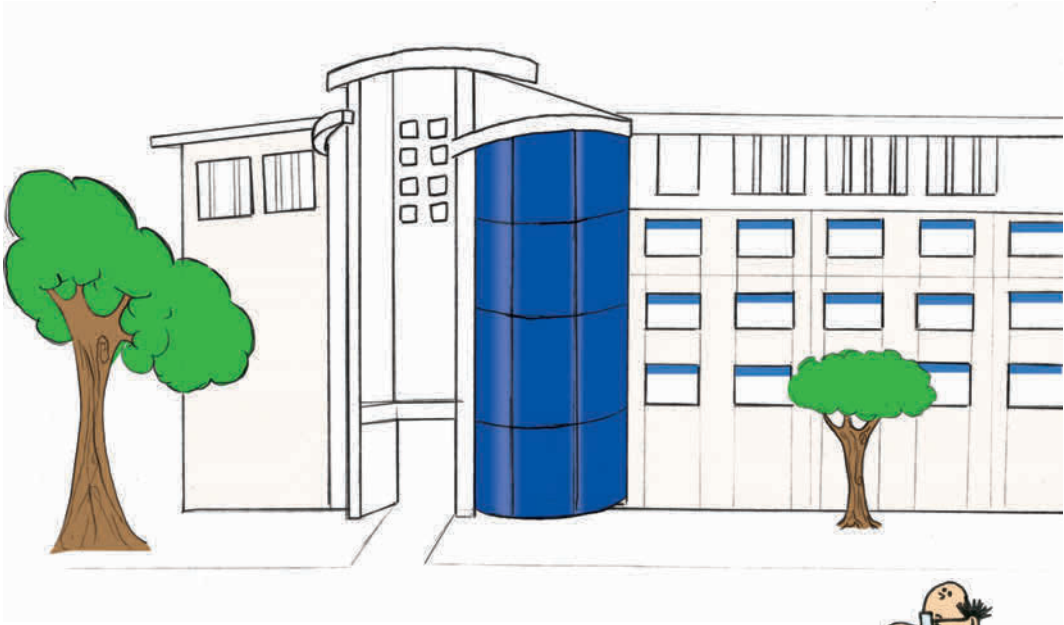
Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

Haus- und Brandschutzordnung
der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH

Cottbuser
Stadtordnung



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

„Gemütlich Wohnen in Cottbus“

„Gemütlich Wohnen in Cottbus“ lautet in Anlehnung an die Abkürzung für die Unternehmensbezeichnung Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) ein Slogan unseres Unternehmens. Mit rund 18.000 Wohnungen sowie fast 600 großen und kleinen Gewerberäumen ist die GWC der bedeutendste Vermieter im Süden des Landes Brandenburg. Im engen Zusammenwirken mit Planungsbüros, Fachämtern der Stadtverwaltung sowie Bau- und Ausrüstungsfirmen vornehmlich aus der heimischen Umgebung haben wir in den vergangenen Jahren sehr viel für ein schöneres Aussehen der Stadt Cottbus und ein behagliches Wohnen getan.

Architekturgeschichte von mehr als 100 Jahren

Die Spur der Modernisierung durchzieht alle Stadtgebiete und lässt Häuser unterschiedlichen Alters in neuem Glanz erstrahlen. Das trifft auf Gebäude, die einst im industriellen Plattenbau errichtet wurden, ebenso zu, wie auf Bürgerhäuser aus der Gründerzeit, die vielfach unter Denkmalschutz stehen. Ein Streifzug entlang an Häusern der GWC ist gleichzeitig ein Gang durch die Architekturgeschichte der zurückliegenden mehr als 100 Jahre.

Qualitätsmanagement-System nach internationalen Normen

Kundenorientierung und hohe Dienstleistungsqualität sind für den wirtschaftlichen Erfolg der GWC untrennbar miteinander verbunden. Deshalb hat unser Unternehmen ein Qualitätsmanagementsystem nach internationalen Normen eingeführt und die Zertifizierung erfolgreich bestanden und wiederholt schon verteidigt.

Hilfe im Alltag – GWC unterstützt Angebote von Sozialleistungen

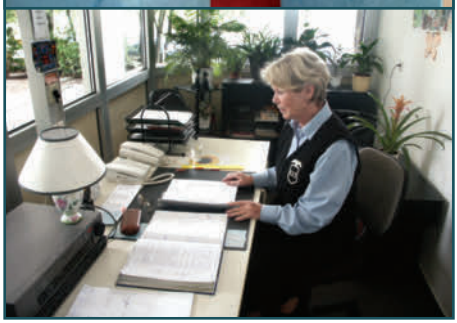
Unser Unternehmen bemüht sich um eine enge Zusammenarbeit mit Wohlfahrtsverbänden und privaten Anbietern von Sozialleistungen. Dadurch sollen Dienstleistungen angeboten werden, die vor allem für ältere und behinderte Menschen Erleichterungen im täglichen Leben schaffen. Damit soll ihnen die Möglichkeit geboten werden, möglichst lange in den eigenen vier Wänden bei der Gebäudewirtschaft Cottbus wohnen zu können und gut betreut zu werden. Die GWC hat mit mehreren Anbietern solcher Leistungen Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen. Auskünfte hierzu erteilen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im GWC-Servicecenter für Wohnungen, Gewerberäume und Gästewohnungen und in den GWC-Hausverwaltungen, die sich in den Stadtgebieten befinden (siehe dazu auch Rückseite der Haus- und Brandschutzordnung).

Spezielle Angebote für junge Leute

Junge Leute, die nicht gern allein wohnen wollen, sondern lieber in einer Wohngemeinschaft zusammenleben möchten, sind bei der Gebäudewirtschaft Cottbus ebenfalls gut aufgehoben. Für Studenten, Auszubildende und Schüler gibt es ganz spezielle preiswerte Angebote für Wohngemeinschaften.

GWC knüpfte Netz von Gästewohnungen

Und auch für diejenigen, die im Zentrum der Niederlausitz nur für kurze Zeit Station machen, ist die Gebäudewirtschaft Cottbus eine gute Adresse. Denn die GWC hat über das gesamte Stadtgebiet gut verteilt Gästewohnungen eingerichtet und so die Möglichkeit für preiswerte Übernachtungen geschaffen. Das wird beispielsweise sehr gern anlässlich von Geburtstagen und Hochzeiten, Klassen- und Seminartreffen genutzt. Die komplett eingerichteten Wohnungen verfügen über Wohn- und Schlafzimmer, sind mit TV und Radio ausgestattet. Herd, Kühlschrank und Geschirr komplettieren die Räumlichkeiten, die alle verkehrsgünstig liegen und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sind.



