

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, dass 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 Abstellräumen 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 unabhängig von der Fußbodenheizung elektrisch über einen integrierten Heizstab betrieben. Die Betriebsbedienungsanleitung wird an den Mieter ausgehändigt.
- 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. Kleinzubehörteile 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 und einen Türschließer. Zur Gewährleistung der Rauchdichtheit der Türen sind diese nicht zu manipulieren.
- 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.

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 100 mm , beidseitig 2*12,5 mm beplankt
- Sämtliche Trockenbauwände sind ohne Holzhinterlegung ausgeführt. Generell sind alle Trockenbauwände doppelt beplankt. 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 der 2-flügligen Schiebetüren 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 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 / Wohntelefone

- Jede Wohnung ist mit einem Wohntelefon ausgestattet, welches als Wechselsprechanlage mit der in der Briefkastenanlage integrierten Gegensprechstelle verbunden ist.
- Über dieses Wohntelefon kann der Türöffner der Haustüre bedient und der Aufzug in die Außenhaltestelle geschickt werden, um Besuchern den Zugang zu ermöglichen. Bei Ankunft der Aufzugskabine an der Außenhaltestelle wird der Türöffner der äußeren Haltestellentür automatisch ausgelöst.
- Zusätzlich ist das Wohntelefon mit einer beleuchteten Stummtaste ausgestattet. Leuchtet diese Taste, ist die Stummschaltung aktiviert.

Rauchwarnmelder Wohnungen

- In den Fluren, Schlafzimmern und Kinderzimmern (falls vorhanden) einer jeden Wohnung sind batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert. Die Batterien werden im Rahmen der jährlichen Verbrauchsablesung durch die Wohnungsbaugesellschaft gewechselt. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird mit dieser Anlage ausgehändigt.

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 den Axialventilator im Bad werden zum Abbau der Feuchtelast in der Wohnung ständig ca. 60 m³ / h Luft abgesaugt (Grundlüftung). Dieser Lüfter wird über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Der Lüfter läuft täglich in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr. Veränderungen an diesen Schaltzeiten dürfen nicht vorgenommen werden. Die Zeitschaltuhren sind programmiert und verplombt.

2. Entlüftung der Küchen

- In den Küchen wurden Anschlüsse für motorbetriebene Ablufthauben eingebaut. Die Entlüftung erfolgt wie im Bad über die Außenwand. An diesen Anschlüssen können die Ablufthauben angeschlossen werden. Vor Anschluss einer Ablufthaube ist die zu Wärmedämmzwecken in der Rohrdurchführung eingebrachte Mineralwolle samt Folienabdichtung zu entfernen!

3. Entlüftung der Trockenräume im Kellergeschoss

- In den Trockenräumen wurden ebenfalls Abluftventilatoren eingebaut, die separat ein und ausgeschaltet werden müssen. Die Entlüftung dieser Räume ist bei der Benutzung einzuschalten.

Rauchwarnanlage

- 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.
- Zu Lüftungszwecken kann von einem auf dem oberen Treppenpodest vorhandenem Taster das Rauchabzugsfenster geöffnet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass bei Schlechtwetter keine Feuchtigkeit ins Treppenhaus gelangt.

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 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 den im Bad befindlichen Axialventilator einen hygienischen Mindestluftwechsel sicherstellt. Die notwendige Lufteintrittsöffnung befindet sich seitlich im oberen Drittel eines jeden Fensterflügels und darf nicht manipuliert werden.
- Die unteren Treppenhausfenster sind mit einer Brüstungsverglasung (bruchsicher) ausgestattet und verfügen über abschließbare Oliven und eine separate Drehflügelsperre. Die Fenster sind grundsätzlich immer verschlossen zu halten und werden nur durch autorisiertes Fachpersonal zu Reinigungszwecken geöffnet.

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.
- Über eine im Wohntelefon der Wechselsprechanlage integrierte Taste kann der Aufzug in die Außenhaltestelle geschickt werden, um Besuchern den Zugang zu ermöglichen.
- Über den an der Außenhaltestelle befindlichen Schlüsselschalter kann der Aufzug auch von außen gerufen werden. Bei Ankunft der Kabine in der Außenhaltestelle entriegeln die Türen selbstständig.

-

Balkon / Balkongestaltung

- Im Rahmen der Modernisierung wurden an allen Wohnungen Balkone angebaut. Zusätzlich wurden an allen vorderen Brüstungsgeländern die Balkonkastenhalter bereits mit montiert. Sofern eine Balkonbepflanzung erfolgt, wäre es wünschenswert wenn Balkonkästen in dunklen Farbtönen (z.B. anthrazitfarben) zur einheitlichen Gestaltung verwendet werden.
- Alle Balkone verfügen über eine Außenleuchte und eine Außensteckdose. Beide können über einen im Wohnzimmer hinter der Balkontür befindlichen Serienschalter einzeln geschaltet werden.
- 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, Dessin - Nr. 364 064 → ggf. Rücksprache WbG) zur einheitlichen Gestaltung verwendet wird.
- Grundsätzlich sind auf den Balkonen eigenmächtig keine Wind- und Sichtschutzelemente anzubringen. Auf Wunsch des Mieters können über die Wohnungsbaugesellschaft passende Wind- und Sichtschutzblenden nachgerüstet werden. Die Kosten sind durch den Mieter zu tragen.

-

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 aufgeklemt. **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.