



LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH  
Hauptplatz 14 | 4020 Linz

## MERKBLATT SCHIMMELBILDUNG

Dieses Merkblatt beinhaltet wesentliche Hinweise zur einwandfreien Benutzung der Wohnung. Wir ersuchen Sie höflich, die angeführten Hinweise unbedingt zu befolgen.

### Richtiges Lüften und Beheizen der Wohnung

Um eine trockene Wohnung und ein gesundes Raumklima zu erhalten, müssen die Räume entsprechend beheizt und belüftet werden.

Die zu hohe Raumfeuchtigkeit kann ausschließlich nur durch Öffnen der Fenster bzw. Türen abgeführt werden; dazu muss jedoch richtig belüftet werden. Unter „Richtigem Lüften“ versteht man eine Zug- oder Querlüftung, d. h., dass während des Lüftungsvorganges sämtliche Fenster und Türen offen stehen sollten und auch die vorhandenen mechanischen Lüftungen in dieser Zeit in Betrieb zu setzen sind. Die Lüftungsdauer soll bei niedrigen Temperaturen ca. 5 Minuten dauern, bei sommerlichen Temperaturen nach Bedarf wesentlich länger. Es soll während des Tages mindestens dreimal nach vorangeführter Art gelüftet werden, besonders wichtig ist dies am Morgen.

### Kippen der Fenster

Bei niedrigen Außentemperaturen sollten die Fenster nicht gekippt werden, weil durch längeres Kippen kalte, feuchte Außenluft die umgebenen Bausteine (Fenstersturz, Fensterleibung, etc.) stark abkühlt. Durch diese Abkühlung entstehen Schimmelbildungen und andere Bauschäden. Außerdem ist der Lüftungseffekt bei dieser Lüftungsart nicht gegeben.

Das Aufstellen von Luftbefeuchtern bzw. Wäschetrocknern in der Wohnung bewirkt ebenfalls eine schädliche, hohe Raumluftfeuchtigkeit.

### Richtiges Heizen

Um die Normtemperatur in den einzelnen Räumen zu erreichen, ist es notwendig, dass sämtliche Heizkörper in der Wohnung auf volle Leistung eingestellt und in Betrieb sind.

Stellen Sie vor die Heizkörper keine Gegenstände (Polstermöbel, Kästen etc.) bzw. verbauen Sie diese nicht, da dadurch die Wärmeabgabe des Heizkörpers wesentlich gemindert wird. Dies gilt auch für dichte, bodenlange Vorhänge.

Nicht ausreichende Beheizung und Belüftung der Wohnung bewirkt eine erhöhte Wasserdampfbildung. Ein erstes Alarmsignal ist das ständige „Anlaufen“ der Fensterscheiben.

**LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH**

Hauptplatz 14 | 4020 Linz

Tel.: 0732 77 50 77 | Fax: 0732 77 50 77-50 | E-Mail: [office@liveg.at](mailto:office@liveg.at)

FN 181964w | DVR 1013742 | Gerichtsstand Linz | [www.liveg.at](http://www.liveg.at)





LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH  
Hauptplatz 14 | 4020 Linz

Die ständig erhöhte Raumfeuchtigkeit bewirkt weiters, dass die gewünschte Raumtemperatur von ca. 20 Grad Celsius nur schwer zu erreichen ist. Durch das richtige Lüften kann die hohe Luftfeuchtigkeit ohne Energieverlust abgeführt werden und die frische, trockene Luft wird durch die warme Umgebung (Wände und Decken) kurzzeitig aufgewärmt.

Bitte beachten Sie die vorstehenden Informationen und versuchen Sie, Ihre Heizungs- und Lüftungsgewohnheiten darauf abzustimmen. Der Erfolg stellt sich nicht nur in Form behaglichen Wohnklimas, sondern mit Bestimmtheit auch bei der Heizkostenabrechnung ein.

### Schimmelbildungen

Durch nicht richtiges Lüften und Heizen der Wohnung können verschiedene Mängel entstehen, wobei der häufigste Mangel die „Schimmelbildung“ ist.

