

**Heizung**

- Das gesamte Gebäude wurde mit Fußbodenheizung ausgestattet, d. h. alle Heizungsleitungen liegen im Fußbodenaufbau mit minimalen Überdeckungen. Somit dürfen keinerlei Bohrungen in den Fußböden ausgeführt werden. Eventuelle Beschädigungen die auf solche Arbeiten zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Verursachers.
- Im Gegensatz zu herkömmlichen Heizungen mit Heizkörpern ist das Ansprechverhalten der Fußbodenheizung wesentlich träger, das heißt bei Änderung der Temperatur am Raumthermostat stellt sich diese erst allmählich ein.
- Raumthermostate sind weder durch Möbelstücke noch durch Gardinen zu verdecken.
- Über die Raumthermostate kann in jedem Raum (außer Flur + Abstellraum → keine Thermostate vorhanden) separat die gewünschte Raumtemperatur voreingestellt werden. Abweichungen bis zu  $\pm 2^\circ \text{C}$  sind aufgrund des Regelverhaltens der Geräte im Toleranzbereich. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird mit dieser Anlage ausgehändigt.
- Erfasst wird der Energieverbrauch über die in den Fluren hinter den Revisionstüren befindlichen Wärmemengenzähler.
  - Der ungehinderte Zugang muss zur jährlichen Ablesung durch den Wärmemessdienst gewährleistet sein.
  - Veränderungen an den Messeinrichtungen sind zu unterlassen.
- In den Bädern sind zusätzlich zur Fußbodenheizung Handtuchheizkörper installiert. Diese werden elektrisch betrieben.
- In den Waschmaschinenräumen auf halber Etage ist zur Gewährleistung der Frostfreiheit bei Außentemperaturen unter  $0^\circ \text{C}$  die eingebaute Frostschutzheizung unbedingt in Betrieb zu nehmen, um Frostschadschäden zu vermeiden.
- Betriebsräume sind grundsätzlich nicht zu verstellen.
- Im Havariefall ist der Havariedienst der WBG unter Tel. 134 133 zu verständigen.

**Sanitär**

- Grundsätzlich sind diese Gegenstände sorgfältig und pfleglich zu behandeln. Reparaturen an den Einrichtungsgegenständen sind prinzipiell nur vom Fachpersonal durchzuführen. Bei Auszug aus der Wohnung sind alle Ausstattungsgegenstände in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter zu übergeben. Kleinzubehöriteile wie WC-Brille, Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste, Spiegel o.ä. liegen in der Verantwortung der Mieter.
- Durch den Mieter selbst installierte Waschtische (z. Bsp. Badmöbel) oder Duschpaneele usw. sind bei Auszug ggf. zurückzubauen und durch die Standardausstattungsgegenstände auszutauschen. Dazu sind Abstimmungen mit dem Vermieter zu führen.

**Wohnungseingangstüren**

- Aus brandschutztechnischen Gründen verfügen die Wohnungseingangstüren über eine absenk- bare Bodendichtung. Zur Gewährleistung der Rauchdichtheit der Türen sind diese nicht zu manipu- lieren.
- Beschädigungen durch Installation zusätzlicher Sicherheitseinrichtungen an der Wohnungsein- gangstür ohne Genehmigung des Vermieters, gehen zu Lasten des Mieters.
- Sicherheitsketten dürfen auf Kosten des Mieters durch einen benannten Fachmann nachgerüstet werden.
- An der Wohnungseingangstür, treppenhauseitig, ist es grundsätzlich untersagt, Namensschilder etc. durch Leim, Schrauben oder Nägel anzubringen.
- Die Wechselsprechanlage ist sorgfältig zu behandeln. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird mit dieser Anlage ausgehändigt. Reparaturen dürfen ausschließlich durch Fachpersonal der WbG erfolgen.
- Beschriftungen an den Klingeltasten und Briefkästen werden von der zuständigen Hausmeister- firma durchgeführt.
- Zusatzklingeln sind ebenfalls nur durch Fachpersonal zu montieren.

### **Fußboden**

- Auf den neu verlegten Fußbodenbelägen sind prinzipiell keine zusätzlichen Beläge zu kleben. Bei Auszug sind zusätzliche Beläge einschl. aller Rückstände, Verfärbungen o.ä. zu entfernen.

### **Fliesen**

- Beschädigungen der Wandfliesen durch Bohrungen sind weitestgehend zu verhindern. Bohrungen sind möglichst in der Fuge durchzuführen.

### **Decken und Wände**

- Der Einbau von Deckenpaneelen, Deckenplatten und ähnlichen Materialien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Wohnungsbaugesellschaft gestattet. Sollten o.g. Materialien ohne Zustimmung der Wohnungsbaugesellschaft eingebaut werden und diese beim Entfernen Schäden verursachen, so haftet der Mieter für die entstandenen Schäden.

### **Trockenbauwände**

- Aufbau der Trennwand : Stärke 125 mm , beidseitig 2\*12,5 mm beplankt
- Generell sind alle Trockenbauwände doppelt beplankt. Schwere Gegenstände können nur in diesem Bereich befestigt werden. Sofern leichte Gegenstände außerhalb der Holz hinterlegung an diesen Wänden angebracht werden sollen, so sind dafür spezielle Hohlraumdübel zu verwenden. Beschädigungen an diesen Wänden, die auf unsachgemäße Befestigung zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Mieters.

