

Dawonia Management GmbH • Dom-Pedro-Straße 19 • 80637 München

An alle Bewohner der Wohnanlagen

Eugen-Kaiser-Straße 4, 6, 8a-c
Hospitalstraße 26, 28
63450 Hanau

Mieterinformation

Wichtige Informationen zur Beachtung!

Sehr geehrte Mieterinnen,
sehr geehrte Mieter,

wir freuen uns, dass Sie Mieter einer Wohnung der Dawonia geworden sind.
Wir bitten Sie höflich, nachfolgende Punkte zu beachten:

1. Blumenkästen

Bitte bringen Sie Blumenkästen und -tröge aus Sicherheitsgründen nur an der Innenseite der Loggien bzw. Dachterrassen an.

2. Fluchtwege und Gemeinschaftsflächen

Das Abstellen von Gegenständen aller Art in Treppenhäusern, Kellergängen, TG-Schleusen, Hausfluren und Gemeinschaftsflächen ist aus Brandschutzgründen nicht gestattet, da Fluchtwege dauerhaft frei zu halten sind. In diesen Bereichen dürfen ebenso auch keine Schuhe, Schuhkästen, Kinderwägen, Regenschirme o. dgl. abgestellt werden. Fahrräder, Kinderwägen etc. können in den hierfür vorgesehenen Fahrradräumen untergebracht werden.

Alle Dachflächen, ausgenommen Dachterrassen, dürfen generell nicht betreten werden. Dies gilt insbesondere für Flächen mit Gehwegbelägen sowie für Nottreppen, welche im Brandfall als Fluchtwege dienen.

3. Müllentsorgung

Für die Entsorgung des Hausmülls befinden sich im Erdgeschoss Müllräume bzw. im Innenhof Müllhäuser (Haus E+F). Wir bitten Sie, auf eine korrekte Mülltrennung zu achten.

Sperrige Gegenstände, Teppichreste, diverser Sperrmüll und Elektrogeräte dürfen nicht in den Mülltonnen entsorgt werden. Diese Gegenstände sind bei den entsprechenden Wertstoffhöfen abzugeben.

Dawonia Management GmbH
Bereich Propertymanagement
Dom-Pedro-Straße 19
80637 München

in Vertretung für:

Dawonia Portfolio 2 GmbH & Co. KG
Luise-Ullrich-Straße 2
82031 Grünwald
www.Dawonia.de
USt-ID Nr. DE29 3654 613
T +49 89 306 17-0

Geschäftsführung:
Dr. Claus Lehner, Vorsitzender
Simone Büber-Monath
Sebastian Gefeller

Amtsgericht München
HRB 129382

Kontoinhaber:
Dawonia Portfolio 2 GmbH & Co. KG
Aareal Bank AG
IBAN:
DE85 5501 0400 0109 2001 89
BIC:
AARBDE5WDOM

Für die Nutzung der Papiertonnen bitten wir Sie, Kartonagen entsprechend zu zerkleinern. Evtl. anfallende Zusatzkosten für die Müllentsorgung werden sich direkt auf die von Ihnen zu zahlenden Betriebskosten auswirken.

4. Fußbodenheizung

Die Fußbodenheizung dient der Erwärmung der jeweiligen Räume in Ihrer Wohnung. Dabei wird Wasser erwärmt, welches in den im Estrich verlegten Heizleitungen zirkuliert. Die Fußbodenheizung stellt ein energiesparendes, flächiges Niedertemperatur-Heizsystem dar, welches jedoch systembedingt relativ träge arbeitet. Daher kann es sein, dass eine Erwärmung der Räume erst nach einer gewissen Zeit eintritt und auch die Bodenflächen nicht dauernd warm sind. Wir empfehlen Ihnen, während der Heizperiode alle Räume ausreichend und vor allem möglichst kontinuierlich zu heizen sowie den Raumthermostat auf mittlerer Stellung zu belassen. Dies gilt auch für Räume, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie ein geringeres Temperaturniveau wünschen (z. B. Schlafzimmer). Bitte lassen Sie keinesfalls einzelne Räume auskühlen (kalter Boden / kalte Wände).

5. Bohrungen in Decken, Böden und Wänden

Decken: Bohrungen in den Decken dürfen bis max. 5 cm Tiefe ausgeführt werden.

Böden: In sämtlichen Räumen dürfen im Bodenbereich keine Bohrungen vorgenommen werden, da sonst die Heizleitungen der Fußbodenheizung beschädigt werden und somit großflächig Schäden durch auslaufendes Wasser entstehen können.

Wände Bäder/WCs: Bitte beachten Sie, dass in gefliesten Bereichen Bohrungen in den Wänden nur im Bereich der Fugen ausgeführt werden dürfen, um die Fliesen nicht zu beschädigen.

