

## Fassadenrenovierung / Balkonsanierung / Modernisierung des Kabel-TV-Netzes

---

Sehr geehrte Mieter im Haus Breslauer Straße 47-49,

wie Sie der Überschrift entnehmen können, haben wir uns für dieses Jahr ein umfangreiches Programm vorgenommen.

**Fassadenrenovierung:** Nachdem wir 2013 die Nordfassade bearbeitet haben, wollen wir nun die Südfassade renovieren. Wenn Sie schon länger bei uns wohnen, wissen Sie, was Sie erwartet. Wir werden alle Wandteile, die Brüstungen (innen und außen) sowie die Decken streichen, die Geländer lackieren.

**Balkonsanierung:** Als unsere Häuser am Eschberg in den 60er und 70er Jahren gebaut wurden, war es nicht üblich, Balkone unter ihren Oberbelägen (Fliesen) mit einer Feuchtigkeitsisolierung auszustatten. Für diese „Sparmaßnahme“ gab es gute Gründe: (a) Da die Balkone sich gewissermaßen selbst überdachen, erreicht sie im Vergleich zu einem Dach nur wenig Regenwasser; (b) Der größte Teil des Regenwassers fließt durch die Ausläufe ab; (c) Das zu schützende Bauteil 'Stahlbetondecke' gehört nicht zu den sensibelsten eines Hauses; analoges gilt für die Außenfläche 'Balkon'; (d) Die Perfektionierung des Balkons durch eine Feuchtigkeitsisolierung kostet viel zusätzliches Geld, was mit dem Hauptwunsch der Kundschaft – bezahlbare Mieten – in Konflikt steht.

Jahrzehnte nach dem Bau der Häuser zeigen sich aber an vielen Balkonreihen Schäden. Einige Mieter stören sich daran, daß es hin und wieder durch die Balkondecken über ihnen „tröpfelt“: das wenige Wasser, welches durch Fliesenbelag, Estrich und Risse der Betondecke sickert. Auch hinterlässt dieser „Ausfluß“ der Balkondecke hässliche weiße Spuren, deren Beseitigung mit Aufwand verbunden ist.

Wir haben daher in den vergangenen Jahren bereits einige Balkonreihen in anderen Häusern erneuert. Zwei Systeme kamen zur Anwendung: Bei System 1 werden auf einer etwas zerbrechlichen Kunststoff-Feuchtigkeitsisolierung wieder Fliesen verlegt. Bei System 2 wird eine solide Dachisolierung installiert, darauf dann ein moderner **Holz-Kunststoff-Werkstoff** ([werzalit.com/de/terrazza\\_terrassenkassette.html](http://werzalit.com/de/terrazza_terrassenkassette.html) oder ähnlich). Er ist den sehr populären Naturholz-Außenbelägen für den Eigenheimbereich nachempfunden, zeichnet sich aber durch eine höhere Langlebigkeit und eine größere Robustheit aus. Wir haben in anderen Häusern gute Erfahrungen gesammelt und wollen dieses System 2 nun auch in Ihrem Haus für die **Balkonreihen des 4.-6. Obergeschosses** zum Einsatz bringen.

**Kabel-TV-Modernisierung:** Viele von Ihnen warten schon auf diese Modernisierungsmaßnahme. Um den Fernsehempfang auf den modernsten technischen Stand

zu bringen (High Definition-Bild auch auf großen Flachbildschirmen) und Ihnen zudem Zugang zu den neuen TV/Telefon/Internet-Anwendungen zu ermöglichen, haben wir uns vor einigen Jahren entschlossen, unsere nicht einmal 30 Jahre alten Kabelnetze komplett zu erneuern. „Ihr“ Haus ist das vierzehnte unserer 21 Wohnhäuser, bei dem wir diese Maßnahme durchführen. Zu jeder Wohnung wird ein separates Kabel neu verlegt. Diese Kabel werden in Kanälen auf den Balkonen geführt, die Sie kaum wahrnehmen. Vom Balkon aus erfolgt dann die Einführung in Ihr Wohnzimmer, wo außenwandseitig eine neue sog. Multimediadose gesetzt wird. Hier schließen Sie nach der Umschaltung auf das neue Netz Ihren Fernseher an. Wenn Sie möchten, können Sie über den neuen Kabelanschluss auch einen Hochgeschwindigkeits-Internetanschluß betreiben\*) oder telefonieren.

Es sind **zwei Termine** in Ihrer Wohnung erforderlich: (1) Einführung des Kabels mit Setzen einer Unterputzdose; (2) Installation der eigentlichen Multimediadose und Aufschaltung des Kabels auf das neue Netz. Termin 1 wollen wir nach einem informellen Verfahren mit Ihnen abstimmen. Das heißt konkret, daß unsere Mitarbeiter Sie persönlich ansprechen, wenn sie auf Ihrer Balkonreihe arbeiten. Sie können die Abstimmung erleichtern, indem Sie auf uns zukommen. Auch telefonische Terminabstimmung über unser Büro ist möglich. Bei Termin 2 ist eine Spezialfirma beteiligt. Wir informieren Sie in einem separaten Rundschreiben über diesen offiziellen **Sammeltermin**, zu dem wir **Zugang zu jeder einzelnen Wohnung** benötigen\*\*).

