



# Wohnüberbauung «Allee-, Brühl-, Mattenstrasse, Biel» Mieterhandbuch

Bern, 30. Juni 2025

## Herzlichen Glückwunsch zur neuen Wohnung

Sehr geehrte Bewohner

Wir wünschen Ihnen alles Gute in Ihrem neuen Zuhause. Damit wir Ihnen den «Einstieg» erleichtern können, haben wir für Sie dieses Benutzerhandbuch erarbeitet. Auf Grund der Vielfältigkeit an Wohnungen können wir nicht auf jedes individuelle Detail eingehen. Das Handbuch ersetzt auch nicht die vertraglichen Vereinbarungen und die generellen Rechte und Pflichten, die Sie als Eigentümer oder Mieter eingegangen sind.

Die folgenden Themen sind nach Gewerken gegliedert und beinhalten verbindliche Hinweise zur Nutzung Ihrer Wohnung.

## Raumklima

Um eine gesundes Raumklima zu haben, müssen Sie die gesamte Wohnung täglich mindestens zwei Mal während 5 Minuten stosslüften. Wird zu wenig gelüftet, schadet die Luftfeuchtigkeit Ihrer Gesundheit, Ihrem Mobiliar und der Wohnung. Für Schäden, welche auf falsches Lüften zurückzuführen sind, haften die Bewohner (Art. 257f OR).

Möbel an Aussenwänden sind mit mindestens 10 cm Abstand zur Wand zu stellen, damit die Luft zirkulieren kann und sich keine Feuchtigkeit bildet, was zu Schimmelbildungen führen kann. Bitte denken Sie daran, dass auch hinter geschlossenen Nachvorhangpaketen die Luft nicht zirkulieren kann, was in Einzelfällen zu Kondensatbildung führt. Die Keller- und Hobbyräume im Untergeschoss sind nicht beheizt und weisen hohe Luftfeuchtigkeitsschwankungen auf, was zu Feuchtigkeitsschäden führen kann. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Diese feuchte Luft kondensiert an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen, was zu Feuchteschäden und Schimmelbildung an empfindlichen Lagergütern führen kann. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nirgendwo behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm einhalten. Es ist darauf zu achten, dass die Nachströmung immer gewährleistet ist und die Lattenverschlüsse nicht geschlossen werden. Erdberührende Aussenwände können durch ihre Beschaffenheit trotz Abdichtungsmassnahmen Feuchtigkeit in die Innenräume transportieren. Solange das nicht zu abtropfendem Wasser führt, sondern die Feuchtigkeit an der Oberfläche abtrocknet, liegt kein Baumangel vor.

## Bodenheizung

Die Bodenheizung kann mittels Raumthermostaten in den einzelnen Räumen etwas nach oben und unten reguliert werden. Es handelt sich jedoch um ein träges System; somit kann die Einstellung auch erst am nächsten Tag ihre Wirkung zeigen. Das System reagiert selbständig auf wechselnde Aussentemperaturen. Insbesondere in den Übergangsmonaten kann es vorübergehend zu sehr warmen, aber auch zu kühlen Räumen kommen. Die Heizung wird durch eine witterungsgeführte Steuerung reguliert. Der zentrale Heizregler ist so eingestellt, dass eine im Baubeschrieb zugesicherte Raumtemperatur erreicht wird. Dies bedeutet, dass die Raumtemperatur nicht beliebig erhöht werden kann. Da unsere Fusssohlen eine höhere Temperatur aufweisen, kann es auch sein, dass Sie die Bodenoberfläche als kühl wahrnehmen. Der Bodenheizungsverteiler, in welchem alle Heizkreise zusammenlaufen, darf nur durch qualifizierte Personen geöffnet und bedient werden.

## Sanitär

Reinigen Sie regelmässig alle Duschrinnen und Abläufe. Lösen Sie dazu keine Verschraubungen an den Abläufen und demontieren Sie keine Siphons selbständig. Durch die Demontage kann die Abdichtung beschädigt werden. Um Leitungsverstopfungen zu verhindern, dürfen in der Toilette keine Hygieneartikel, Essensreste, Katzensand etc. entsorgt werden. Siphons von Waschbecken, Bädewannen etc. müssen ständig mit Frischwasser gefüllt sein. Durch längeren Nichtgebrauch könnten ansonsten Gerüche aus der Kanalisation in das Badezimmer gelangen.

Reinigen Sie verchromte Armaturen und Garnituren nicht mit aggressiven Mitteln. Diese können im Einzelfall die Verchromung der Oberfläche beschädigen. Verwenden Sie Reinigungsmittel in verdünnter Menge und spülen Sie es umgehend wieder weg. Wenn Sie Duschwände aus Glas nach dem Duschen mit kaltem Wasser abspritzen, setzt sich Kalk weniger schnell ab.

