüften hinaus offen bleiben sollten, da sonst die Oberflächen in der Wohnung auskühlen und durch den Temperaturunterschied zwischen kühlen Oberflächen und warmer Wohnungsluft Kondenswasser entsteht. Aus diesem Grund sind dauerhaft gekippte Fenster insbesondere im Winter nicht zu empfehlen. Im Winter gilt die Faustregel, dass die Fenster wieder geschlossen werden können, wenn der Nebel auf der Innenseite der geöffneten Fensterflügel weg ist.

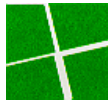
Grundsätzlich empfehlen wir Ihnen, die Raumluftfeuchtigkeit in Ihrer Wohnung mit einem **Hygrometer** zu überwachen. Im **Winter** sollte die Raumluftfeuchtigkeit zwischen **40 bis 60 %** liegen. Im Sommer werden diese Werte überschritten, aber weil kein signifikanter Temperaturunterschied zur Aussenluft besteht, sind die Folgen weniger gravierend. Aber selbst im **Sommer** sollten die Werte zwingend **unter 85%** liegen. Darüber breitet sich gerne Schimmel aus.

Richtig Reinigen

Prävention ist das A & O

Bitte reinigen Sie Ihre Wohnung regelmässig und schützen Sie die Oberflächen nach Bedarf. Gewisse Verunreinigungen können zu bleibenden Schäden an den Wohnungsbestandteilen führen und zählen nicht zur normalen Abnutzung (nicht abschliessende Liste):

- **Wasser und Körperölrückstände auf Holzböden** (z.B. durch feuchte Füsse oder nasse Schuhe) können über die Zeit die Versiegelung aufweichen und diese zu einer **klebrig-schwarzen Schicht** umwandeln. Ähnliches kann auch bei langstehenden gummierten Gegenständen passieren, wobei sich der Weichmacher des Gummis mit der Versiegelung verbindet (z.B. bei Yoga-Matten, schlechte/alte Teppichunterlagen oder Militärstiefeln).
- **Strassenstaub** kann über lange Zeit die Metalloberfläche von **Aussenstoren zerfressen** und schwarze Einschusslöcher hinterlassen. Bitte reinigen Sie die Storen deshalb 1x jährlich.
- **Fett und andere Flüssigkeiten** (z.B. Kaffee) ziehen über die Zeit in den **Granitstein** der Küchenabdeckung ein und können dann nicht mehr gereinigt werden. Bitte wischen Sie solche Verunreinigungen schnell ab und/oder benutzen Sie Untersetzer.
- **Lebensmittel** (insbesondere Gewürze & Öle) können zu **Verfärbungen in Küchentablar**en führen. Bitte benutzen Sie wo nötig Unterlagen bei der Lagerung von Lebensmitteln.
- **Fettrückstände und Angebranntes an Küchengeräten** (Backofen, Glaskeramik & Dunstabzug) können zu eingebrannten Verunreinigungen werden, die nicht mehr zu reinigen sind. Ausserdem ist Fett leicht entzündbar und kann zu hartnäckigen Fettbränden führen.
- **Urinstein** greift die Keramikbeschichtung der WC-Schüssel an und ist ab einem gewissen Grad irreversibel. Daraus entstehen Verfärbungen und unangenehme Gerüche.
- **Kalk an Wasserhähnen** greift die Plastikteile im Hahnen an und lässt diese vorzeitig spröde werden.



Reinigungsmittel

Verwenden Sie zur Oberfläche passenden Mittel / Materialien. Im Grundsatz gilt;

- möglichst keine ätzenden oder scheuernden Reinigungsmittel,
- keine kratzenden Schwämme oder Lappen,
- viel warmes Wasser und eine alte Zahnbürste.

