

**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 den hinter der Revisionstür 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 unabhängig von der Fußbodenheizung elektrisch über einen integrierten Heizstab betrieben. Der Heizstab kann über den im Stecker integrierten Schalter ein- und ausgeschaltet werden.
- Betriebsräume sind grundsätzlich nicht zu verstellen.
- Im Havariefall ist der Havariedienst der WBG unter Tel. 703-0 (während der Öffnungszeiten) bzw. Tel. 134 133 (außerhalb der Öffnungszeiten) 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.
- Nach Benutzung der Duschen ist dafür Sorge zu tragen, dass diese austrocknen können und sich keine Schimmelpilze ansiedeln.
- Die Silikonfugen im Bereich Dusche sollten monatlich kontrolliert werden. Ablösungen und Risse sind unverzüglich der WbG zu melden.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer. Die Bedienungsanleitung wird an den Mieter ausgehändigt. Bei der Installation von eigenen Mischbatterien ist darauf zu achten, dass diese für Durchlauferhitzer geeignet sind. Je nach Lage der Küche (Entfernung vom Bad) erfolgt die Warmwassererwärmung in der Küche über beige stellte 5-Liter-Untertischspeicher. Hierbei ist zu beachten, dass mit dem Betrieb des 5-Liter-Speichers nur dafür geeignete, drucklose Mischbatterien verwendet werden dürfen.

**Wohnungseingangstüren**

- Beschädigungen durch Installation zusätzlicher Sicherheitseinrichtungen an der Wohnungseingangstür 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 Hausmeisterfirma 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. Die übergebenen Pflegehinweise für die Fußbodenbeläge sind zu beachten.

### **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 Trennwände: Stärke 100 mm , in Bädern beidseitig 2 x 12,5 mm beplankt, alle anderen Wände 1 x 12,5 mm beplankt
- Sämtliche Trockenbauwände sind ohne Holzhinterlegung ausgeführt. Sofern leichte Gegenstände 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.
- An den Trockenbauwänden, in denen die Schiebetüren eingebaut sind, dürfen keine Gegenstände befestigt werden, da der Zwischenraum für die Türblätter zum Einschub der Tür benötigt wird.

### **Außenfassade**

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

### **Elektroinstallation**

- Die in den Wohnungsverteiltern vorhandenen zwei FI-Schutzschalter sind monatlich 1 x durch Drücken der T-Taste auszulösen, um die Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Danach sind die FI-Schutzschalter wieder einzuschalten. Gleiches gilt für den FI-Schutzschalter für den Mieterkeller. Dieser befindet sich im Elektrozählerschrank.
- 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.
- Im Sicherungskasten ist in der obersten Reihe ein Hauptschalter (dreier Schalter Sicherungen) für die Wohnungselektrik installiert. Wird dieser Schalter betätigt ist die gesamte Wohnung bis auf die Steckdose für den Kühlschrank und die Stellantriebe für die Fußbodenheizung stromlos. Dieser kann beispielsweise bei längerer Abwesenheit betätigt werden.

### **Wechselsprechanlage / Wohntelefone**

- Jede Wohnung ist mit einem Wohntelefon ausgestattet, welches als Wechselsprechanlage mit der in der Haustüranlage integrierten Gegensprechstelle verbunden ist.

- Mit dem Lichttaster am Klingeltableau kann das Licht im Hauseingangsbereich geschaltet werden.
- Zusätzlich ist das Wohntelefon mit einer beleuchteten Stummtaste ausgestattet. Bei leuchten dieser Taste ist die Stummschaltung aktiviert.

### Rauchwarnmelder Wohnungen

- In den Fluren, Schlafzimmern und Kinderzimmern (falls vorhanden) einer jeden Wohnung sind batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert. Die Batterie ist fest installiert und kann nicht entnommen werden. Die Standzeit der Batterie beträgt 10 Jahre. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird mit dieser Anlage ausgehändigt. Die jährliche Überprüfung wird durch die WbG veranlasst.

### Schaltung Treppenhauslicht

- Die Beleuchtung des Treppenhauses ist mit einer Treppenhauslichtabschaltvorwarnung ausgerüstet.
- Das Licht schaltet sich nach einer Zeitdauer von ca. 5 min. wieder aus. Das wird durch Blinken der Beleuchtung angekündigt. Wenn während des Blinkens des Treppenhauslichtes ein Lichttaster betätigt wird, beginnt die Brenndauer von vorn.
- Die Beleuchtung vor dem Aufzug wird über Bewegungsmelder geschaltet.

### Lüftung

- Über das Tellerventil im Bad werden zum Abbau der Feuchtelast in der Wohnung ständig ca. 30 m<sup>3</sup> / h Luft abgesaugt (Grundlüftung). Der Ventilator befindet sich auf dem Dach und wird über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Der Ventilator läuft täglich in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr.
- In den Küchen dürfen nur Abzugshauben mit Umluftbetrieb installiert werden. Das Einleiten von Küchenabluft in den Lüftungsschacht ist nicht gestattet.

