

# MERKBLATT FÜR DIE INSTANDHALTUNG VON MIETOBJEKTEN

Generell informieren wir Sie nachfolgend über Punkte, die beim Gebrauch der Sache oder bei Wohnungsübergaben zu Diskussionen führen können.

## Ordnung in den Allgemeinräumen

Treppenhaus, Kellergänge, Waschküche und Trocknungsraum

Gemäss den feuerpolizeilichen Bestimmungen dürfen generell **im Treppenhaus (und übrigen Nebenräumen) keine Gegenstände** deponiert werden. Auch ist die Reinigung des Treppenhauses durch den Hauswart bei herum stehenden Gegenständen erschwert. Schuhe etc. sind in der Wohnung aufzubewahren. Altpapier und Waschmittel sind entweder im wohnungseigenen Keller oder in der Wohnung zu deponieren, nicht im Treppenhaus oder in der Waschküche. Der Hauseigentümer oder die Verwaltung übernehmen für zu Unrecht in den allgemein benützten Räumen abgestellte Gegenstände keine Haftung, die Gegenstände können kostenpflichtig entsorgt werden.

## Malerarbeiten nur durch unseren Fachmann

Generell darf die Mieterschaft Wände, Decken und dergleichen nicht selbst streichen (zum Beispiel farbige Wände). Dies darf ausschliesslich in Absprache mit der Hausverwaltung geschehen.

Die Innenwände in den renovierten Räumen wurden durch unseren Fachmann (malerhaenni.ch) sorgfältig mit einem rein mineralischen Putzsystem saniert. Die alten Tapeten (falls vorhanden) wurden fachgerecht entfernt, der Untergrund sauber instand gestellt. Darauf wurde eine mineralische Haftbrücke appliziert und danach der rein mineralische Deckputz Hagasit® 500 Bio-Edelputz aufgetragen und abgerieben. Als Finish wurde die mineralische Innensilikatfarbe Sto Sil In gestrichen, damit die Oberfläche die rein mineralischen Eigenschaften behält. Diese Wandbekleidung ist schimmelverhütend, Wasserdampf ausgleichend und bewirkt ein gesundes, verträgliches Raumklima! Damit die Qualität und die Oberflächenstruktur erhalten bleiben, ist es sehr wichtig, dass die Wände bei einer späteren Renovation wieder mit einer wirklich rein mineralischen Farbe gestrichen werden, sonst verliert der Aufbau die Fähigkeit, Wasserdampf aufzunehmen und wieder in den Raum abzugeben.

Sollte eine Mieterschaft Wände nicht mit geeigneten Farben ohne Absprache mit der Hausverwaltung selbst streichen, gehen die hohen Instandstellungskosten zu Lasten der Mieterschaft.

## Richtiges Lüften

Verbrauchte Luft muss durch sauerstoffhaltige Frischluft ersetzt werden. Hierzu sind, um Energieverluste im Winter zu vermeiden, die Fenster in der ganzen Wohnung gleichzeitig weit, aber nur für kurze Zeit, zu öffnen. Optimal erfolgt die Querlüftung 2 bis 3 Mal pro Tag mit je einer Dauer von ca. 5 Minuten.

Bei ungenügender Lüftung kann sich Kondenswasser (ist nicht immer sichtbar) bilden und führt zu Schimmelbildungen, die auf Kosten der Mieterschaft saniert werden müssen.

Lüften mit schräggestellten Fenstern ist uneffizient und kann auch zu Schäden führen.

Details entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt „Praktische Tipps für das richtige Lüften“.

## Stellen der Möbel

Stellen Sie keine Möbel direkt an Aussenwände (Bildung von Schimmelpilz ist sehr gross, da hinter den Möbeln eine tiefere Temperatur auftritt und Luftfeuchtigkeit kondensiert). Falls doch nötig, muss mindestens ein Abstand von 12 cm zur Wand eingehalten werden, da ansonsten dahinter gar kein Luftaustausch stattfinden kann.

Bei Innenwänden muss der Abstand zu Möbeln mindestens 5 cm betragen.

### Danfoss-Heizkörperthermostate

Je nach Wärmebedarf im Winter können die Thermostate (von 1 bis 5) pro Raum am Heizkörper eingestellt werden. Der „unwirtschaftliche Bereich zwischen der Stellung „4 bis 5“ (= 23 – 28 °C) sollte nur bei erhöhtem Wärmebedarf gewählt werden (= erhöhte Heizkosten).