---

Etwa **Mitte Mai** soll es mit den Arbeiten losgehen. Es wird ein (kleineres, nicht die ganze Fassade abdeckendes) Gerüst an der Südfassade gebaut, über das die Arbeiter auf die Balkonreihen gelangen können. Zunächst erfolgen die Balkonbelagsarbeiten. Sie müssen sich auf eine **starke Lärmbelästigung** einstellen, da alle Oberbeläge (insbes. Fliesen, Estrich) bis auf die Betondecke entfernt und über eine Schuttrutsche in einen Container entsorgt werden. Die Dauer der Abrissarbeiten lässt sich schwer schätzen, wir gehen von 2-3 Wochen aus. Weniger lärmintensiv sind die folgenden Arbeiten des Dachdeckers: Aufbringen der Feuchtigkeitsisolierung und des Belags, Anbringen von Blechen. Nach Abschluss der Dachdeckerarbeiten rücken dann unsere eigenen Arbeiter an. Bei den Kabelverlegungsarbeiten entsteht Lärm bei der Befestigung der Kabelkanäle und beim Bohren der Unterputzdosen. Die Malerarbeiten sind kaum mit Lärm verbunden.

Wir bitten Sie um Ihr Verständnis, daß sich die Dauer der gesamten Maßnahme kaum schätzen lässt. Wo mehrere Handwerksfirmen ihre Arbeit aufeinander abstimmen müssen und das Wetter eine Rolle spielt, muss die Planung vage bleiben. Vorsichtshalber sollten Sie sich darauf einstellen, daß bis August/September gearbeitet wird. Dabei eingeschlossen sind absehbare kleinere Stillstandsphasen der Baustelle, da die Arbeiter auch andere Baustellen bedienen und natürlich auch einmal Urlaub nehmen müssen.

Für alle Arbeiten benötigen wir

**geräumte Balkonreihen.**

Damit Sie möglichst wenig beeinträchtigt werden, wollen wir immer nur diejenigen

Mieter kurzfristig zur Räumung auffordern, auf deren Reihe in Kürze gearbeitet werden soll. Achten Sie bitte auf **Aushänge** an der Haustür. Sollten Sie verreisen, sprechen Sie uns bitte an, damit nicht ausgerechnet in Ihrem Urlaub Ihr Balkon bearbeitet werden muss.

Wir sind uns darüber im Klaren, daß eine solche Großmaßnahme für viele von Ihnen eine Plage ist, auf die Sie gerne verzichten würden. Wir bitten Sie um eine verständnisvolle, kooperative Haltung. Alle anstehenden Arbeiten sind die Antwort auf Wünsche, die Sie selbst an uns herangetragen haben.

Mit freundlichem Gruß  
Dr. Breit OHG

<sup>\*)</sup> Mit einem solchen Internet-Anschluss können Sie nicht nur im World Wide Web surfen, sondern auch – wenn Sie Ihren Fernseher verbinden – Ihr TV-Programm unabhängig von den bekannten TV-Sendern individuell (hinsichtlich Filmwahl, aber auch zeitlich) zusammenstellen. Das heißt nicht notwendigerweise gleich Kommerz. Für den Internetzugang müssen Sie natürlich eine monatliche Gebühr bezahlen. Die öffentlich-rechtlichen Sender haben aber z.B. Mediatheken, in denen Sie über Ihre Fernbedienung kostenlos auf die Filme der letzten Tage zugreifen können. Wenn Sie auf Ihrem Fernseher eine entsprechende „App“ (ein Programm) installieren, können Sie auch zahllose andere TV-Quellen nutzen, z.B. Sender in anderen Ländern, die gar nicht ins Kabel-Netz eingespeist sind. Man sagt mit Fug und Recht, daß das Zusammenwachsen von TV und Internet einen enormen Nutzwertsprung beim Fernsehen gebracht hat. **Über 20% unserer Mieter** in den modernisierten Häusern haben sich übrigens schon für einen Internetanschluß über Kabel Deutschland entschieden. Es sind beileibe nicht nur die jüngeren Mieter, die sich interessieren. Viele Mieter sind überrascht, daß man verglichen mit der Telekom oder anderen Anbietern für Telefon und Internet sogar Geld sparen kann bei einem Wechsel. Genaueres, insbesondere zur Freischaltung des Internet-/Telefonzugangs durch uns als Vermieter, folgt in einem **weiteren Rundschreiben nach Abschluss aller Arbeiten**.

<sup>\*\*)</sup> Die meisten von Ihnen werden sich hoffentlich freuen, daß wir Ihnen ein modernisiertes Kabel-TV-Netz bieten wollen, ohne diese Maßnahme unmittelbar mit einer Mieterhöhung zu verknüpfen (wie es andere Wohnungsunternehmen machen). Einige werden aber vielleicht auch überhaupt kein Interesse an besserem Fernsehen oder so modernen Dingen wie Highspeed-Internet über Kabel haben. Leider können wir diese Personen unter Ihnen, für deren Haltung wir volles Verständnis haben, nicht davon entbinden, die Installationen über sich ergehen zu lassen. Kabel-TV-Netze können aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nur einheitlich für alle Wohnungen eines Hauses auf neue Technik umgestellt werden. Gemäß § 554 BGB besteht für den Mieter eine Duldungspflicht.

Sicherheitshinweis: Über die Gerüste können Einbrecher leicht auf Ihren Balkon gelangen. Wir raten Ihnen, vorsichtshalber Balkontüren und -fenster geschlossen zu halten. Unter Umständen müssen Sie Ihre Hausratversicherung über das Gerüst informieren (siehe Vertrag).