

**Heizung**

- Erfasst wird der Energieverbrauch über elektronische Heizkostenverteiler an den Heizkörpern. Der ungehinderte Zugang muss zur jährlichen Ablesung durch den Wärmemessdienst gewährleistet sein. Veränderungen an den Messeinrichtungen sind unzulässig.
- Die Wärmeregulierung an den Röhrenradiatoren erfolgt über Thermostate mit Fernsteller, welche neben den Röhrenradiatoren angebracht sind. Die Wärmeregulierung der Ventilheizkörper erfolgt durch die an den Heizkörpern befindlichen Thermostatköpfen mit Frostschutzsicherung.
- Die Abdeckungen der Heizkörper sind grundsätzlich nicht zu belasten.
- 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-Sitz, Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste, Spiegel o.ä. gehören nicht zum Mietbestand.
- Nach Benutzung der Duschen ist dafür Sorge zu tragen, dass diese austrocknen können und sich keine Schimmelpilze ansiedeln. Silikonfugen sind ständig zu reinigen.
- Die Silikonfugen im Bereich Dusche und Badewanne sollten monatlich kontrolliert werden. Ablösungen und Risse sind unverzüglich der WbG zu melden.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.
- An der Dusche ist eine Stange für den Vorhang montiert.
- Von Mietern zusätzlich vorgesehene Duschtrennwände dürfen nicht auf dem Fußboden (geschraubt) befestigt werden, da sonst die unter den Bodenfliesen befindliche Dichtung beschädigt wird.
- Duschvorhang, Haltgriffe für WC, Dusch- und Wannbereich sind Leistung des Mieters. Für die Haltegriffmontage sind im WC, Wann- und Duschbereich in den Trockenbauwänden Holzunterkonstruktionen eingebaut. (Lage der Hölzer siehe beigefügte Grundrisse)
- In allen Wohnetagen gibt es einen Waschmaschinen- und Trockenraum. Der Stromanschluss für Waschmaschinen und Trockner sind wohnungsweise absperbar auf und dem jeweiligen Stromzähler der Wohnung zugeordnet. Der Wasseranschluss ist mit einem Zähler ausgestattet.

**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 liegt in der Wohnung. Reparaturen dürfen ausschließlich durch Fachpersonal der WbG erfolgen. Gleiches gilt für die Installation von Zusatzklingeln.
- 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. Es werden Filzgleiter unter Stühle etc. empfohlen.

**Decken und Wände**

- Der Einbau von Deckenpaneelen, Deckenplatten und ähnlichen Materialien ist nicht gestattet.
- Gardinenstangenbefestigung erst ab ca. 10cm über Fenstersturzkrante möglich

**Trockenbauwände**

- Aufbau der Trennwände: Stärke 100-125 mm , beidseitig 1 x 25 mm beplankt
- In Teilbereichen der Trockenbauwände in den Bädern sind für Haltegriffe im WC-, Wannen- und Duschbereich sowie in den Küchen für Hängeschränke Holzhinterlegungen ausgeführt (Lage der Hölzer siehe beigefügten Grundriss). Ansonsten ohne Holzhinterlegung. 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.

**Außenfassade**

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

**Elektroinstallation**

- vorhandene Elektroinstallation ist nicht zu verändern
- Die in den Wohnungsverteiltern vorhandenen FI-Schutzschalter sind monatlich 1 x durch Drücken der T-Taste auszulösen, um die Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Danach sind die FI-Schutzschalter wieder einzuschalten.
- In den Bädern sind im Deckenbereich LED-Leuchten montiert. Im Spiegelbereich ist ein Anschluss für eine Wandleuchte vorgesehen. Diese Wandleuchte muss speziell für Feuchträume geeignet sein.
- 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 stromlos. Dieser kann beispielsweise bei längerer Abwesenheit betätigt werden.
- Fernsehanschlüsseldosen sind in Wohn- und Schlafzimmer vorhanden. Telefonanschlüsse sind in Wohn-, Schlafzimmer und Flur vorgesehen. Anschlussverträge sind durch den Mieter selbst zu veranlassen.

**Wechselsprechanlage / Wohntelefone**

- Jede Wohnung ist mit zwei Wohntelefonen ausgestattet, welche als Wechselsprechanlage mit der in der Haustüranlage integrierten Gegensprechstelle verbunden ist.