Empfohlene Raumtemperaturen:

Korridor	Stellung 1 – 2	(14 – 17°C)
Kinderzimmer	Stellung 3	(20 – 22°C)
Schlafzimmer	Stellung 2	(17°C)
Wohnzimmer	Stellung 3	(20 – 21°C)
Bad/Toilette	Stellung 4	(22°C)

Während den Sommermonaten (Heizung ist ausser Betrieb) wollen Sie bitte alle Thermostatfühler auf „5“ stellen, damit die innenliegende Feder nicht blockiert.

### Ventilatoren in den Nasszonen (Bad/Dusche)

Um die gute Funktion der Ventilatoren sicherzustellen, ist durch Sie als Mieterschaft Folgendes zu beachten:

- Während dem Baden/Duschen unbedingt den Ventilator einstellen.
- Nach dem Baden oder Duschen darf die Badezimmertür nicht geschlossen bleiben.
- Eine gute Ventilation muss sichergestellt sein (regelmässige Reinigung des Filters und des Ventilationsgehäuses. Zum Schutz des Ventilators muss sich ein Flies im Ventilator befinden, wenn nötig ersetzen).

Bei Nichtbefolgung der vorstehenden Punkte entstehen in den Räumen vorwiegend an der Decke Schimmel und die Silikonfugen beim Anschluss Badewanne/Wandplatten werden grau. Die Beseitigung von solchen Feuchtigkeitsschäden ist durch die Mieterschaft zu tragen. Um dem vorzubeugen, bitten wir Sie, Ihre Ventilatoren zu kontrollieren und wenn nötig gut zu reinigen. Sollte sich kein Flies im Ventilator befinden, kann dies über uns bestellt werden.

### Verstopfte Abflüsse – Vorsorge durch die Mieterschaft

Gurgelnde, verstopfte Abflüsse sind doppelt unangenehm: In Bad, Lavabo oder Küche läuft das Wasser immer schlechter ab und die Kosten für die Entstopfung sind Mietersache.

Weil Seifen-, Fett- und Kalkrückstände schnell steinartige Verkrustungen bilden, lohnt es sich, folgendes zu beachten:

- Haare im Lavabo- und Badewannensieb immer entfernen.
- Niemals Rüst- und Essabfälle, Watte und Hygieneartikel, Katzenstreu oder Sand hinunter spülen.
- Über dem Ablauf ein Auffangsieb anbringen (im Handel erhältlich)
- Nach jedem Abwasch kurz mit heissem Wasser nachspülen
- Die Leitungen von Geschirrspülern periodisch durch einen Fachmann von Fett, Seife usw. reinigen lassen.
- Bei leichteren Verstopfungen einen Liter Cola in den Abfluss giessen und über Nacht einwirken lassen – manchmal wirkt's!

#### **Achtung:**

Keinesfalls sollten Sie versuchen, einen Ablauf mit einem harten, spitzen Gegenstand selber zu entstopfen, weil damit der Siphon verletzt und ein noch grösserer Schaden verursacht werden kann. Verzichten Sie der Umwelt zuliebe auch auf chemische Abflussreiniger mit hohem Giftgehalt.

## Parkett in Wohnräumen

### Versiegelte Parkettböden

Parkett ist ein Naturprodukt aus Holz. Dieser natürliche und nachwachsende Werkstoff hat eine Eigenschaft, die Sie unbedingt kennen müssen: Holz zieht sich bei trockener Luft zusammen und dehnt sich bei feuchter Luft aus, je nach Holzart mehr oder weniger. Im Winter-Halbjahr während der Heizperiode kann der Parkett deshalb „naturgemäss“ kleine Fugen bekommen, weil die Luft deutlich trockener wird. Sie können dem entgegenwirken (und dabei gleichzeitig etwas für das Wohlbefinden der Familie tun), wenn Sie während der ganzen Heizperiode mit einem Luftbefeuchter im auf ein Raumklima von mindestens 40% Luftfeuchtigkeit achten. (Achtung betreffend Luftfeuchtigkeit – bitte das Merkblatt Praktische Tipps für das richtige Lüften beachten.)

### Laufende Reinigung:

Betreffend laufender Reinigung von versiegelten Parkettböden sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Es darf kein stehendes Wasser oder Reinigungsmittel (Lachen/Pfützen) auf der Parkettfläche zurückbleiben.
- **Keine** Reinigungsautomaten und Dampfreinigungsgeräte auf Parkett einsetzen
- Aggressive und ammoniakhaltige Reinigungsmittel können die Versiegelung angreifen
- Für die kleine Reinigung ist der Staubsauger optimal und problemlos
- Für fester haftenden Schmutz empfehlen wir Ihnen eine gelegentliche, einfach Feuchtreinigung. Das heisst mit einem sehr gut ausgewrungenen Lappen (nebelfeucht, d.h. kein Wasser auf dem Parkett). Somit besteht die beste Möglichkeit, viel Schmutz und Fett von der versiegelten Parkettoberfläche abzutragen.
- Dem Wischwasser kann ein neutrales Reinigungsmittel oder Pflegemittel beigemischt werden, keinesfalls scheuernde oder ammoniakhaltige Produkte verwenden. Als Hilfsmittel erweisen sich Feuchtwischer sehr gut.