Pförtnerlogen als Servicebereiche

Die Gebäudewirtschaft Cottbus kann in großen Häusern mit einer Besonderheit aufwarten: mit Pförtnerlogen. Überall in 8- und 11-geschossigen Gebäuden sind die wachsamen Augen der Portiers zu finden. Dadurch wurden Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit spürbar erhöht. Das trägt dazu bei, dass die millionenschweren Ausgaben für Sanierung und Modernisierung länger Bestand haben.

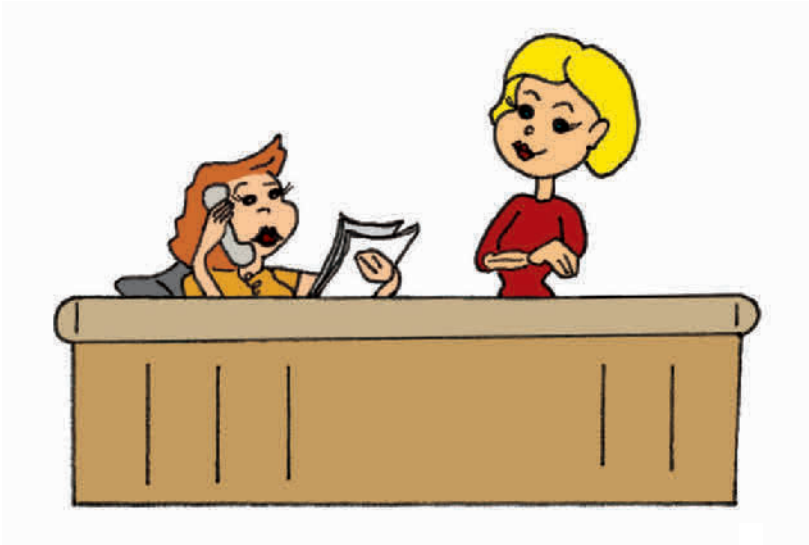
Gleichzeitig haben sich diese bewachten Eingangsbereiche als kleine Serviceeinrichtungen profiliert, in denen es beispielsweise sonntags frische Brötchen und aktuelle Zeitungen gibt. Aber auch sonst sind die Pförtner vom Wachschutz hilfreiche Partner für die GWC-Mieter und nehmen bei deren Abwesenheit auf Wunsch Post und Pakete

entgegen, geben Briefmarken aus, gießen Blumen oder füttern den Liebling aus dem Tierreich. In einigen Portiersbereichen können die Mieter einen Kopierservice sowie Wäschedienst nutzen.

Gewerberäume von A bis Z

Genau richtig ist bei der Gebäudewirtschaft Cottbus derjenige, der auf der Suche nach einem passenden Gewerberaum ist, denn die GWC verwaltet fast 600 Büros, Läden, Gaststätten und andere gewerblich nutzbare Räume. Die Palette reicht dabei von A wie Anwaltskanzlei bis Z wie Zahnarztpraxis. Insofern können dem GWC-Motto „Gemütlich Wohnen in Cottbus“ die Stichworte „Gewerblich, Wirtschaftlich, Competent“ hinzugefügt werden.

„Gemütlich Wohnen in Cottbus“



Sehr geehrte Mieterinnen, sehr geehrte Mieter,

das Zusammenleben in einer größeren Gemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme; manchmal muss man Kompromisse eingehen oder man sucht Hilfe von außen. Wir möchten, dass Sie sich in Ihrer Wohnung wohlfühlen.
Selbstverständlich möchten wir auch, dass unsere Sachwerte geschützt werden.

Damit es gar nicht erst zu unnötigen Missverständnissen oder Streitigkeiten kommt, erlässt die GWC GmbH – als Ihre Vermieterin – die vorliegende Haus- und Brandschutzordnung, die Sie bitte als Anlage zu Ihrem Mietvertrag nehmen.

In diese Ordnung sind nicht nur Erfahrungen aus der Vergangenheit eingeflossen, sondern zusätzlich einige Regelungen aus Gesetzen und Verordnungen. Auch die Stadtordnung in der jeweils gültigen Verfassung sollte Beachtung finden. Näheres dazu finden Sie im Anhang.

1 Pflegliche Behandlung der Mietsache
1.1 Wohn-/Gewerberäume

a) Die Mietsache ist generell pfleglich zu behandeln.

b) Beim Waschen und Trocknen von Wäsche ist darauf zu achten, dass hierdurch die Mieträume und das Gebäude nicht beeinträchtigt werden (z. B. Schimmelbildung, Durchfeuchtungen u. Ä.).

c) Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler müssen fachgerecht angeschlossen sein.

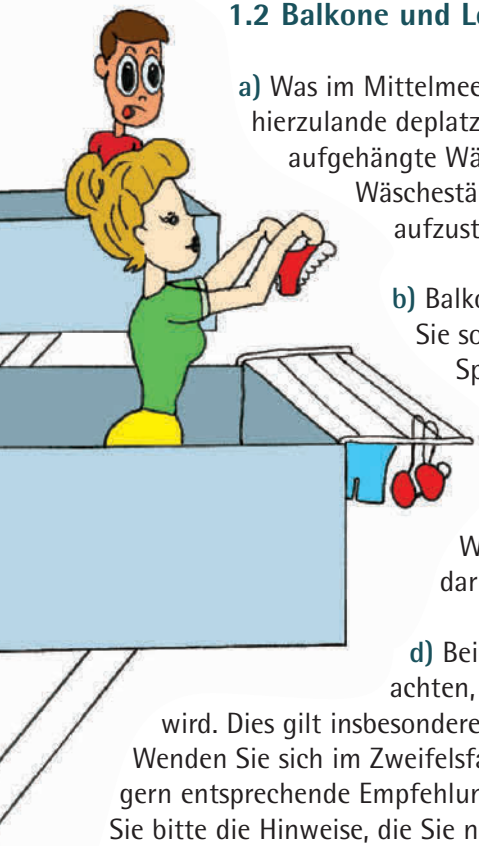
d) Eine regelmäßige und ausreichende Lüftung der Wohnung ist – auch bei längerer Abwesenheit – erforderlich. Mehrmaliges Stoßlüften (3- bis 4-mal täglich) ist sinnvoller als ständiges Lüften über angekippte Fenster. Bei Regen und Frost sind die Fenster, außer für das notwendige Lüften, möglichst geschlossen zu halten. Die Wohnung, vor allem die Küche, darf nicht ins Treppenhaus entlüftet werden.

