

## Tipps und Tricks von ihrer Hausverwaltung

### Undichte Toilettenspülkästen = Hoher Wasserverbrauch (Sondereigentum)



Im Jahr werden unbemerkt millionenfach Liter Trinkwasser unbemerkt vergeudet ohne das es Ihnen auffällt.

**Tip:** Drehen Sie abends das Absperrventil zu und drehen Sie es morgens wieder auf. Wenn Sie jetzt das Geräusch nachlaufenden Wassers in den Spülkasten wahrnehmen, so ist wahrscheinlich eine Dichtung der Spülkastens undicht. Sie sollten unbedingt einen Handwerker mit der Abdichtung beauftragen denn Ihr Wasserverbrauch steigt unbemerkt.

### Absperrventile (Sondereigentum)



Absperrventile (Sondereigentum) verursachen bei Drehung oft Wasserschäden, insbesondere dann wenn Jahre zuvor niemals das Ventil bewegt wurde.

**Tip:** Die Ventile regelmäßig kurz hin und her drehen, damit beugen Sie Kalkablagerungen bzw. Gummiporosität vor. Das Ventil hält länger dicht, vor allem dann wenn Sie es dringend brauchen. **Achtung !:** Bitte Vorsicht wenn Sie das Ventil das erste mal nach langer Zeit bewegen, es entsteht bei Drehung Gefahr der Undichtigkeit. Bitte dann unbedingt durch Installateur reparieren lassen und bitte keinesfalls damit warten.

### Wannen- oder Duschtassenfugen (Sondereigentum)



Fugen an Wannen und Duschtassen sind Wartungsfugen und sind entgegen landläufiger Meinung nicht dauerelastisch. Sie halten auf Dauer nicht dicht und verhindern so auch nicht unbemerkt herunterlaufendes Wasser in darunterliegende Wohnungen. Es droht Versicherungsverlust.

**Tip:** Regelmäßig die alten Fugen auskratzen und neu verfugen beugt drohenden Wasserschäden vor. Für einen Handwerker kein Problem und lässt sich schnell machen.

<<<<< Bitte wenden >>>>>

## Tipps und Tricks von ihrer Hausverwaltung

### Thermostatventile



Beim Wechsel zu kalten Temperaturen wird der Heizkörper oft nicht ausreichend warm obwohl das Thermostat hochgestellt ist.

**Tip 1:** Man sollte ähnlich wie bei den Absperrventilen das Thermostat regelmäßig kurz auf und zu drehen. (Auch im Sommer) Dies beugt Kalkablagerungen vor. Wenn gar nichts mehr geht: Thermostatkopf (rechtes Bild) an der Schraubkappe abdrehen und die darunterliegende bewegliche Nadel im Ventil (Bild links) mit Zange leicht hin und her bewegen (**nicht** abschrauben !), dann sollte der Heizkörper heiß werden.

**Tip 2:** Heizkörper entlüften. Ventil leicht öffnen, in keinem Fall ganz herausdrehen ! (Die Luft entweicht mit einem zischenden Geräusch) bis es anfängt zu tropfen, dann sofort zudrehen. (Bild mitte)

Wenn Sie Bedenken über die Nachvollziehbarkeit haben oder sich die Situation Vorort anders darstellt, dann bitte unbedingt einen Installateur zu Rate ziehen.

### Legionellengefahr



Gemäß Trinkwasserverordnung muss bei zentraler Warmwasserversorgung zwingend eine regelmäßige Untersuchung erfolgen. Werden überhöhte Werte festgestellt, dann werden durch das zuständige Gesundheitsamt Auflagen erteilt, die unter Umständen sehr hohe Kosten nach sich ziehen.

**Tip:** Alle Wasser-Entnahmestellen der Wohnung sollten vorsorglich alle 2-3 Tage jeweils 2-3 Minuten mit heißem Wasser gespült werden. Dies soll verhindern dass sich im Rohr bzw. auch z.B. im Brauseschlauch Legionellen vermehren können. (**Wichtig !:** Dies auch im Urlaub durch eine Person Ihres Vertrauens, da die Legionellen natürlich nicht mit in den Urlaub fahren). Ferner sollten die Perlatoren und Duschköpfe regelmäßig entkalkt bzw. ausgetauscht werden.

<<<< Bitte wenden >>>>



**2017**

## **Tipps und Tricks von ihrer Hausverwaltung**

### **Schimmel/Lüften**



#### **Unser Tipp:**

Die erste Maßnahme sollte die Prüfung der Luftfeuchte im Raum sein. Hierzu gibt es preiswerte und einfache Geräte. Die durchschnittlich Luftfeuchte sollte dauerhaft nicht über 60% liegen. Auch ohne Messgerät kann man z. B. am obigen linken Beispiel erkennen (Nässebeslag am Fensterglas) dass die Luftfeuchte zu hoch ist. Liegen sie über 60% darüber, sollte der Raum durch mehrfaches Stosslüften „entfeuchtet“ werden.

Möbel oder auch Vorhänge (siehe Bild oben) sollten einen genügenden Abstand zur Wand haben, damit dahinter die Luft zirkulieren kann.

Haben Sie vielleicht viele Blumengewächse im Raum oder kann die Feuchte der Wäsche (Waschmaschine oder Trockner) nicht entweichen ?

Kann nach dem Duschen/Baden die Feuchte schnell genug abgeführt werden ?

Ist der Raum für die Anzahl der schlafenden Personen groß genug und auch beheizt ?