Wände: im Wandbereich oberhalb der Türen bis zur Deckenunterkante wurden waagrecht Elektroleitungen verlegt, ebenso wurden senkrecht Elektro(zu)leitungen oberhalb von Steckdosen verlegt. Bitte führen Sie in diesen Wandbereichen keine Bohrungen durch bzw. schlagen Sie hier keine Nägel, Dübel etc. ein, um die Elektroleitungen nicht zu beschädigen.

6. Außenwandlüfter

Ihre Wohnung ist mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung gem. DIN ausgestattet. Hierzu wurden im Bereich der Außenwände in den Wohn- und Schlafzimmern bzw. tlw. in den Küchen Wandlüfter eingebaut, welche in Verbindung mit den Bad-/WC-Lüftern der dauerhaften Belüftung Ihrer Wohnung dienen. Diese Lüfter sorgen dafür, dass einer Schimmelbildung in Ihrer Wohnung vorgebeugt wird. Bitte beachten Sie, dass die Zuluftöffnungen dieser Außenwandlüfter (Lüftungsgitter im Leibungsbereich der Fenster) immer frei bleiben müssen, da sonst die Lüftungsfunktion unterbunden wird.

Bitte decken Sie diese Zuluftöffnungen daher nicht ab bzw. verschließen sie diese Öffnungen keinesfalls.

Zusätzlich sollten Sie, sofern möglich, 3-mal täglich stoßlüften (d.h. komplettes Öffnen der Fenster für einige Minuten), um die jeweilige Raumluft auszutauschen. Bitte achten Sie darauf, dass die Räume in der Heizperiode nicht auskühlen, da ein Wiederaufheizen der Räume über die Fußbodenheizung sehr lange dauert (siehe auch Ziffer 4.).

7. Lüfter Bäder/WCs

Die Lüfter in den Bädern, Duschbädern und WCs stellen eine Grundlüftung dar. Bei Betätigen des separaten Tasters wird eine höhere Luftleistung der Lüfter ermöglicht (f. ca. 15 min.).

8. Dachterrassen

In den Wohnungen in den obersten Geschossen liegen die Dachterrassen direkt über einem sog. Warmdach mit einer empfindlichen Abdichtungslage. Bei diesen Wohnungen dürfen keine scharfkantigen Gegenstände auf dem Plattenbelag abgestellt werden, welche z.B. in die Fugen hineinragen und so evtl. die Abdichtung beschädigen können. In diesem Fall können große Schäden durch eindringendes Wasser entstehen.

9. Reinigung von Entwässerungsrinnen, Notabläufen und Plattenbelägen (sofern bei Ihrer Wohnung vorhanden)

Im Bereich von Loggien/Balkonen und Dachterrassen wurden Entwässerungsrinnen angebracht, welche anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und wieder ableiten sollen. Bitte achten Sie darauf, dass die Rinnen zum Aufrechterhalten ihrer Funktion nicht verschmutzen bzw. verstopfen (z.B. durch Laub, Unrat etc.). Reinigen Sie diese Rinnen daher mindestens halbjährlich. Sie können den Gitterrost durch seitliches Verschieben herausnehmen und dann den Rinnenkasten säubern. Reinigen Sie ebenso die Notabläufe an der Vorderseite der Loggien/Balkonen und Dachterrassen. Über die Fugen der Plattenbeläge versickert Niederschlagswasser in das darunter liegende Splittbett und wird dann weiter über die Regenfallrohre abgeleitet.

10. Anbringen von Gegenständen an der Fassade bzw. im Außenbereich

Im Bereich der Loggien/Balkonen und Dachterrassen dürfen an der Außenseite der Außenwände keine Wand-/ Kleiderhaken, Stangen, Konsolen etc. angebracht werden, da sonst die Wärmedämmung beschädigt wird. Ebenso dürfen in diesen Bereichen keine Außenleuchten befestigt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Wandkonstruktion beschädigt wird und Wasser eindringen kann.

11. Öffnen der Fenster

Aufgrund des hohen Energiestandards der Wohnanlagen besitzen die Fenster Ihrer Wohnung eine Mehrscheiben-Isolierverglasung. Die Öffnungsflügel der Fenster haben deshalb ein relativ großes Eigengewicht. Daher ist ihre Handhabung (z.B. Kippstellung des Fensters) evtl. nur erschwert möglich. Eine Kippstellung der Fenster kann darüber hinaus zur Auskühlung von Räumen sowie zu Wärmeverlusten führen und sollte daher vermieden werden.

Frischlufte wird den Aufenthaltsräumen über die Außenwandlüfter zugeführt (siehe auch Ziff. 8).

12. Glas-Falt-Wand / Glasbrüstungen

Im Bereich der Loggien/Balkonen zur Straßenseite Hospitalstraße und Eugen-Kaiser-Straße sind Glasbrüstungen sowie Glas-Falt-Wände vorgesehen. Hinsichtlich der Wartung/Pflege und Handhabung sind die vom Hersteller bereitgestellten „Wichtigen Informationen und Hinweise für den Endkunden“ zu beachten (siehe Anlage).

Eine Beklebung der Glasflächen mit Aufklebern oder Vogelattrappen ist untersagt.