e) Bei Frost und Frostgefahr sind die zur Mietsache gehörenden Wasserleitungen und Abflussrohre sowie Heizungen vor dem Einfrieren zu schützen. Keller- und Toilettenfenster sind dann geschlossen zu halten.

f) Wo noch vorhanden, ist bei starkem Frost der Badeofen zu heizen oder zu entleeren.

g) Gegenstände, die Verstopfungen verursachen können, dürfen weder in die Toilette noch in andere Abflüsse entsorgt werden. Die Kosten für die Beseitigung derartiger Verstopfungen des WC und der Abflüsse trägt die jeweilige Mietpartei, falls offensichtlich eigenes Verschulden vorliegt.

h) Fußbodenbeläge sind vom Mieter sachgemäß zu behandeln und zu pflegen.



1.2 Balkone und Loggien

a) Was im Mittelmeerraum zum gewohnten Stadtbild gehört, wirkt hierzulande deplatziert. Deshalb darf auf Balkonen und in Loggien aufgehängte Wäsche von außen nicht sichtbar sein. Wäscheständer bzw. -leinen sind unterhalb der Brüstung aufzustellen bzw. aufzuhängen.

b) Balkone und Loggien sind von Schnee freizuhalten. Sie sollten nicht als Abstellfläche für Unrat und Sperrmüll dienen und dürfen nicht ungewöhnlich belastet werden (Brennstoffe und Sonstiges).

c) Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an den Wänden herunter oder auf darunter liegende Balkone bzw. Loggien läuft.

d) Beim Anbringen von Sonnenschutz ist darauf zu achten, dass die Gebäudesubstanz nicht beschädigt wird. Dies gilt insbesondere, wenn Wärmedämmung angebracht wurde. Wenden Sie sich im Zweifelsfall an Ihre zuständige Hausverwaltung, die Ihnen gern entsprechende Empfehlungen gibt. In modernisierten Gebäuden beachten Sie bitte die Hinweise, die Sie nach Abschluss der Maßnahmen erhalten haben.

e) Das Anbringen von Satellitenschüsseln, Funk-, Photovoltaik- und anderen Anlagen bedarf der Genehmigung des Vermieters nach entsprechender schriftlicher Antragstellung. Beim genehmigten Anbringen von Satellitenschüsseln gilt das oben Genannte (unter a und d) – unterhalb der Brüstung sowie ohne Beschädigung der Gebäudesubstanz.

f) Das Benutzen von Holzkohle- oder Gasgrillgeräten ist nicht gestattet. Bei Verwendung eines Elektrogrills dürfen Nachbarn nicht belästigt werden.

1.3 Mieterkeller, -kammer und -bodenräume

a) Die Mieter haben die zu ihren Keller- und Bodenräumen gehörenden Lichtschächte und Fenster sauber zu halten.

b) Die Räume sind regelmäßig zu lüften; im Übrigen sind die Fenster – insbesondere bei Sturm, Frost und Regen – geschlossen zu halten.

c) Sofern in Mieterkellern, -kammern und -bodenräumen Absperrhähne, Entwässerungsschächte usw. vorhanden sind, ist der Zugang zu diesen Einrichtungen bei Bedarf und im Havariefall zu gewährleisten.

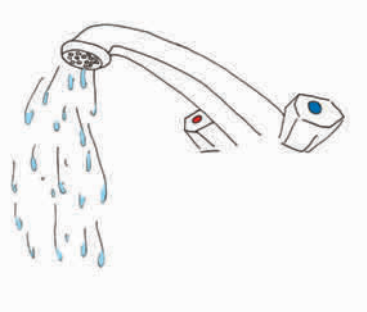
d) Die Räumlichkeiten sind in einem sauberen Zustand zu halten.

1.4 Gemeinschaftsräume/-anlagen

a) Die Türen zu den für die gemeinschaftliche Benutzung bestimmten Räumen (Keller, Böden) sind verschlossen zu halten. Für die Brandschutztür gilt das in Punkt 8b) Genannte.

b) Die Anfertigung weiterer Schlüssel bzw. der Einbau neuer Schlösser ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht zulässig. Bei Verlust von Schlüsseln kann eine Änderung des Schlosses zu Lasten des Mieters vorgenommen werden.

c) Aus den Leitungen außerhalb der Wohnung darf kein Wasser für private Zwecke entnommen werden. Gleiches gilt für die Stromentnahme in Gemeinschaftsräumen.



d) Es ist bitte darauf zu achten, dass jeder unnütze Verbrauch von Wasser, Strom und Gas in gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen vermieden wird.

e) Auch in Gemeinschaftsräumen sollte auf regelmäßiges Lüften sowie Schließen der Fenster (insbesondere bei Frost und Regen) geachtet werden.

f) Aufzugsanlagen sind pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Vermieter umgehend zu verständigen.

g) Das Verschließen der Haustüren in Gebäuden mit einer Wechselsprechanlage ist nicht gestattet. Das Verschließen kann im Notfall sogar Menschenleben gefährden, da Rettungskräften der schnelle Zugang in das Haus verwehrt wird. Der Zutritt unbefugter Personen in das Wohnhaus lässt sich auch dadurch verhindern, dass man sich vor dem Betätigen des Türöffners von der Identität der um Einlass bittenden Personen überzeugt hat.

2 Reinigung/Hausordnung

a) Ist hinsichtlich der Treppenreinigung keine besondere Vereinbarung getroffen, sind die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen durch den Mieter eigenverantwortlich sauber zu halten. Die Treppen sind je nach Beschaffenheit sachgemäß zu pflegen sowie wöchentlich einmal gründlich zu reinigen, einschließlich Geländer und Treppenhausfenster. Befinden sich mehrere Wohnungen auf einer Etage, so wechselt die Treppenhausreinigung allwöchentlich zwischen den einzelnen Mietern.

b) Bitte beachten Sie auch die Regelungen und Hinweise zur sogenannten „Großen Hausordnung“ (Hauseingangsbereich, Keller, Gemeinschaftsräume) in den Ihnen übergebenen Mietvertragsunterlagen.