Die Einsparung von Energie ist aktuell ein grosses Thema. Der angestrebte Einsatz von Sparduschen aus dem Sortiment des Detailhandels ist unter Umständen aber nicht mit der Funktion der vorinstallierten Mischarmatur kompatibel. Installieren Sie Brausen nur durch qualifizierte Personen und deren geprüftes Material. Bei gewissen handelsüblichen Brausen mischt sich im Hintergrund das Warmwasser mit dem Kaltwasser, was zu Warmwasserschwankungen führt und zusätzlich auch gesundheitliche Risiken mit sich bringen kann.

Für den Fall andauernd hochsommerlicher Temperaturen und/oder durch die Reduzierung des üblichen Bezugs von Frischwasser (Abwesenheiten) kann es im Einzelfall zu einer verzögerten Bereitstellung von Kaltwasser kommen.

Silikonfugen bei Sanitärapparaten (Lavabo, Toilette, Dusche, Badewanne etc.) sind einer hohen Wasserbelastung und häufig auch aggressiven Reinigungsverfahren ausgesetzt. Dies führt dazu, dass feuchtigkeitsbeanspruchte Silikonfugen gepflegt und gewartet werden müssen. Bei Ihrem Objekt sind diese Silikonfugen nach den Regeln der Technik erstellt und Ihnen bei Schlüsselübergabe in mängelfreiem Zustand übergeben worden. Für Wasserschäden, welche auf nicht gewartete Fugen zurückzuführen sind, kann die Erstellerin keine Haftung übernehmen.

Setzungen des Unterlagsbodens (natürlicher, physikalischer Vorgang) können zu Rissbildungen der Boden-Wandfugen führen, was keinen Garantiemangel darstellt.

## Küche

Die Gebrauchsanweisungen aller Haushaltsgeräte wurden Ihnen abgegeben. Diese sind zwingend vor der Ingebrauchnahme zu lesen (Beispiel: Kontrolle Dichtigkeit Geschirrspüler bei erstem Betrieb). Prüfen Sie regelmässig den Siphon und Schlauchauszug im Unterbauschrank auf Dichtigkeit. Um Leitungsverstopfungen zu verhindern, ist darauf zu achten, dass keine Öle und Fette oder Speisereste in den Abfluss gelangen. Sie bilden Ablagerungen und können zu Leitungsverchlüssen führen. Bei Problemen mit den Geräten wenden Sie sich direkt an die Serviceabteilung des Herstellers und halten Sie die Seriennummer des Geräts bereit.

## Plattenbelag

Verwenden Sie bitte ausschliesslich die vom Hersteller des Plattenmaterials empfohlenen Pflegemittel. Reiniger aus dem Detailhandel können allenfalls irreparable Schäden an den Oberflächen und den Fugen herbeiführen (Auswaschen der Fugen). Spülen Sie die Oberflächen vor dem Einsatz von Putz- und Reinigungsmitteln mit kaltem Wasser ab, sodass sich das Fugenmaterial nicht mit dem Reinigungsmittel vollsaugt.

Bei Platten im Aussenbereich können naturgemäss Ausblühungen stattfinden. Diese Kalkausblühungen müssen regelmässig gereinigt werden. Reinigen Sie auch alle Terrassenabläufe und Notüberläufe regelmässig und benutzen Sie dazu keine spitzen Werkzeuge, damit die Abdichtung nicht beschädigt wird. Entfernen Sie regelmässig Unkraut in Ihrem Aussenbereich, damit keine Beschädigungen durch die Wurzeln entstehen.

## Parkettbelag

Verwenden Sie bitte ausschliesslich die von Hersteller des Materials empfohlenen Pflegemittel und Reinigungsgeräte. Reiniger aus dem Detailhandel können allenfalls irreparable Schäden an den Oberflächen herbeiführen (Wolkenbildung). Holzbeläge sind empfindlich auf Feuchtigkeit und dürfen daher nur «nebelfeucht» gereinigt werden. Ausgeschüttetes Wasser muss sofort vom Parkett weggewischt werden. Da Holz ein «lebendiges» Naturprodukt ist, sollte gerade im Aussenbereich die entsprechende Pflege und Wartung beachtet werden.

## Elektro

Anpassungen an der gesamten Installation dürfen nur durch qualifizierte Personen vorgenommen werden. Bei einer Nachrüstung z.B. von Steckdosen muss über diese Arbeiten ein erneuter Sicherheitsnachweis erstellt werden. Ohne diesen Nachweis kann im Brandfall Ihre Versicherung den Fall ablehnen oder die Leistungen kürzen.

## Beschattungsanlagen

Bei elektrisch betriebenen Beschattungsanlagen ist darauf hinzuweisen, dass diese, auch wenn sie an einem Wind- und Regenwächter angeschlossen sind, bei Sturmwarnung hochgezogen werden müssen. Bei einer plötzlichen Böe ist die Reaktionszeit des Windwächters und das Hochfahren der Storen verzögert, was zu einer Beschädigung der Beschattungsanlage führen kann. Wird dies nicht eingehalten, wird Ihre Versicherung den Versicherungsschutz in der Regel abweisen oder ihre Leistungen kürzen.

Sonnenstoren dürfen nicht unbeaufsichtigt draussen/unten sein; diese müssen bei Wind oder Regen umgehend hochgefahren werden. Wenn die Beschattung zu spät in bereits nassem Zustand aufge-  
rollt wird, kann dies zu Beschädigungen am Stoff führen, welche nicht in der Gewährleistung liegen.