In der Nacht produziert jeder Körper ca. 2 Ltr. Flüssigkeit die Morgens in der Luft ist. Wird sie nicht durch Stosslüften abgeführt so schlägt sie sich an den kältesten oder auch nicht hinterlüfteten Stellen des Raumes nieder und bildet hier Schimmel.

Ist der Schimmel einmal da, so muss er unbedingt nachhaltig durch einschlägige Mittel des Fachhandels bekämpft werden. Das ist sehr wichtig denn sonst kommt er wieder und gefährdet ihre Gesundheit.

### **Balkonschäden**

#### **Unser Tipp:**

Balkon bzw. Betonsanierungen sind meist sehr aufwändig.

Sie sollten daher immer darauf achten, dass Balkonabläufe frei von Laub und Dreck sind und keine Wasserpfützen auf dem Balkon stehen.



---

#### **Anschrift:**

Edelsbergstr. 8  
80686 München

#### **Telefon / Fax:**

089 / 14 364 - 0  
089 / 14 364 - 199

#### **Internet:**

[www.Baywv.de](http://www.Baywv.de)

#### **Geschäftsführer:**

Walter Görtz  
Ust-ID:DE170539116

#### **Handelsregister:**

Amtsgericht München  
HRB 108336



## Bayerische Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH

Edelsbergstr. 8 / 80686 München

Desweiteren sollten bei Fliesenbelägen die Fugen regelmäßig kontrolliert bzw. nachverfugt werden sonst dringt das Wasser im Laufe der Zeit durch die darunterliegenden Abdichtungen und dann durch den Beton ein und verursachen erhebliche !! Schäden.

### Schallübertragung von und in die Wohnung

#### Unser Tipp:

Es kommt oft vor, das Schall von einem Raum oder auch Treppenhaus in andere Räume übertragen werden. Grund hierfür ist oft die fehlende Trennung von verlegtem Material wie Fliesen oder Parkett usw. zum anschließenden Bauteil wie Wand oder Decke. Also unbedingt auf diese Trennung achten, da dies durch Sockel- oder Anschlußleisten oft kaschiert bzw. verdeckt wird.

Weiterhin:

Trittschalldämmung mindert nicht nur den entstehenden Schall, sondern sorgt für eine wohnliche Atmosphäre im eigenen zu Hause. Je nach Materialart und gewähltem Produkt übernimmt eine Folie noch weitere Funktionen. Während Teppich oder ähnliche Bodenbeläge bereits eine dämmende Wirkung besitzen, muss bei Laminat, Kork oder anderen Holzfußböden nachgeholfen werden. Die Zwischenschicht mindert die Schallübertragung nach unten und koppelt den Fußboden von der Schallbrücke ab. Manche Materialien wirken wärmedämmend und zeigen sich im unteren Geschoss vorteilhaft, wenn sich kein Keller unter den Räumen befindet. Beim Kauf gibt es jedoch einiges zu beachten. So ist nicht jede Trittschalldämmung auch für jeden Fußbodenbelag geeignet. Bei manchen Fußböden muss die Dämmschicht besonders dick sein, um Unebenheiten gut auszugleichen. Bei anderen Untergründen gibt es wiederum ein Feuchtigkeitsproblem. Verwenden Sie hier nur ein Material, das über einen speziellen Feuchteschutz verfügt. Prüfen Sie vor dem Kauf deshalb den Untergrund und passen Sie die Dämmung an den später verwendeten Fußbodenbelag an. Der Nachbar wird es Ihnen danken

### Kaminöfen und Dunstabzüge

#### Unser Tipp:



Grundsätzlich sollten Sie **immer** den zuständigen Kaminkehrer konsultieren.

Generell warnen Experten eindringlich davor, Dunstabzugshaube und [Kamin](#) zur selben Zeit zu benutzen. Der Grund: Laufende Dunstabzugshauben bewirken einen deutlichen Unterdruck in geschlossenen Räumen, vor allem in Gebäuden, die besonders dicht gebaut sind, wie es heute bei modernen Bauten in der Regel der Fall ist.

Der Unterdruck wird dabei so stark, dass der Auftrieb des Schornsteins nicht mehr ausreicht, um den Rauch, der beim Verbrennen von [Holz](#) und anderen festen Brennstoffen im Kamin oder Ofen entsteht, nach draußen abzutransportieren. Die Folge ist, dass die Abgase aus den Heizgeräten hinausgezogen werden und sich im Wohnraum sammeln. Im schlimmsten Fall können diese Abgase bei Personen, die sich in den zu beheizenden Räumen aufhalten, eine Kohlenmonoxidvergiftung auslösen.

Machen Sie den Test: Entzünden Sie Ihren Ofen und stellen Sie ihn auf die optimale Verbrennungsflamme. Dann schalten Sie ihren Dunstabzug auf volle Leistung. Wenn nun die Ofenflammen anfangen anders zu flackern als vorher dann stimmt möglicherweise etwas nicht. Fragen Sie zur Sicherheit den Fachmann bzw. den Kaminkehrer.

---

#### Anschrift:

Edelsbergstr. 8  
80686 München

#### Telefon / Fax:

089 / 14 364 - 0  
089 / 14 364 - 199

#### Internet:

[www.Baywv.de](http://www.Baywv.de)

#### Geschäftsführer:

Walter Görtz  
Ust-ID:DE170539116

#### Handelsregister:

Amtsgericht München  
HRB 108336