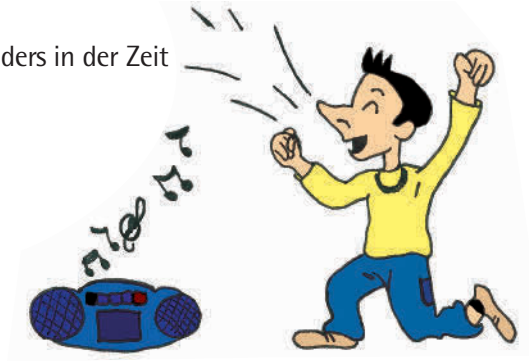
c) Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter nach vergeblicher Mahnung berechtigt, die Reinigung zu Lasten der/des säumigen Mieter(s) ausführen zu lassen.

d) Die in den Treppenhäusern angebrachten Hausinformationstafeln sind Eigentum der Gebäudewirtschaft Cottbus und dürfen deshalb nur durch diese selbst genutzt werden, um Mieter über aktuelle Sachverhalte, Festlegungen u. Ä. zu informieren.

Das Nutzen dieser Informationstafeln durch unbefugte Dritte für private Zwecke (Werbung, Informationen der verschiedensten Art u. a.) ist nicht gestattet und kann rechtliche – einschließlich finanzielle Konsequenzen (u. a. Aufwendungen für das Beseitigen widerrechtlich angebrachter Werbung/Informationen) – zur Folge haben.

In besonders begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich. Es bedarf aber in jedem Fall der vorherigen Rücksprache mit der zuständigen GWC-Hausverwaltung und der schriftlichen Genehmigung durch die Gebäudewirtschaft Cottbus.

3 Lärm



a) Vermeiden Sie ruhestörenden Lärm, besonders in der Zeit
von 13:00 bis 15:00 Uhr und
von 22:00 bis 06:00 Uhr.

b) Für das Teppichklopfen gelten die gleichen Zeiten.

c) An Sonntagen und Feiertagen ist ruhestörender Lärm generell zu vermeiden.

d) Bei der Benutzung von Tonwiedergabegeräten und Musikinstrumenten in der Wohnung ist auf eine angemessene Lautstärke (Zimmerlautstärke) zu achten.

e) In Häusern mit Müllabwurfanlagen („Müllschluckern“) dürfen Gegenstände aus Glas (Flaschen, Gläser), Porzellan oder Metall nur in Papier eingewickelt hinein gegeben werden.

f) Bei der Entsorgung in Glascontainer sind die dort ausgewiesenen Einwurfzeiten zu beachten.

4 Müllstandsplätze/Außenanlagen

a) Haus- und Hofeingänge, Tordurchfahrten, Müllstandsplätze und deren Zufahrten, Feuerwehrstandplätze und -zufahrten sowie ausgewiesene Wirtschaftswege sind unbedingt frei zu halten und dürfen nicht zum Parken benutzt oder auf andere Weise versperrt werden.

b) Abfälle bzw. Müll sind nur in die dafür bestimmten Müllbehälter oder Müllabwurfanlagen zu entsorgen, die nach Gebrauch wieder zu schließen sind.

c) Achten Sie bitte auf eine exakte Mülltrennung. Recyclingfähige Materialien (Grüner Punkt) sollten unbedingt in die dafür bereitgestellten Behälter für Glas, Papier und Pappe beziehungsweise in die Gelbe Tonne entsorgt werden.

d) Die Entsorgung von Sperrmüll (z. B. Matratzen, Kisten, Kartons) erfolgt auf eigene Kosten. Das Abstellen auf Gemeinschaftsflächen und/oder Wohnumfeld ist nur unmittelbar vor der Abholung durch ein Entsorgungsunternehmen nach vorheriger Anmeldung gestattet.

Tipp: Nutzen Sie die Möglichkeiten der kostenlosen Abfuhr durch das städtische Entsorgungsunternehmen oder sprechen Sie sich mit Nachbarn und Bekannten ab, um eventuelle Kosten zu minimieren.

e) Auf Grünanlagen und Spielplätzen sind Fußballspielen, Radfahren und das Ausführen beziehungsweise der Auslauf von Hunden nicht gestattet.

f) Kinder sollen auf den dafür vorgesehenen Plätzen spielen.

g) Hunde und Katzen sind von Spielplätzen fern zu halten.

h) Das Waschen von Fahrzeugen jeglicher Art auf Stellplätzen sowie deren Zufahrten und am Straßenrand ist nicht gestattet. Das betrifft ebenso Reparaturarbeiten, für die besondere Anlagen notwendig sind.

i) Das Ablassen von Kraftstoffen, Öl sowie von ätzenden oder säurehaltigen Flüssigkeiten (Batterien) in Ausgüsse oder Abflüsse (Gullys) ist verboten.

5 Tierhaltung/Tierfütterung

Die Gebäudewirtschaft Cottbus gestattet die Tierhaltung, wenn nachfolgend genannte Hinweise beachtet werden:

a) Das Halten von Hunden und/oder Katzen ist der zuständigen Hausverwaltung mitzuteilen. Bei der Anzahl der Tiere kann der Vermieter eine Begrenzung festlegen, wenn sie dem Wohnraum nicht angemessen ist.

b) Tiere sind so zu halten, dass Beschädigungen der Mietsache und Belästigungen der Mitbewohner (Gerüche, Lärm u. a.) ausgeschlossen sind. Das schließt auch die Zucht von Kleintieren ein.

c) Hunde sind bereits im Treppenhaus an der Leine zu führen. Spiel- und Wäscheplätze sind für sie tabu. Beachten Sie hierzu bitte auch die Hinweise der brandenburgischen Hundehalterverordnung.

d) Mögliche „Hinterlassenschaften" (Hundekot) sind durch die Halter von Grünflächen und Wegen zu entfernen.

e) Das Halten von giftigen Tieren (Schlangen, Spinnen, Skorpionen, Reptilien u. Ä.) ist dem Vermieter anzuzeigen. Wenn ein Sachkundenachweis erforderlich ist, ist der Gebäudewirtschaft auf Verlangen eine Kopie vorzulegen. Terrarien, Käfige oder andere Behältnisse müssen so gesichert sein, dass die Tiere nicht entweichen können.

f) Da durch Tierfütterung (insbesondere bei Tauben und Katzen) starke Verschmutzungen entstehen und durch Futterreste Ratten und anderes Ungeziefer angelockt werden, besteht Fütterungsverbot. Ausgenommen sind genehmigte Futterstellen unter Obhut des Tierschutzvereins. Dann ist darauf zu achten, dass Futterreste regelmäßig entsorgt und die Näpfe gereinigt werden.

