

## **Generalrenovierung und Modernisierung**

---

Sehr geehrte Mieter im Haus Türkismühler Straße 20/22,

Sie haben es vielleicht schon geahnt, als wir kürzlich den Baum am Nordgiebel haben fällen lassen: Es steht eine größere Instandhaltungsmaßnahme bevor. In der Tat möchten wir das Haus im Frühjahr einer Generalrenovierung unterziehen und ein wenig modernisieren. Folgende Arbeiten haben wir uns vorgenommen:

- Die **Terrassen** im Erdgeschoss sollen mit einem **neuen Belag** ausgestattet werden. Fliesenbeläge im Außenbereich bereiten uns seit Jahrzehnten Probleme, da es nicht leicht ist, sie mit einer robusten Feuchtigkeitisolierung zu kombinieren. Wir werden die EG-Terrassen daher auf einen solideren Belag umstellen. Noch sind wir in Beratungen mit der Dachdeckerfirma, welche Lösung die technisch, ästhetisch und wirtschaftlich beste ist. Aller Wahrscheinlichkeit nach werden wir uns für (Kunst-)Stein-Platten auf einem Kiesbett entscheiden. Diese Lösung wurde auch 1999 für die Terrassen im 1. und 2. OG gewählt. Möglich ist aber auch ein Belag aus holzartigen Kunststoff-Kassetten; er ist den sehr populären Naturholz-Außenbelägen für den Eigenheimbereich nachempfunden, zeichnet sich aber durch eine höhere Langlebigkeit und eine größere Robustheit aus. In jedem Fall dürfen Sie mit einer deutlichen Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand rechnen.
- Am Nordgiebel wird der wilde Wein entfernt, der uns zwar im Herbst wunderschöne Farben, aber leider auch viel Ärger beschert hat. Die Pflanzen haben sich bis in die Terrasse unseres Büros gegraben, wo sie Schäden verursacht haben. Die Mieter am Giebel dürften auch unter Ungeziefer zu leiden gehabt haben. Auf der gesäuberten Fassade werden wir ein **Wärmedämmverbundsystem** installieren (WDVS: Wärmedämmung aus Styropor-artigen Platten, darauf Putz), welches Ihnen mehr Behaglichkeit in den Räumen und Heizkosteneinsparungen bringen wird. An dieser Fassadenseite werden wir zudem **neue Kunststoff-Fenster** mit Dreifachverglasung einbauen. Auch diese Maßnahme sollte sich in Ihrer Heizkostenabrechnung positiv bemerkbar machen.
- 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, werden wir das **Kabel-TV-Netz erneuern**. Zu jeder Wohnung wird ein separates Kabel verlegt. Diese Kabel werden für die Obergeschosse in Kanälen auf den Balkonen geführt, die Sie optisch kaum wahrnehmen. Vom Balkon aus erfolgt dann

die Einführung in Ihr Wohnzimmer, wo außenwandseitig eine neue sog. Multi-mediodose 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<sup>\*)</sup> oder telefonieren.

Es sind **zwei Termine in Ihrer Wohnung erforderlich**: (1) Einführung des Kabels mit Setzen einer Unterputzdose; (2) Installation der eigentlichen Multimediodose 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, sobald auf Ihrer Balkon- oder Terrassenreihe gearbeitet wird. Sie können die Abstimmung erleichtern, indem Sie auf uns zukommen. 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.

- Zu guter Letzt: Natürlich werden auch alle Fassadenseiten mit einem **Neuanstrich** (inkl. Lackierung der Geländer) versehen. Und die Terrassenbeläge der Obergeschosse werden mit einem Dampfstrahler gesäubert.

Die Arbeiten beginnen mit der Erstellung des Gerüsts (beide Giebel Volleinrüstung; Turm an der Ostfassade) am

## 5. April

Für die 14. Kalenderwoche haben wir den Fenstereinbau am Nordgiebel geplant. In der 15. KW soll es dann mit den Kabelverlegearbeiten weitergehen. Dazu müssen wir die **Mieter der Obergeschosse<sup>\*\*)</sup>** bitten, ihre **Balkone bis 10.4. komplett zu räumen**. Falls Sie die Räumung vor Probleme stellt, setzen Sie sich am besten umgehend telefonisch mit uns in Verbindung. Wir können Ihnen die Instandhaltungsmaßnahme, für die der Gesetzgeber dem Mieter eine Duldungspflicht (§ 554 BGB) auferlegt hat<sup>\*\*\*)</sup>, zwar nicht ersparen, haben aber Tipps, um Ihnen die Arbeit zu erleichtern.

In der 16. KW sollen die Verputzarbeiten (WDVS) am Nordgiebel beginnen. Und Anfang bis Mitte Mai schließlich starten die Arbeiten an der Terrassenreihe im Erdgeschoss.

Wir rechnen für alle Arbeiten mit einer Dauer von 2-3 Monaten. Die meisten von Ihnen werden aber wesentlich kürzer beeinträchtigt sein. Bitte haben Sie dafür Verständnis, daß wir keine genaueren Angaben machen können. Bauarbeiten, in die mehrere Handwerksfirmen involviert sind, sind nicht auf den Tag genau „festzuklopfen“. Das liegt schon an der Wetterabhängigkeit. Wenn Sie verreisen oder einfach ein genaueres **aktuelles Bild über den Arbeitsablauf** haben möchten, können Sie unseren Bauingenieur **Herrn Hubig** jederzeit unter der **Durchwahl 94831-15** befragen.

Natürlich sind Arbeiten wie die geplanten mit Lärm verbunden. Das gilt vor allem für den Abriß der alten Terrassenbeläge. Aber auch das Festdübeln der Wärmedämmplatten und das Anbringen der Kabelkanäle geht nicht ohne Geräusentwicklung vonstatten. Wir bitten Sie um Ihr Verständnis. Das neu hergerichtete Haus (wir wollen

übrigens von einem Orange- auf einen Beigeton umstellen) wird Sie bestimmt entschädigen.

Mit freundlichem Gruß  
Dr. Breit OHG

\*) 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.

\*\*) Die Wohnungen im Erdgeschoss hoffen wir aus dem Keller bzw. den Garagen versorgen zu können. Auch diese Mieter müssen aber ihre Balkone bzw. Terrassen räumen, nur etwas später (Anstrich; Terrassenerneuerung). Wir informieren Sie durch ein weiteres Rundschreiben, einen Aushang oder Anruf.

\*\*\*) 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.