13. Belüftung der Untergeschosse/Tauwasserbildung

In den Untergeschossen befinden sich Lichtschächte/Kellerfenster in allgemein zugängigen Flurbereichen bzw. teilweise im Bereich von Mieterkellern. Diese Kellerfenster sollten Sie im Sommer nicht öffnen, insbesondere nicht bei schwül-warmer Wetterlage. Grund hierfür ist, dass bei Öffnen der Kellerfenster warme Außenluft ins Gebäudeinnere gelangt, welche sich aufgrund der hohen Temperaturen bereits mit viel Feuchtigkeit angereichert hat. Trifft nun diese feuchte, gesättigte Luft auf ein relativ kaltes Bauteil wie eine Betonwand, so schlägt sich die warme Luft auf der Wandoberfläche nieder und es kann zur kurzfristigen Bildung von Feuchtigkeit bzw. zum Ausfall von Tauwasser kommen. Dieser sog. Kondensationseffekt kann in den Untergeschossen auch bei isolierten

Leitungen auftreten, welche sich vor Wänden bzw. unterhalb von Decken befinden. Diese Feuchtigkeitsbildung ist somit bauphysikalisch bedingt und stellt keinen Mangel dar. Vermeiden Sie die zuvor beschriebenen Effekte, indem Sie im Untergeschoss nur stoßweise und am besten nur in den kühleren Abendstunden lüften. Bitte vermeiden Sie ebenso ein dauerhaftes Offenhalten der Fenster bzw. eine Kippstellung.

14. Tauwasserbildung in den Untergeschossen bzw. in den Tiefgaragen

Die Luftfeuchtigkeit schwankt jahreszeitlich bedingt. Dies kann dazu führen, dass sich auf den Innenseiten der Untergeschosswände (auch in den Tiefgaragen), an Decken und auf Leitungen - analog zu Ziff. 15 - kurzfristig Feuchtigkeit bildet bzw. es zu Tauwasserbildung kommt. Wir empfehlen Ihnen daher, in Ihren Kellerabteilen generell keine Sachen bzw. Gegenstände zu lagern, welche feuchtigkeitsempfindlich sind. Hierzu gehören insbesondere Kleidung, Lederwaren, Lebensmittel, Möbel, Papier, Kartonagen etc.

15. SAT-Schüsselverbot

Wir weisen darauf hin, dass das Anbringen von Satellitenschüsseln lt. Mietvertrag grundsätzlich untersagt ist.

16. Telefonanschlüsse

Telefonanschlüsse können Sie bei der Deutschen Telekom oder beim Kabelnetzanbieter Unity Media bzw. Vodafone Kabel Deutschland erhalten.

17. Tiefgaragennutzung Wohnanlage Eugen-Kaiser-Straße 6 und Hospitalstraße 26

Das TG-Tor in der Wohnanlage Eugen-Kaiser-Straße 6 und Hospitalstraße 26 ist jeweils ein Rolltor. Halten Sie mit Ihrem Fahrzeug daher bitte vor dem Tor an und warten solange, bis sich das TG-Tor komplett geöffnet hat. Im Bereich der Rampe befindet sich noch ein Schlüsselschalter; dort kann das TG-Tor mit dem Wohnungsschlüssel geöffnet werden.

Für den Gebrauch der Duplex-Park-Garagen ist unbedingt die Gebrauchsanweisung des Herstellers zu beachten.

18. Baumängel

Bitte melden Sie evtl. auftretende bauliche Mängel in Ihrer Wohnung vorzugsweise schriftlich an den von uns beauftragten Dienstleister

B&O Notfalldienst

service@boservice.de

bzw. Tel. 089 / 12 19 27 100.

Bitte benennen Sie den Ort des aufgetretenen Mangels (z. B. „Bad rechte Wandseite oben“) mit einer möglichst genauen Beschreibung des Mangels (z. B. „1 Fliese gerissen“) und fügen Sie Ihrem Schreiben mehrere aussagekräftige und deutliche Fotos bei. Sie erleichtern uns damit die Prüfung bzw. weitere Bearbeitung des Mangels. Zur weiteren Mangelüberprüfung und gegebenenfalls Mangelbehebung wird sich dann eine ausführende Firma bei Ihnen melden und mit Ihnen einen Termin zur Begutachtung bzw. zur Reparatur vereinbaren. Bitte stehen Sie der Firma zu den ausgemachten Terminen zur Verfügung bzw. hinterlegen Sie Ihren Wohnungsschlüssel bei einem Nachbarn bzw. dem Hausmeister, sofern Sie den Termin nicht persönlich wahrnehmen können. Wir weisen darauf hin, dass Ihnen Kosten für Mehrfachfahrten von Firmen bzw. Zusatztermine in Rechnung gestellt werden können, wenn Sie vereinbarte Termine versäumen sollten. Generell ist zu beachten, dass eine Mangelbearbeitung bzw. -behebung einige Zeit in Anspruch nehmen kann.