6 Abstellen von Gegenständen

a) Das Abstellen, Ablegen oder Anbringen von Gegenständen auf allgemein zugänglichen, aber nicht angemieteten Flächen ist nicht gestattet. Dazu gehören:

- Treppenhäuser,
- Flure,
- Dachböden außerhalb speziell zugewiesener Bereiche für Mieter,
- Kellergänge, -nischen, -räume außerhalb speziell zugewiesener Bereiche für Mieter.

b) Gemeinschaftsräume (z. B. Trockenräume, Fahrradkeller) stehen allen Mietparteien zur Verfügung und sind nur für diesen Verwendungszweck zu nutzen. Das Anschließen von Fahrrädern, Anhängern o. Ä. an Rohrleitungen, Heizkörpern usw. ist nicht gestattet.

c) Schlösser werden ausschließlich durch die Gebäudewirtschaft eingebaut bzw. ausgewechselt.

d) Das Abstellen von Möbeln oder anderen Gegenständen auf Gemeinschaftsflächen (z. B. während Renovierungsarbeiten, Möbelwechsel o. Ä.) kann kurzzeitig gestattet werden. In solchen Fällen erteilt die zuständige GWC-Hausverwaltung auf Antrag eine schriftliche Genehmigung, deren Kopie an den abgestellten/-gelegten Gegenständen zu befestigen ist.

e) Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühle o. Ä. dürfen nur dann auf Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus abgestellt werden, wenn die Verkehrswege dadurch nicht so eingeengt werden, dass es zu Behinderungen für Mitbewohner und Rettungskräfte kommt. Im Zweifels-/Streitfall entscheidet der Vermieter.

f) Wegen der möglichen Rutsch-/Unfallgefahr wird maximal ein Fußabtreter handelsüblicher Größe vor der Wohnungstür gestattet.

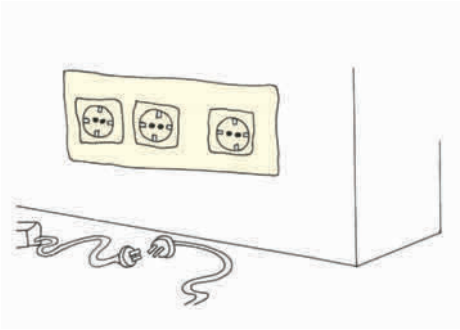
Tipp: Achten Sie beim Kauf – auch in Ihrem eigenen Interesse – auf eine rutschfeste Unterseite.

g) Um keine zusätzlichen Stolperstellen im Treppenhaus zu schaffen, die Reinigung der Flächen zu erleichtern und Diebstähle zu verhindern, sind Schuhe in der Wohnung aufzubewahren.

7 Elektrische Anlagen und Geräte

a) Elektrische Anlagen und Geräte dürfen nur in einem technisch einwandfreien Zustand betrieben werden. Die Hinweise der Hersteller sind zu beachten.

b) Ortsveränderliche Elektrowärmegeräte, die für den kurzzeitigen Betrieb vorgesehen sind, müssen während des Betreibens unter ständiger Kontrolle gehalten werden. Eine gefahrdrohende Wärmeübertragung auf brennbare Stoffe ist zu verhindern.



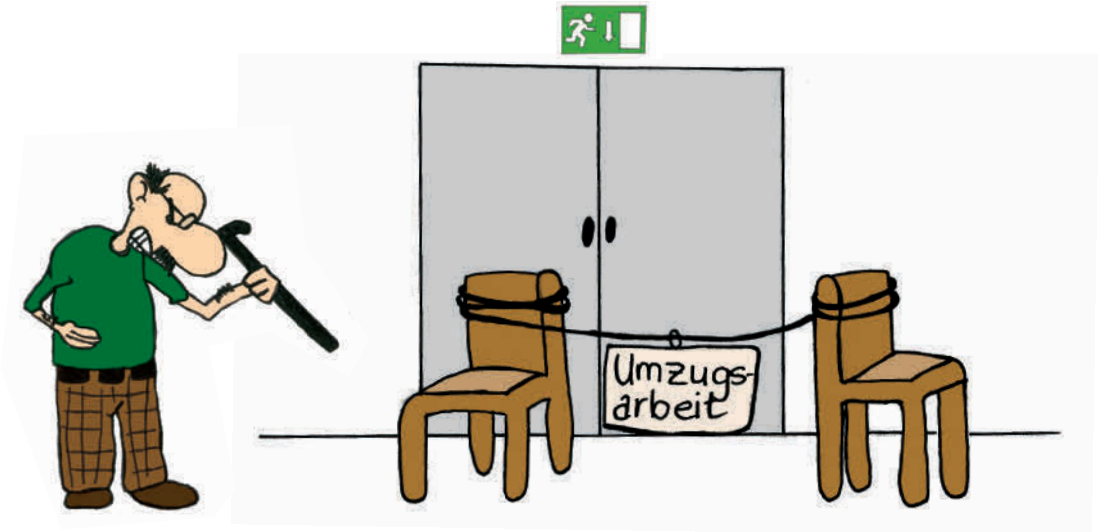
c) Veränderungen und/oder zusätzliche Installationen an elektrischen Anlagen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters sowie der nachweislichen Abnahme durch einen berechtigten Fachmann.

d) Handwerkliche Arbeiten sind unter Beachtung der spezifischen Bedingungen am jeweiligen Arbeitsplatz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Das Einrichten von sogenannten Handwerker-Räumen bedarf wegen der damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Für Privatarbeiten darf kein Hausstrom verwendet werden, der von allen Mietparteien zu bezahlen ist.

