

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 (bis auf Waschmaschinenraum auf halber Treppe) 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 + Gäste-WC → 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.
- Im Bad ist zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Handtuchheizkörper installiert. Dieser wird über die Fußbodenheizung als auch über einen integrierten Heizstab betrieben. Der Handtuchheizkörper ist an die Fußbodenheizung angeschlossen und über die Heizperiode **nur** mit dem Thermostatventil zu bedienen (**der zusätzliche Steckdosenanschluß ist nicht einzuschalten**). In der heizfreien Zeit kann der Handtuchheizkörper nur über den Steckdosenanschluß durch eine Heizpatrone bedient werden. Bei Betrieb der Heizpatrone, ist das Raumthermostat und Thermostatventil auf Frostschutz zu stellen.
- 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. Kleinzubehörteile wie Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste, Spiegel im Gäste-WC o.ä. liegen in der Verantwortung der Mieter.
- Nach Benutzung der Dusche ist dafür Sorge zu tragen, dass diese austrocknen kann und sich keine Schimmelpilze ansiedeln.
- Die Silikonfugen in Bereich der Dusche sollten monatlich kontrolliert werden. Ablösungen und Risse sind unverzüglich der WbG zu melden.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer in Küche und Gäste-WC. Die Bedienungsanleitungen werden an den Mieter ausgehändigt. Bei der Installation von eigenen Mischbatterien ist darauf zu achten, dass diese für Durchlauferhitzer geeignet sind.

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 (treppenhausseitig) 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.

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 125 mm, beidseitig 2 x 12,5 mm beplankt
- Sämtliche Vorwände sind mit Holz hinterlegung im Bereich Waschtisch- und WC-Halterung ausgeführt. Die Vorwand in der Küche ist ohne Holz hinterlegung. Zur Montage der Hängeschränke sind spezielle Trockenbaudübel zu verwenden. Sofern leichte Gegenstände an diesen Wänden angebracht werden sollen, 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 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.
- Im Bad, Flur und Gäste-WC sind bauseitig LED-Strahler eingebaut. 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.
- Über dem Sicherungskasten ist ein Hauptschalter 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 Klingeltabelleau kann das Licht im Hauseingangsbereich geschaltet werden.

Zusätzlich ist das Wohntelefon mit einer beleuchteten Stummtaste ausgestattet. Bei Leuchten dieser Taste ist die Stummschaltung aktiviert.

Zusatzklingeln sind ebenfalls nur durch Fachpersonal zu montieren.

Rauchwarnmelder Wohnungen

Im Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer jeder 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.

Lüftung

Der Innenraumlüfter im Gäste-WC ist feuchtegesteuert. Das heißt, ab einer Luftfeuchtigkeit größer 50 % läuft dieser permanent in der Grundlüftung. Weiterhin stellt dieser Lüfter die Bedarfslüftung des Raumes sicher (Stufe 2), welche über den Lichtschalter zeitverzögert und mit Nachlaufzeit geschaltet wird.

In den Küchen dürfen nur Abzugshauben mit Umluftbetrieb installiert werden.

Rauchwarn- und Abzugsanlage

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

Fenster

- Die Beschläge sind vom Mieter 1 x jährlich zu säubern und mit Feinmechaniköl 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 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 Regelair ausgestattet. Die notwendige Lufteintrittsöffnung und Luftaustrittsöffnungen eines jeden Fensterflügels dürfen nicht manipuliert werden.

Elektronisches Schließsystem

Haustür/ Hoftür/ Fahrrad-Kinderwagenraumtür/ Hausanschlußraumtür/ Keller- und Dachbodentür

In den o.g. Türen ist ein elektronischer Schließzylinder eingebaut. Der Drehknopf an der Außenseite wird zum Öffnen der Tür freigegeben, wenn der Transponder direkt an das schwarze Lesefeld gehalten wird. Die Freigabe wird durch Blinken der LED's angezeigt. Der Drehgriff kann jetzt betätigt werden. Auf der Innenseite kann der Drehknopf des Zylinders ohne Transponder 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.

Zylinder Wohnungseingangstür und dazugehöriger Waschmaschinenraum

In den Wohnungseingangstüren und den dazugehörigen Waschmaschineräumen auf halber Treppe ist ein konventionelles Schließsystem „gleichschließend“ pro Wohnung eingebaut.

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 aufgeklemmt. **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.

Die Mieter werden verpflichtet, die Kellerräume mit geöffneten Fenster zu lüften (vorrangig in der kalten Jahreszeit)

Balkon / Balkongestaltung

Im Rahmen der Modernisierung wurden an allen Wohnungen Balkone angebaut. Alle Balkone verfügen über eine Außenleuchte und eine Außensteckdose. Beide können über einen in der Küche neben der Balkontür befindlichen Serienschalter einzeln geschaltet werden.

Markisen dürfen nicht an der Außenwand oder an den Balkonplatten mechanisch befestigt werden. Grundsätzlich sind auf den Balkonen eigenmächtig keine Wind- und Sichtschutzelemente anzubringen