Falls der Stoff nass geworden ist, muss dieser umgehend getrocknet werden, sobald das Wetter dies zulässt.

### **Fenster und Türen**

Fenster und Türen lassen sich leicht mit handwarmem Wasser, unter Zusatz eines milden Haushaltsreinigers, reinigen. Es empfiehlt sich, die gereinigten Flächen mit klarem Wasser nachzuwischen. Scheuernde und lösungsmittelhaltige Reinigungsprodukte sowie Mittel, die Alkohol, Salmiak oder ähnliche Stoffe enthalten, sind unbedingt zu vermeiden.

Damit die hochwertigen Beschläge Ihrer Fenster und Türen jederzeit zuverlässig funktionieren, sollten die beweglichen Beschlagteile mindestens einmal pro Jahr mit Beschlägespray behandelt werden. Befreien Sie zusätzlich die umlaufenden Dichtungen regelmässig von Staub und anderen Ablagerungen und behandeln Sie diese mit einer Dichtungspflege. Ist eine Dichtung aus ihrer Halte Nut gezogen worden, so kann sie einfach mit dem Daumen wieder in die Nut eingedrückt werden. Verwenden Sie keine spitzen Gegenstände, da ansonsten die Dichtung beschädigt werden kann.

Einstellungsarbeiten an beweglichen Bauteilen wie Fensterbeschlägen, Türschliessern etc. haben keine Gewährleistung und fallen unter die Wartung.

Starke, ungleichmässige Erwärmungen können im Glas zu hohen Spannungen führen und im Extremfall einen sogenannten Thermoschock, das heisst einen Glasbruch infolge thermischer Überbelastung, auslösen. Glasbruch infolge thermischer Überlastung fällt nicht unter die Garantie oder Gewährleistung. Das heisst, alle Kosten für den Glasersatz müssen durch den Bewohner getragen werden. Damit Sie dies verhindern können, achten Sie sich darauf, keine grossen Möbelstücke (Sofa), dunkle Vorhänge, Fernseher, Heizgeräte, Grill etc. nahe am Glas zu platzieren. Der Mindestabstand zur Glasscheibe muss mindestens 30cm aufweisen.

### Garantiephase

Auf ihrem Objekt wurde eine Rügefrist von 2 Jahren vereinbart. Während diesen 2 Jahren haben Sie die Möglichkeit, Mängel jederzeit zu rügen. Vor Ablauf dieser Frist werden wir gemeinsam mit Ihnen eine Garantieabnahme durchführen. Mängel, die zu Schäden führen, müssen jedoch zur Vermeidung weiterer Schäden in jedem Fall sofort und unverzüglich gemeldet werden. Wenden Sie sich dazu an die Hauswartung oder Ihre Verwaltung. Nach dem Bezug können keine Oberflächenmängel (Kratzer, Flecken etc.) mehr gemeldet bzw. gerügt werden.

Nach Ablauf der Rügefrist haben Sie während weiteren 3 Jahren die Möglichkeit, Mängel, die zuvor verborgen bzw. verdeckt waren, zu rügen. Mängel dieser Art sind innert 7 Tagen nach der Entdeckung zu rügen, ansonsten sämtliche Mängelrechte verwirkt sind. Mängel, die zu Schäden führen, müssen zur Vermeidung weiterer Schäden ebenfalls sofort und unverzüglich gemeldet werden. Wenn streitig ist, ob ein behaupteter Sachverhalt tatsächlich einen Mangel darstellt, so liegt die Beweislast nach den ersten 2 Jahren beim Bewohner. Eine nachvollziehbare und ausreichend formulierte Mängelrüge muss schriftlich erfolgen.

Ergänzend zu den einschlägigen SIA-Normen gelten folgende Zustände nicht als Mangel und werden im Rahmen der geltenden Praxis ausdrücklich von der Garantie und Gewährleistung wegbedungen bzw. ausgeschlossen (keine abschliessende Aufstellung):

- Ablösen von Silikonfugen an Sanitärapparaten, Bodenanschlüssen etc.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Fensterrahmen
- Haarrisse in Weissputz, Abrieb, Beton etc.
- Generell entstandene Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt (Abnutzung)
- Alle optischen Mängel, die bei der Abnahme bereits erkennbar waren
- Einstellungsarbeiten an beweglichen Bauteilen wie Türschliessern, Fensterbeschlägen etc.
- Verwitterte Holzroste und andere der Witterung ausgesetzten Holzbauteile

Implenia haftet nicht für Schäden, welche dadurch entstehen bzw. darauf zurückzuführen sind, dass die Bewohner, die in diesem Benutzerhandbuch enthaltenen Punkte und Hinweise nicht oder nur ungenügend befolgen.

Der Bewohner bestätigt mit nachfolgender Unterschrift, das Benutzerhandbuch erhalten und von dessen Inhalt Kenntnis genommen zu haben:

Ort, Datum

---

Der Bewohner

---