8 Brandschutzeinrichtungen, -mittel und -geräte

a) Einrichtungen, Mittel und Geräte zur Verhütung, Meldung oder Bekämpfung von Bränden bzw. Verhinderung der Brandausbreitung und zur Evakuierung dürfen nicht beschädigt, unbefugt entfernt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für deren Kennzeichnung (Beschriftung, Beschilderung).

b) Brandschutztüren in Gebäuden mit Schließkreis (Haustür und Brandschutztür können mit dem gleichen Schlüssel geöffnet werden) müssen geschlossen sein, sie dürfen auch verschlossen werden. Ist kein Schließkreis vorhanden, sind Brandschutztüren geschlossen (nicht verschlossen) zu halten. Der eigenmächtige Einbau von Schlössern ist nicht zulässig. Ein Verkeilen, Anbinden oder sonstiges dauerhaftes Offenhalten ist nicht gestattet.



9 Rauchen, offenes Feuer und Licht

Es kommt immer wieder zu verheerenden Bränden, bei denen nicht nur Sachwerte vernichtet werden, sondern auch Todesopfer zu beklagen sind bzw. es zu schwersten Verletzungen kommt. Beachten Sie daher bitte unbedingt folgende Hinweise:

a) Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer außerhalb der Wohnungen (Dachböden, Treppenhäuser, Kellerbereiche, Gemeinschaftsräume) sind verboten.

b) In Garagen besteht ebenfalls Rauchverbot.

c) Wie bereits unter Punkt 1.2 erwähnt, ist das Benutzen von Holzkohle- oder Gasgrillgeräten auf und unter Balkonen und Loggien nicht gestattet.

d) Beim Rauchen sowie beim Umgang mit Zündmitteln oder offenem Licht in der Wohnung ist darauf zu achten, dass brennbare Stoffe nicht durch Flammen, Wärmeübertragung oder Glut entzündet werden können. Lassen Sie Zündmittel nicht in Reichweite von Kindern liegen. Lassen Sie besondere Sorgfalt beim Umgang mit Kerzen walten (z. B. nichtbrennbare Unterlage, Sicherung gegen Umfallen).

Tipp: Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht, sich Löschmittel/-geräte zu beschaffen? Denkbar wären eine Löschdecke und/oder ein handelsüblicher Pulverlöscher.

10 Brennbare Flüssigkeiten/Flüssiggas

a) Die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten in Wohnstätten und Nebenräumen hat in bruchsicheren, dicht schließenden und handelsüblichen Behältern zu erfolgen. Beim Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Pro ummauerten Kellerraum sind maximal 20 Liter gestattet.

b) Der Umgang mit und die Lagerung von Kraftstoffen jeglicher Art in Wohn- und Nebenräumen wird nicht gestattet. Leere, nicht gereinigte Behälter gelten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als gefüllt. Somit ist – auf Grund des vorhandenen Tanks – auch das Abstellen von Mofas, Mopeds u. ä. in Wohngebäuden untersagt.

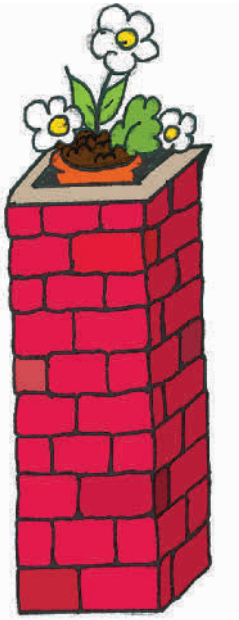
c) Die Lagerung von Flüssiggasflaschen in Kellerräumen, Fluren, Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen ist nicht gestattet. Für Gewerbemieter in gemischt genutzten Gebäuden (Wohnen und Gewerbe) gilt diese Festlegung gleichermaßen. Bei der Vermietung an Gewerbetreibende, die Flüssiggas benötigen, müssen geeignete Lagermöglichkeiten vorhanden sein.

d) Mieter dürfen in den Wohnungen keine Flüssiggasanlagen für Heiz- und Kochzwecke betreiben.

11 Feuerstätten für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe

a) Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe dürfen nur mit Zustimmung der Gebäudewirtschaft, des Bezirksschornsteinfegermeisters und des Versorgungsunternehmens aufgestellt und betrieben werden.

b) Für das Betreiben gelten die Hinweise bzw. Bedienungsanleitungen der Hersteller und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.



c) Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren dürfen von den Mietern nicht vorgenommen werden. Die Mieter haben für das regelmäßige und rechtzeitige Reinigen der Feuerstellen in der Wohnung zu sorgen.

d) Holz, Wäsche und andere brennbare Stoffe sind nicht auf, an, in, über oder unter in Betrieb befindlichen Feuerstätten sowie an Rauchabzugsrohren zu trocknen, zu lagern bzw. aufzubewahren. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 50 cm ist einzuhalten.

e) Schornsteine dürfen nicht durch Anbringen von Tragekonstruktionen, Haltevorrichtungen sowie durch Einschlagen von Haken, Nägeln und anderem beschädigt werden. Schornstein-Reinigungsverschlüsse sind ständig geschlossen zu halten. Eine Fläche von seitlich 50 cm und nach vorn von 80 cm ist stets freizuhalten, auch wenn sie sich in angemieteten Räumen befindet.

f) Asche und andere Verbrennungsrückstände sind in nicht brennbaren Behältern in der Wohnung so aufzubewahren und zu transportieren, dass ein Brand durch Funkenflug, Wärmeübertragung, Glut oder Durchbrennen ausgeschlossen ist.

Sammelbehälter für die Aufbewahrung von Asche sind an dem vom Vermieter festgelegten Standort aufzustellen und geschlossen zu halten. Der Mindestabstand zu brennbaren Materialien soll 2 m betragen. Die Aufbewahrung von Asche ist nicht gestattet auf oder unter Treppen, auf Dachböden, in Räumen mit leicht entzündlichen Stoffen sowie an allen anderen allgemein zugänglichen Flächen.

Die Asche darf erst nach vollständigem Abkühlen in die Behälter des örtlichen Entsorgungsunternehmens umgefüllt werden.

g) Die Lagerung der Brennmaterialien sowie das Zerkleinern von Brennholz erfolgt ausschließlich in den Mieterkellern.