### 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 dem Tellerventil im Bad einen hygienischen Mindestluftwechsel sicherstellt. Die notwendige Lufteintrittsöffnung befindet sich seitlich im oberen Drittel eines jeden Fensterflügels und darf nicht manipuliert werden.
- Vor den unteren Treppenhausfenstern ist ein Geländer installiert. Diese Fenster sind grundsätzlich immer verschlossen zu halten und werden nur durch autorisiertes Fachpersonal zu Reinigungszwecken geöffnet.
- Während und nach Benutzung des Trockenraumes ist dieser durch Öffnen der Fenster ausreichend zu lüften. Nach Abschluss der Benutzung sind die Fenster zu verschließen. Das ständige Ankippen der Fenster ist bei niedrigen Außentemperaturen zu unterlassen.

### Rauchwarn- und Abzugsanlage

- Im Treppenhauskopf des 4. Obergeschosses ist ein Rauchmelder installiert, der sofort automatisch das Rauchabzugsfenster öffnet, wenn sich Rauch im Treppenhaus sammelt. Zusätzlich sind im EG, 2. und 4. OG Taster hinter Glasabdeckungen vorhanden, die im Falle eines Brandes durch Einschlagen der Abdeckung und Betätigung des Tasters das Rauchabzugsfenster öffnen.

## Elektronisches Schließsystem

### Haustür

- An der Haustür ist ein elektromechanisches Schließsystem installiert. Zum Öffnen der Tür ist der Chip an das Lesefeld zu halten. Nach 1 bis 2 Sekunden wird die Tür entriegelt und lässt sich öffnen. Wenn die Tür ins Schloss fällt, verriegelt sie sich selbstständig.

### Hoftür

- In der Hoftür im Keller ist ein elektronischer Schließzylinder eingebaut. Der Drehknopf an der Außenseite wird zum Öffnen der Tür freigegeben, wenn der Chip direkt an das schwarze Lesefeld gehalten wird. Die Freigabe wird durch Blinken von grünen LED's angezeigt. Der Drehgriff kann jetzt betätigt werden. Auf der Innenseite kann der Drehknopf des Zylinders ohne Chip jederzeit betätigt werden.
- Achtung: Der elektronische Schließzylinder verriegelt die Tür nicht selbstständig, d.h. damit die Tür verschlossen ist, muss immer der Schließzylinder betätigt werden.

### Allgemeinräume

- In den Allgemeinräumen im Haus und im Keller ist ein konventionelles Schließsystem verbaut.

### Aufzug

- Der Aufzug ist im Brandfall nicht zu benutzen.
- Im Falle eines Personeneinschlusses in der Aufzugskabine kann über den dort befindlichen Notruf (Taster mit gelber Glocke) Hilfe angefordert werden.

### Hinweise zur Kellernutzung

- Die Keller der Wohnungen wurden jeweils mit einer Lampe, einem Schalter und einer Steckdose ausgerüstet. Die Mieterkeller sind einer bestimmten Wohnung zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Lampe und Steckdose wurden auf den jeweiligen Elektrozähler der dazugehörigen Wohnung auf geklemmt. **Damit ist ein willkürlicher Kellertausch bei Leerstand usw. nicht möglich.**
- An alle Keller wurden Lattentüren angebracht. 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 im Kellerbereich muss aber voll gewährleistet sein.

### Balkon / Balkongestaltung

- Im Rahmen der Modernisierung wurden an allen Wohnungen Balkone angebaut. Sofern eine Balkonbepflanzung erfolgt, wäre es wünschenswert, wenn Balkonkästen in dunklen Farbtönen (z.B. anthrazitfarben) zur einheitlichen Gestaltung verwendet werden. Die Balkonkästen dürfen ausschließlich an den Brüstungsstangen befestigt werden.
- Alle Balkone verfügen über eine Außenleuchte und eine Außensteckdose. Beide können über einen im Wohnzimmer neben der Fenster-/ Balkontürkombination befindlichen Serienschalter einzeln geschaltet werden (linker Schalter: Außensteckdose, rechter Schalter: Licht).
- Markisen dürfen nicht an der Außenwand oder an den Balkonplatten mechanisch befestigt werden. Generell können Markisen nur an Teleskopklemmstangen befestigt werden. Auch hier wäre es wünschenswert das ein einheitlicher Markisenstoff (z.B. Fa. Leiner GmbH, Art.-Nr. 6015/100 → ggf. Rücksprache WbG) zur einheitlichen Gestaltung verwendet wird.
- Grundsätzlich sind auf den Balkonen eigenmächtig keine Wind- und Sichtschutzelemente anzubringen.