### **Außenfassade**

- An den Außenfassaden dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden (Bohrungen, Malerarbeiten, das Anbringen von Wäschetrocknern, Antennenanlagen, Verschrauben von Markisen usw.).

### **Elektroinstallation**

- Die in den Wohnungsverteilern vorhandenen FI-Schutzschalter sind monatlich 1 x durch Drücken der P-Taste auszulösen, um die Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Danach sind die FI-Schutzschalter wieder einzuschalten.
- In den Bädern sind grundsätzlich nur Feuchtraumlampen anzubringen (keine Hängelampen).
- Veränderungen an der ELT-Verteilung sind prinzipiell vom Vermieter genehmigungspflichtig und nur durch Fachpersonal durchzuführen. Elektrogeräte sind sorgfältig und pfleglich zu behandeln und regelmäßig zu reinigen. Vor der Ausführung von Decken- bzw. Wandbohrungen durch den Mieter sind mittels Leitungssucher die Elektrokabel zu orten, um Schäden an der Elektroleitung zu verhindern.

### **Wechselsprechanlage / Wohntelefon**

- Jede Wohnung ist mit einem Wohntelefon ausgestattet, welches als Wechselsprechanlage mit der an der Haustür befindlichen Gegensprechstelle verbunden ist.
- Über dieses Wohntelefon kann der Türöffner der Haustüre bedient werden, um Besuchern den Zugang zu ermöglichen.

### **Schaltung Treppenhauslicht**

- Die Beleuchtung des Treppenhauses ist mit einer Treppenhauslichtabschaltvorwarnung ausgerüstet.
- Das Licht schaltet sich nach einer Zeitdauer von ca. 3 min. wieder aus. Das wird durch mehrfaches blinken der Beleuchtung angekündigt. Wenn während des Blinkens des Treppenhauslichtes ein Lichttaster betätigt wird, beginnt die Brenndauer von vorn.

## Lüftung

### 1. Wohnungsentlüftung

- Über die zentrale Abluftanlage des Hauses werden im Bad zum Abbau der Feuchtelast in der Wohnung ständig ca. 60 m<sup>3</sup> / h Luft abgesaugt (Grundlüftung). Dieser zentrale Lüfter wird über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Der Lüfter läuft täglich in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr. Veränderungen an den Abluftventilen sind nicht gestattet.

### 2. Entlüftung Waschmaschinenraum

- Jeder Waschmaschinenraum verfügt über einen Einzellüfter.

## Fenster

- Die Beschläge sind vom Mieter 1 x jährlich zu säubern und mit Feinmechanikoel zu warten.
- Es dürfen keinerlei Bohrungen an den Fensterrahmen oder Fensterflügeln vorgenommen werden.
- Die inneren Fensterleibungen dürfen nicht tapeziert werden (Gefahr der Schwarzsimmelbildung). Sie sind mit Kalkfarben (abriebfest) oder mit reiner Silikatfarbe zu streichen.
- Die Mieter werden verpflichtet, mehrmals am Tage kurzzeitig mit voll geöffneten Fenstern (nicht gekippt) zu lüften, um eine Schimmelbildung zu verhindern. Des Weiteren ist die Heizung kontinuierlich zu betreiben.
- Die Wartung der Fenster wird vom Vermieter veranlasst.
- Alle Fenster sind mit einem automatischen Lüftungssystem ausgestattet, welches in Verbindung mit der Abluftanlage einen hygienischen Mindestluftwechsel sicherstellt. Die notwendige Lufteintrittsöffnung dürfen nicht manipuliert werden.

## Hinweise zur Dachbodennutzung

- Jede Wohnung besitzt eine Bodenkammer. Dieser wurden jeweils mit einer Lampe und Schalter sowie einer Steckdose ausgerüstet. Die Bodenkammern sind einer bestimmten Wohnung zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Lampe und Steckdose wurden auf den jeweiligen Elektrozähler der dazugehörigen Wohnung aufgeklemt. **Damit ist ein willkürlicher Tausch bei Leerstand nicht möglich.**
- Die Bodenkammern wurden mit Lattentüren ausgestattet. Es ist nicht gestattet, diese Türen wieder auszubauen und gegen massive Türen zu ersetzen oder massiv zu verkleiden. Der Mieter kann an die Innenseite der Lattentür einen Sichtschutz aus Stoff anbringen, die Luftzirkulation muss aber voll gewährleistet sein.

## Balkon / Balkongestaltung

- Im Rahmen der Modernisierung wurden an allen Wohnungen Balkone angebaut.
- Die hofseitigen Balkone verfügen über eine Außenleuchte und eine Außensteckdose. Die Außenlampen können über einen im Wohnzimmer hinter der Balkontür befindlichen Lichtschalter geschaltet werden.
- Markisen dürfen nicht an der Außenwand oder an den Balkonplatten mechanisch befestigt werden. Generell können Markisen nur an Teleskopklemmstangen befestigt werden.
- Grundsätzlich sind auf den Balkonen eigenmächtig keine Wind- und Sichtschutzelemente anzubringen. Auf Wunsch des Mieters können nur an den hofseitigen Balkonen über die Wohnungsbaugesellschaft passende Wind- und Sichtschutzblenden nachgerüstet werden. Die Kosten sind durch den Mieter zu tragen.

## Kaminanschluss

- Jede Wohnung verfügt über einen Kaminanschluss im Wohnzimmer. Der Anschluss eines Kamino-fens muss rauchdicht erfolgen der Bodenbelag ist durch entsprechende Maßnahmen (z. Bsp. durch eine Glasplatte) zu schützen.