12 Stellflächen für Rettungsfahrzeuge

a) Die ausgewiesenen und als solche gekennzeichneten Feuerwehrstellflächen sind ständig freizuhalten. Auch kurzzeitiges Parken ist nicht erlaubt. Stellen Sie dauerhaft Verstöße gegen diese Forderung fest, wenden Sie sich bitte an Ihre zuständige Hausverwaltung.

b) Hydranten und gekennzeichnete Einspeisestellen der Leitungen für die Feuerwehr dürfen nicht zugeparkt werden.

13 Verhalten bei besonderen Ereignissen

a) Wer ein Schadensfeuer, einen Unglücksfall oder ein anderes Ereignis bemerkt, durch das Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte gefährdet sind, hat unverzüglich die Feuerwehr oder die Polizei zu benachrichtigen oder verständigen zu lassen. Erst danach ist mit den Lösch- und/oder Rettungsmaßnahmen zu beginnen. Dabei sollten Sie sich nicht selbst in Gefahr begeben.

Feuerwehrnotruf: 112

Rettungsdienst/Notarzt: 112

Polizeinotruf: 110

b) Beim Absetzen des Notrufes sind folgende Angaben besonders wichtig:

- Wer meldet?
- Was ist passiert?
- Wie viele Personen sind betroffen, verletzt, vermisst?
- Wo ist was passiert?
- Warten auf Rückfragen!

c) Richtiges Verhalten kann Leben retten. Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

- Es gilt der Grundsatz: Menschenrettung geht vor die Rettung von Sachwerten. Konzentrieren Sie sich auf hilflose Personen und informieren Sie die Rettungskräfte, falls Ihnen bekannt ist, dass sich im Gebäude hilflose und/oder behinderte Personen aufhalten.
- Einen Fettbrand nie mit Wasser löschen! Das Feuer können Sie mit einem Topfdeckel oder einer Decke ersticken.
- Verlassen Sie Ihre Wohnung auf keinen Fall, wenn das Treppenhaus, der Flur oder Gang verqualmt sind bzw. es im Treppenhaus selbst brennt. Dichten Sie Ihre Wohnungstür mit feuchten Tüchern ab und machen Sie sich den Rettungskräften am Fenster oder auf dem Balkon bemerkbar.
- Auf keinen Fall andere Hausbewohner durch Rufen auffordern, die Wohnung zu verlassen, wenn das Treppenhaus bereits verqualmt ist.
- Im Brandfall den Aufzug nicht benutzen.
- Können Sie die Wohnung nicht mehr verlassen, beachten Sie unbedingt Folgendes:
  - Halten Sie sich feuchte Tücher vor Mund und Nase.
  - Bewegen Sie sich möglichst kriechend oder gebückt durch die Wohnung vom Brand weg und machen Sie sich am Fenster bemerkbar.
  - Vermeiden Sie Sauerstoffzufuhr, da sich dadurch das Feuer noch schneller ausbreitet.
- Brennt es in Ihrer Wohnung und Sie können diese verlassen, versuchen Sie – ohne sich dabei zu gefährden – Ihre Wohnungstür zu schließen, damit der Brand nicht ins Treppenhaus gelangt (überschlägt).
- Folgen Sie den Anweisungen der Rettungskräfte.

Tipp: Rauchmelder kosten nicht viel – können aber Leben retten. Zwei Drittel aller Brandopfer werden nachts im Schlaf überrascht. Da bereits das Einatmen einer Lungenfüllung mit Brandrauch tödlich sein kann, ist ein Rauchmelder der beste Lebensretter in Ihrer Wohnung. Der laute Alarm des Rauchmelders warnt Sie auch im Schlaf rechtzeitig vor der Brandgefahr und gibt Ihnen den nötigen Vorsprung, sich, Ihre Familie und andere Personen in Sicherheit zu bringen und die Feuerwehr zu alarmieren.

d) Bei Wahrnehmung von Gasgeruch gilt Folgendes:

- Elektrische Klingeln und Schalter nicht betätigen.
- Geräte und Anlagen, die eine Zündung auslösen können, sind sofort außer Betrieb zu nehmen.
- Keine Zündmittel verwenden.
- Das Rauchen ist zu unterlassen.
- Feuerwehr und das zuständige Versorgungsunternehmen verständigen.

14 Schlussbestimmungen

Mit Inkrafttreten dieser Haus- und Brandschutzordnung verlieren alle anderen noch vorhandenen Ordnungen der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH auf diesem Gebiet ihre Gültigkeit.

Zusätzliche Festlegungen im Mietvertrag bleiben hiervon unberührt.

Cottbus, 1. April 2010

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Geschäftsführung

In der Stadtordnung gibt es einige mieterrelevante Passagen, die wir nachfolgend im Wortlaut zur Kenntnis geben. Die komplette Stadtordnung einschließlich der Anlagen (I – Verwarnungs- und Bußgeldkatalog, II – Denkmalgeschützter Parkbereich Lageplan) finden Sie auf der Homepage der Stadtverwaltung Cottbus (www.cottbus.de).

Inhalt (Auszug):

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Begriffsbestimmungen
§ 3 Verhalten auf Verkehrsflächen und in Anlagen
§ 4 Anliegerpflichten
§ 5 Tiere
§ 6 Branitzer Park
§ 7 Ausnahmen
§ 8 Ordnungswidrigkeiten
§ 9 Inkrafttreten/Außerkrafttreten

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Verkehrsflächen im Sinne dieser Verordnung sind ohne Rücksicht auf den Ausbauzustand, die Eigentumsverhältnisse oder eine öffentlich-rechtliche Widmung alle dem öffentlichen Verkehr oder einzelnen Arten des Verkehrs dienenden Plätze und Flächen, außerdem Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Zu den Verkehrsflächen gehören insbesondere die Fahrbahnen einschließlich der Rand- und Sicherheitsstreifen und der Bankette, öffentliche Parkplätze, Geh- und Radwege, Fußgängerzonen, Wald-, Park- und Reitwege, Brücken, Tunnel, Unterführungen, Durchlässe, Böschungen und Gräben, Bepflanzungen und sonstige Anlagen aller Art, die der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs oder dem Schutz der Anlieger dienen.

(2) Anlagen im Sinne dieser Verordnung sind ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse alle der Allgemeinheit bestimmungsgemäß zugänglichen sonstigen Flächen. Dazu gehören z. B. die Wander- und Promenadenwege, Gewässer und deren Ufer, öffentliche Spielplätze, Bolz- und Skaterplätze, die öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen sowie die Parkanlagen.