### Pflege:

Mit einer gelegentlichen Pflege (im Wohnbereich je nach Beanspruchung ca. alle 6 Monate) geben Sie dem Parkett immer wieder ein „strahlendes Aussehen“ und verlängern die Lebensdauer beträchtlich. Für die Pflege stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung:

- Flüssighartwachs (Polish)
- Spray
- Heisswachs

Warum braucht eine versiegelte Parkettoberfläche einen Pflegeschutz mit Wachs oder Polish?

- Pflegemittel bilden eine erneuerbare Verschleisschicht auf der Versiegelung
- Sand und Staub oder andere Schmutzpartikel haben in der weicheren Schutzschicht weniger Wirkungsgrad als Schleifpapier direkt auf der harten Versiegelung.
- Die unbehandelte Längs- und Stirnkanten von Fertigparkett können von Beginn an gegen eindringende Flüssigkeiten besser geschützt werden.
- Bei regelmässiger Pflege werden geöffnete Fugen während der Heizperiode automatisch mit Pflegemittel ausgefüllt und geschützt gegen übermässige Feuchtigkeiten
- Weiss oder hell leuchtende Kratzer in der Versiegelung können abgetönt werden. Der Glanzgrad der Parkettoberfläche kann durch polieren selber bestimmt werden.

### Geölte Parkettböden

**Frisch geschliffene und geölte Parkettböden dürfen 2 bis 3 Wochen lang nicht feucht aufgenommen werden**, da ansonsten Flecken im Parkett entstehen. Bei der Wohnungsübergabe wird ein entsprechendes Produkt (RENSA Wood Oil Polish 4584-00 von Teknos) ab die Mieterschaft ausgehändigt. Auf der Produktflasche ist die Reinigungsanleitung beschrieben.

Im Grundsatz maximal 2 x jährlich das Parkett mit dem Mittel feucht reinigen und gleichzeitig neu ölen. Es gibt keine weiteren Pflegeanleitungen.

Das Produkt gehört zur Wohnungseinrichtung (darf durch die Mieterschaft nicht "mitgezügelt" werden).

### Allgemeiner Hinweis zu Parkettböden:

- Wachs oder Polish muss nur dort aufgetragen werden, wo starke Beanspruchung vorherrscht. In Randzonen, unter Möbel oder Teppichen muss kein Pflegemittel aufgetragen werden
- Bei Zimmerpflanzen Übertöpfe oder Unterteller verwenden.
- Das Betreten des Parkettbodens mit spitzen Absätzen vermeiden. Möglichst nur mit Hausschuhen betreten.
- Vermeiden Sie jeglichen Sand und Steinchen auf dem Parkett
- Stuhlbeine und Möbel mit geeigneten Filzgleitern versehen. Dadurch kann die Parkettoberfläche nicht zerkratzt werden.
- Geeignete Unterlagen bei Stuhlrollen (Bürobetrieb) einsetzen
- Auslegeteppiche sollten auf neu verlegten oder frisch behandelten Parkettböden erst nach 6 – 8 Wochen verlegt werden.

**Wichtig:** Pflegemittel sparsam, aber doch sinnvoll und gleichmässig in der Menge auftragen; nicht auf den Boden ausleeren!

### Und nicht nur der Schmutz ist weg!

Neue Kombi-Reinigungsmittel (wie z.B. Cillit-Bang) für Bad und Küche werden als wahre Kraftprotze angepriesen. Sie versprechen, hartnäckigen Schmutz und Kalkablagerungen mit revolutionären Formeln wie von selbst zu entfernen. Das stimmt, jedoch beschädigen Sie mit solchen Mitteln vor allem die Chromoberflächen wie auch die Mörtelfugen bei den Wandplatten. Bei falscher Anwendung wird nämlich die Wertvolle Verchromung der Armaturen angegriffen. Weil die Mittel noch 24 Stunden nach dem aufsprühen nachhaltig wirken, sollten Sie – wenn überhaupt – nur wenig Mittel auf einen nicht kratzenden Schwamm auftragen, über die Bauteile nur ganz kurz putzen und sofort mit viel kaltem Wasser nachspülen (vor allem Wasserhahnen, Duschen-Gleitstangen, Abflusiebe, Wandplatten usw.) und anschliessend trocken reiben.