**Rauchwarnmelder Wohnungen**

- In den Fluren und Schlafzimmern 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 + Gänge

- Die Beleuchtung der Hausflure wird über Bewegungsmelder geschaltet. Das Licht im Treppenhaus kann über Taster an den Zugangsstellen eingeschaltet werden und schaltet sich selbstständig wieder ab.

## Lüftung

- Die innen liegenden Bäder der Wohnungen und Waschmaschinenraum verfügen über eine mechanische Abluftanlage. Über diese wird ein Volumenstrom von ca. 30 m<sup>3</sup>/h zum Abbau der Feuchtelast abgesaugt.
- In den Küchen dürfen nur Abzugshauben mit Umluftbetrieb installiert werden.

## Fenster

- Die Beschläge sind vom Mieter 1 x jährlich zu säubern und mit Feinmechanikeröl zu behandeln.
- 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 Innen-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 Lüftungssystem ausgestattet. Die notwendige Lufteintrittsöffnung befindet sich seitlich im oberen Drittel eines jeden Fensterflügels und darf nicht manipuliert werden.
- 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 5. Obergeschosses Bahnhofstrasse 26 ist ein Rauchmelder installiert, der 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.
- Gleiches gilt für das Treppenhaus der Bahnhofstr. 28.

## Schließsystem

### Haustür

- In der Haustür ist ein mechanisches Schließsystem mit elektrischem Türöffner installiert, welches durch die Wechselsprechanlage in der Wohnung betätigt wird. Wenn die Tür ins Schloss fällt, verriegelt sie sich selbstständig.

### Hoftür/Allgemeinräume

- In den Allgemeinräumen im Haus und im Keller ist ein mechanisches 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 Abstellraumnutzung

- Die Abstellräume der Wohnungen wurden jeweils mit einer Lampe und einem Schalter ausgerüstet. Die Abstellräume sind einer bestimmten Wohnung zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Lampe und Steckdose wurden auf den jeweiligen Elektrozähler der dazugehörigen Wohnung aufgeklemmt. **Damit ist ein willkürlicher Abstellraumtausch z.B. bei Leerstand usw. nicht möglich.**
- An alle Abstellräume wurden Lattentüren angebracht. Die Absperrung der Verschlagstüren erfolgt durch mieter eigenes Vorhängeschloss. 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 Abstell- und Kellerbereich muss aber voll gewährleistet sein.

### Balkon / Balkongestaltung

- Im Rahmen der Modernisierung wurden alle Schwellen der Balkone reduziert und die hofseitigen Balkone mit Holzplattenrosten belegt. 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. Befestigung an den straßenseitigen Glasbrüstungsgeländern nur an den oberen Handläufen. Der Kontakt der Blumenkästen zu den Glasbrüstungsscheiben ist zu vermeiden!
- Blumenkästen im 5.OG straßenseitig dürfen auf dem Fensterblechsim der Gaubenfenster nur im Bereich zwischen Fenster und Absturzicherung aufgestellt werden.
- Alle Balkone verfügen über eine Außensteckdose. Diese kann über einen im Wohnzimmer neben der Balkontürkombination befindlichen Schalter geschaltet werden.
- Markisen dürfen nicht an der Außenwand oder an den Balkonplatten mechanisch befestigt werden. Generell können Markisen nur an Teleskopklemmstangen durch eine Fachfirma befestigt werden. Brüstungsstoff als anthrazitfarbener Markisenstoff.
- Grundsätzlich sind auf den Balkonen eigenmächtig keine Wind- und Sichtschutzelemente anzubringen.

### Brandschutztüren

- Die zwischen Aufzugsvorraum und Flur eingebauten Brandschutztüren sind mit Offenhaltung und schließen im Rauch- und Brandfall automatisch, damit sich Rauch oder Feuer nicht weiter ausbreitet. Die Schließung wird ausgelöst durch die an den Decken der Flure befindlichen Rauchwarnmelder. Die Türen sind aber nicht verriegelt und lassen sich öffnen. Im Falle eines Stromausfalles schließen die Türen sicherheitshalber. Wenn der Strom wieder da ist, ist die Offenhaltung wieder gegeben.

### Kellerverschlag

- Jede Wohnung hat im Kellergeschoss einen zugeordneten Kellerverschlag. Die Absperrung der Verschlagstür erfolgt durch ein mieter eigenes Vorhängeschloss.