Bei Untersuchungen zeigte sich, dass trockene Wohnungen mit richtiger Fensterbelüftung einen im Durchschnitt um 11 Prozent geringeren Energieverbrauch aufweisen. Daher muss die Luftfeuchtigkeit gesenkt werden, um die Wohnungen wirksam auszutrocknen und danach diesen Zustand durch gezieltes Lüften zu bewahren, um Kondenswasser- und Schimmelbildung zu vermeiden. Besonders weisen wir auf die Möglichkeit der Sommerlüftung hin, um die Wohnung durch reichliches und langfristiges Lüften (Zuglüftung) zu entfeuchten bzw. trocken zu halten. Damit können bereits zu Beginn der Heizperiode die normalen Feuchtigkeitsverhältnisse hergestellt werden, die eine notwendige Voraussetzung für die Vermeidung von Kondenswasser- und Schimmelbildung sind.

In Wohnungen mit hoher Luftfeuchtigkeit wird sich Schimmel besonders an Stellen, die von der Luftzirkulation nicht erreicht werden können (Raumecken, hinter Karniesen und Vorhängen, hinter Wandverbauten, Möbel mit Außenwänden, innenliegenden Bädern und Abstellräumen) bilden. Hier wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Dies gilt sinngemäß für alle Möbel, die an Wänden und Decken angrenzen.

Das Aufstellen von Verdunstungsgeräten und keramischen Wasserverdunstungsschalen soll vermieden werden. Im Badezimmer sollten Sie unbedingt nach jedem Bad bzw. jeder Tätigkeit mit erhöhtem Warmwasseranfall (auch Waschmaschinentätigkeit) den bauseits eingebauten Entlüftungsventilator (bei innenliegenden Bädern ohne Fenster) betätigen und ausreichend entlüften bzw. die Fensterlüftung wie vorher beschrieben vornehmen.

**LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH**

Hauptplatz 14 | 4020 Linz

Tel.: 0732 77 50 77 | Fax: 0732 77 50 77-50 | E-Mail: [office@liveg.at](mailto:office@liveg.at)

FN 181964w | DVR 1013742 | Gerichtsstand Linz | [www.liveg.at](http://www.liveg.at)





LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH  
Hauptplatz 14 | 4020 Linz

### Fensterleibung und Fensterstürze

Fensterleibungen und Fenstersturzausbildungen sind Bauteile, die durch Abkühlung besonders anfällig für Kondenswasser- und Schimmelbildungen sind. Hier wird darauf hingewiesen, dass durch gekippte Fenster besonders in der kalten Jahreszeit die erwähnten Bauteile stark abgekühlt werden und dadurch die Kondenswasser- und Schimmelbildung beschleunigt wird. Kondenswasserbildung an den Fensterleibungen bzw. an anderen Bauteilen sind das erste Anzeichen dafür, dass erhöhte Raumluftfeuchtigkeit vorhanden ist. Hier werden das richtige Lüften und Heizen unbedingt erforderlich, um Schäden zu vermeiden.

Kondenswasser- und Schimmelbildungen sind keine Baumängel und können im Zuge der Mängelbehebung nicht als Baumangel geltend gemacht werden.

Um Schimmelbildungen zu vermeiden, ersuchen wir Sie, folgende Maßnahmen zu treffen:

- Austrocknen der Wohnung während der Sommermonate durch reichliches und langfristiges Lüften.
- Ab Beginn der Heizperiode (ca. Anfang Oktober, je nach Außentemperatur) soll, wie beschrieben, richtig gelüftet und geheizt werden.  
Wir weisen nochmals darauf hin, dass sämtliche Heizkörper ständig eingeschaltet bleiben müssen, da kalte Räume besonders anfällig für Schimmel- und Kondenswasserbildung sind. Außerdem ist die Wiederaufheizung unterkühlter Räume unwirtschaftlich und falsch.
- Sollten trotz aller Maßnahmen Schimmelbildungen auftreten (erhöhte Raumluftfeuchtigkeit udgl.) müsste mit vermehrter „Querlüftung“ für eine noch wirksamere Lüftung Sorge getragen werden. Der aufgetretene Schimmel muss auf alle Fälle entfernt werden (mit Bürste, Spachtel udgl.).

**LIVEG Liegenschaftsverwaltung GmbH**

Hauptplatz 14 | 4020 Linz

Tel.: 0732 77 50 77 | Fax: 0732 77 50 77-50 | E-Mail: office@liveg.at

FN 181964w | DVR 1013742 | Gerichtsstand Linz | [www.liveg.at](http://www.liveg.at)