So ersparen Sie sich unter Umständen auch hohe Folgekosten, denn der teure Ersatz von sanitären Armaturen wird nicht in jedem Fall von der Mieterhaftpflichtversicherung gedeckt. Im Weiteren lösen sich die Mörtelfugen bei Wandplatten mit den starken Reinigungsmitteln auf und es müssen alle Mörtelfugen mühsam von Hand entfernt werden und neu vermörtelt werden, was sehr teuer ist (die Haftpflicht-Versicherung der Mieter zahlen solche Schäden nicht, da diese mit der Zeit entstanden sind).

### V-ZUG-Geräte

Falls Sie technische Fragen betreffend der Einstellung von Küchengeräten der Marke V-Zug haben, hilft Ihnen der technische Support der V-Zug gerne weiter:

Technischer Berater Küchen      Tel. +41 58 767 67 77      [technischer.support@vzug.com](mailto:technischer.support@vzug.com)

V-ZUG AG  
Industriestrasse 66, Postfach      Tel. +41 58 767 67 67      [info@vzug.com](mailto:info@vzug.com)  
6302 Zug/Schweiz      Fax +41 58 767 61 67      [www.vzug.com](http://www.vzug.com)

### Gut zu wissen betr. Kühlschränken von V-Zug:

Im Kühlschrank befindet sich ein Temperaturfühler (innen seitlich oberhalb der Gemüseschale).



Abbildung Temperaturfühler

Der Temperaturfühler darf nicht mit Lebensmitteln (z.B. Salatsäckchen etc.) abgedeckt oder höhere Sachen davor gestellt werden, da ansonsten das Gerät die Temperatur falsch misst und das Gerät immer weiter kühlt, bis sich Eisschichten im Kühlraum bilden.

**Weitere wichtige Informationen zu den Einstellungen des Kühlschranks inkl. Tiefkühler entnehmen Sie bitte den Bedienungsanleitungen.**

## Geschirrspüler pflegen und entkalken

- Ein Geschirrspüler muss gebraucht werden, mindestens 1 x pro Monat, ansonsten können Standschäden entstehen.
- Grundsätzlich gehört dies zum kleinen Unterhalt durch die Mieterschaft und sollte etwa alle 3 Monate durchgeführt werden. Somit haben Sie nie Probleme mit dem Waschergebnis.
- Die Benützung von Tabs für Geschirrspüler enthalten oft Salz und Glänzer, dies genügt jedoch nicht, um ein gutes Reinigungsergebnis zu erzielen. Regeneriersalz und Glänzer müssen immer genügend in den entsprechenden Behältern vorhanden sein.
- Wichtig: Das Salz darf erst kurz vor einem Waschgang eingefüllt werden, ansonsten lagert sich das Salz am Boden des Geschirrspülers ab und zerstört den Boden (kleine Lochbildung → Folge: das Gerät ist defekt und muss ausgewechselt werden).
- Zum Beispiel Verwendung von (dient lediglich als Vorschlag, es gibt auch viele andere Produkte):



Regeneriersalz:  
(Migros hat ihre eigenen vergleichbaren Produkte).



Finish Calgonit Maschinenpfleger



Somat Intensiv Maschinen-Reiniger

## Geschirrspüler reinigen und entkalken

### Schritt 1: Reinigung der Filter der Geschirrspülmaschine

Um die Mechanik und die Heizstäbe der Geschirrspülmaschine vor Verstopfung und Defekten zu schützen, besitzen alle Geschirrspülmaschinen einen Filter, welcher das Wasser vor groben Verunreinigungen säubert. Dieser Filter befindet sich meist im Innenraum am Boden der Spülmaschine (siehe dazu Anleitung Spülmaschine). → Filter herausnehmen und im Spülbecken mit einem Schwamm/Bürste und Spülmittel leicht von den Verunreinigungen befreien.

### Schritt 2: Entkalkung/Pflege der Geschirrspülmaschine

Je nach Wasserhärte und Nutzungshäufigkeit sollte der Geschirrspüler im Durchschnitt etwa 3 bis 4 mal jährlich entkalkt und gepflegt werden, damit die Waschqualität bestehen bleibt.

Wenn nötig zuerst den Türbereich, insbesondere die Dichtungen und stark verschmutzten Stellen im Innenraum der **Geschirrspülmaschine** reinigen (mit Bürste oder Lappen).