Konkrete Tipps zu den Oberflächen

- **Versiegelten Parkett, Laminat und andere versiegelte Holzoberflächen** möglichst nur trocken saugen oder wischen, bei Bedarf höchstens nebelfeucht (gut ausgerungene Lappen) mit gut verdünnten Reinigungsmitteln (z.B. Putzsprit) aufnehmen. Parkett nach Bedarf mit etwas Polish behandeln, wobei wachshaltige Mittel zu Streifenbildung führen können.
- **Novilon und PVC-Böden** können wie Parkett und Laminat gereinigt werden, sind allerdings weniger empfindlich gegen Wasser.
- Benetzen Sie **Keramikoberflächen** vor dem Einsatz von Reinigungsmitteln gut mit Wasser (insbesondere die Fugen), lassen Sie die Mittel nicht eintrocknen und spülen Sie sie am Ende restlos ab. Zahnbürsten leisten bei Fugen gute Dienste.
- **Chromstahl** ist relativ pflegeleicht, trotzdem ist mit scheuernden Mitteln und Material Vorsicht geboten. Verfärbungen können mit Backpulver, Natron, Putzstein oder speziellen Reinigungsmitteln sowie mit einer Zahnbürste entfernt werden.
- Entfernen Sie bei **Glaskeramik** Angebranntes zügig, aber vorsichtig mit Kratzschabern und reinigen Sie die Oberfläche mit einem feuchten Tuch sowie Glaskeramikreiniger. Alternativ kann auch in Wasser aufgelöstes Backpulver oder Essig eingesetzt werden.
- **Kunststoffoberflächen** am besten mit normalem Spülmittel und einem feuchten Tuch reinigen.
- Starke Verunreinigungen auf **Glas** können ebenfalls mit Spülmittel und einem nassen Lappen gereinigt werden. Zur Glanzreinigung empfehlen wir aber Glasreiniger oder Putzsprit sowie Haushaltspapier. Putzlappen sammeln gerne Sand und zerkratzen so die Scheibe.

Wasserabläufe

Verstopfte Wasserablaufrohre sind eine unangenehme Sache und deren Reinigung ist bis zur Einleitung ins Hauptfallrohr Sache der Mieter. Mit den richtigen Präventionsmassnahmen können die Leitungen allerdings verstopfungsfrei gehalten werden:

- Verwenden Sie Auffangsiebe über den Wasserabläufen und entsorgen Sie Grobmaterial via Hauskehricht.
- Spülen Sie **nie Öl, Kerzenwachs, Klebstoff, Kleister, Zement oder ähnliche Substanzen ins Abwasser**. Diese Materialien verfestigen sich beim Abkühlen und bilden Ablagerungen an den Rohrrinnenseiten, welche den Rohrdurchmesser verkleinern. Sie müssen zwingend ordentlich im Haushaltskehricht oder an Sammelstellen entsorgt werden.
- Reiben Sie ölhaltiges Geschirr (insbesondere Bratpfannen) vor dem Abwaschen mit einem Haushaltstuch aus.
- Spülen Sie die Abläufe **1 x wöchentlich mit heissem Wasser**. Dazu füllen Sie das Waschbecken unter Verwendung des Stöpsels bis zum Rand und lassen das Wasser dann in einem Rutsch ablaufen. Bei Bedarf können Sie davor Rohrreiniger gemäss Packungsanweisung einsetzen.
- Lassen Sie Ihren Geschirrspüler regelmässig mit hoher Temperatur laufen. Bei tiefen Temperaturen verfetten gerne Filter, Pumpen und Ablaufschläuche.

Sollten Sie trotzdem Schwierigkeiten mit den Abläufen haben (unangenehme Gerüche, Gurgeln aus der Leitung etc.), organisieren Sie die Reinigung der Rohre frühzeitig und sparen Sie sich Notfallpau-schalen. Wir geben Ihnen auf Anfrage gerne Hinweise auf vertrauenswürdige Reinigungsfirmen.

Danke!

Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit zum Erhalt unserer Wohnungen und einem nachhaltigen Umgang mit den Wohnungsbestandteilen. Wir sind bemüht, die darin steckende graue Energie möglichst sinnvoll und langfristig zu nutzen.