In jedem Einkaufsgeschäft erhalten Sie speziell für Geschirrspüler Maschinenreiniger (auch genannt Maschinenpfleger). Dies sind meist kleinere Plastikflaschen, bei welchen oben vor Gebrauch eine Lasche abgezogen werden kann, dann wird die Flasche umgekehrt in den Besteckkorb gestellt. **Wichtig:** Lassen Sie den Geschirrspüler ohne Geschirr auf der heissesten Stufe bis zum Schluss laufen.

Fertig ist die Maschinenpflege.

## Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich

Es ist der Mieterschaft untersagt, eigene Aufkleber an der Briefkastenanlage anzubringen. Speziell dafür bestimmte Aufkleber mit den Texten (und/oder)

Bitte keine Werbung  
Bitte kein Berner Bär  
Keine Gratis-Zeitungen

können bei der Kurth Architekten AG gegen ein kleines Entgelt bezogen werden. Diese Aufkleber dürfen nur auf der Einwurflappe des Briefkastens aufgeklebt werden.

### Richtige Benutzung von Sonnenstoren

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass bei unsachgemässer Benutzung der Sonnenstore Schäden an der Sonnenstore entstehen und diese der Mieterschaft in Rechnung gestellt werden müssen.

Generell dürfen Sonnenstoren nicht dauern ausgestellt werden (wegen starker Verschmutzung und Beschädigung des Materials).

Sonnenstoren dürfen bei Regen und Schneefall nicht gebraucht werden und dürfen **nie feucht eingerollt** werden.

Wenn die Store (z.B. im Sommer wegen plötzlichem Gewitterregen) trotzdem nass wird, ist unbedingt darauf zu achten, dass die Sonnenstore nicht feucht aufgerollt wird (unbedingt vorher gut austrocknen lassen!), weil sich ansonsten der Stoff der Sonnenstore wellt und evtl. sogar Schimmel ansetzt (Verpilzung).

Im Winter ist die Sonnenstore nur bei Sonnenschein zu gebrauchen, wenn dies überhaupt nötig sein sollte. Die Luft ist im Winter meist wegen Regen/Schneefall feucht und kalt, deshalb ist vom Gebrauch der Sonnenstore nach Möglichkeit abzusehen.

Bei Wohnungsübergaben sind die Sonnenstoren gut zu reinigen (Gestänge feucht reinigen und die Sonnenstore abbürsten und feucht reinigen (aber auch hier gilt wieder: nie die Sonnenstore in noch feuchtem Zustand aufrollen).

### Sitzplätze zu Erdgeschoss-Wohnungen / Terrassen zu Dachwohnungen / Balkone generell

Die Mieterschaft ist selbst besorgt für die Sauberhaltung von Sitzplätzen, Terrassen und Balkonen. Dies beinhaltet auch die Beseitigung von Unkraut und Moosbildung auf und zwischen den Steinplatten, das Zurückschneiden von „herein wachsenden“ Sträuchern etc.

**Wer einen Balkon hat, möchte diesen im Regelfall - zumindest im Sommer - begrünen und bepflanzen. Was bietet sich da eher an, als das Balkongeländer in die Bepflanzung mit einzubeziehen? Wer aber nun auf einige Pflanztöpfe setzt, die auf dem Balkongeländer aufgestellt werden, kann schnell Probleme bekommen, wenn die sich verselbständigen und im schlimmsten Falle auf den Balkon darunter oder die Straße fallen. Die richtige Befestigung ist also Bedingung für die Balkongeländerbegrünung.**

Die wichtigste Regel für die Balkonbegrünung liegt also schon in der Befestigung der Pflanzen. Eine Balkongeländer Hängevorrichtung (mit Auslaufschutz) kann eine optimale Lösung sein, um den Balkon schön und sicher zu begrünen. Die Balkongeländer Hängevorrichtung muss aus Sicherheitsgründen in den Innenbereich des Balkons hineinragen (kann bei starkem Wind sonst herunterfallen = Verletzungsgefahr).

Im Allgemeinen gilt bei der Begrünung der Balkone/Terrassen, dass alle Pflanzen einen Untertopf/Unterteller (Auslaufschutz) haben müssen. Beim Giessen ist zu beachten, dass das Giesswasser nicht überläuft.

PS: Je nach Ausbaustandard der Wohnung können die hiermit gemachten Angaben abweichen (z.B. Fabrikatbezeichnung, oder kein Ventilator im Bad wegen vorhandenem Fenster, etc.).

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihre Mithilfe. Zur Beantwortung von Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Freundliche Grüsse

kurth architekten ag  
(Merkblatt ohne Unterschrift)