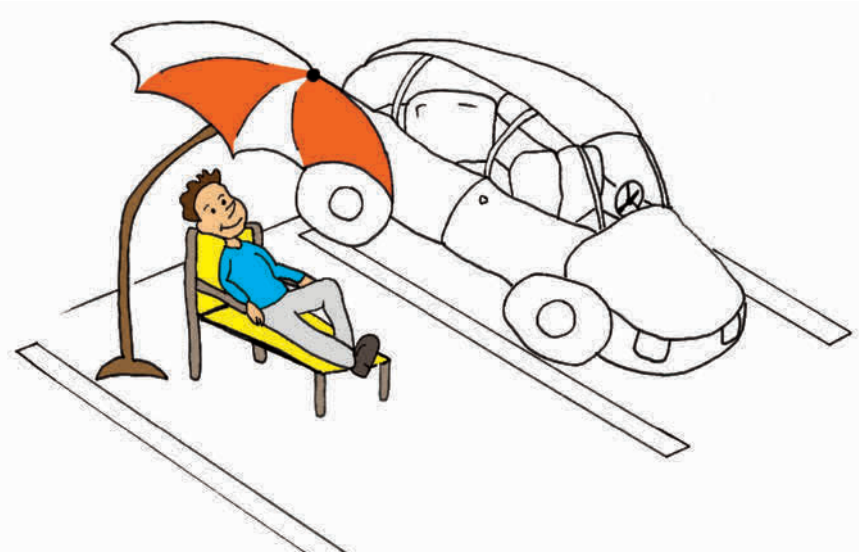
(3) Anlieger im Sinne dieser Verordnung sind die Eigentümer und zum Besitz eines Grundstückes Berechtigten sowie sonstigen Nutzungsberechtigten von Grundstücken oder Gebäuden, die an Verkehrsflächen oder Anlagen unmittelbar angrenzen.

§ 3 Verhalten auf Verkehrsflächen und in Anlagen

(1) Verkehrsflächen und Anlagen dürfen nur im Rahmen des Gemeingebrauchs und ihres Widmungszwecks genutzt werden. Jeder hat sich auf Verkehrsflächen und in Anlagen so zu verhalten, dass andere nicht gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belästigt werden; auf die Vorschriften des § 6 dieser Verordnung, den denkmalgeschützten Parkbereich des Branitzer Parks betreffend, wird ausdrücklich hingewiesen.

Insbesondere ist untersagt:

a) auf Verkehrsflächen oder in Anlagen, auf hierfür nicht besonders freigegebenen Flächen, zu lagern, zu campieren, zu übernachten oder Feuer zu machen;

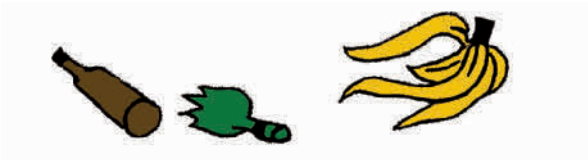


b) das aggressive Betteln, z. B. durch Anfassen, Festhalten, Versperren des Weges, aufdringliches Ansprechen, Errichten von Hindernissen, bedrängende Verfolgung, Einsatz von Tieren oder Zusammenwirken von Personen;

c) Denkmale, Plastiken, Brunnen, Blumenkübel, Bänke, Straßenmobiliar, das Zubehör öffentlicher Verkehrsflächen und Anlagen, öffentliche Absperrungen oder ähnliche Einrichtungen zu beschädigen, zu beschmutzen, unbefugt zu bekleben oder zu entfernen sowie den Pflanzenbestand zu beschädigen;

d) das Lagern in Personengruppen, wenn sich diese an denselben Orten regelmäßig ansammeln und dabei Passanten bei der Nutzung der Verkehrsflächen und Anlagen im Rahmen des Gemeingebrauchs behindern;

e) das Stören in Verbindung mit dem Genuss von Alkohol oder anderen berauschenden Mitteln (z. B. das Anpöbeln von Passanten, Gefährdung anderer durch Liegenlassen von Flaschen, Gläsern oder deren Bruchstücke);



f) Flächen durch Farbaufbringung (Farbschmierereien) oder durch Verwendung anderer Substanzen gegen den Willen des Eigentümers oder sonst Berechtigten zu verändern oder verunstalten;

g) das Waschen von Fahrzeugen und Anhängern auf Gehwegen, Grünanlagen, unbefestigten Flächen und im Wald, mit Ausnahme der Scheiben-, Scheinwerfer-, Innen- und Kennzeichenreinigung.

(2) Jede Verunreinigung von Verkehrsflächen und Anlagen ist verboten, insbesondere:

a) durch Wegwerfen, Zurücklassen oder Lagern von Verpackungsmaterial, Lebensmittelresten und Abfällen wie z. B. Zigarettenkippen, -schachteln, Kaugummis oder Papiertaschentücher;

b) durch Liegenlassen von Abfällen/Rückständen im Zusammenhang mit der Anlieferung von Handelswaren und Baustoffen;

c) durch herabfallendes Transportgut;

d) durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Öle, Treib- und Schmierstoffe, Gifte, Chemikalien, Pflanzenschutzmittel);

e) durch Verrichten der Notdurft;

(3) Das Be- und Entladen von Transportmitteln hat kurzfristig, ohne unnötige Behinderungen, Belästigungen oder Verschmutzungen jeglicher Art zu erfolgen. Längerfristige Ablagerungen jeglicher Materialien sind erlaubnispflichtig und dürfen weder zu Behinderungen noch zu Beschädigungen führen. Straßenrinnen, Abflussöffnungen und Hydranten sowie Einstiegsschächte für die technische Versorgung sind freizuhalten. Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen, bei Unterlassung wird eine kostenpflichtige Reinigung angeordnet.

(4) Baustellen und andere staub- und schmutzintensiven Arbeiten sind so zu betreiben, dass eine Staubentwicklung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und eine Beeinträchtigung der natürlichen Umwelt möglichst gering gehalten wird.

(5) Das Anbringen oder anbringen lassen von Plakaten, Anschlägen, Plakatständern oder anderen Werbemitteln jeder Art ohne Erlaubnis ist verboten. Das Aufstellen oder aufstellen lassen von Hinweis-, Werbe- oder anderen Schildern jeder Art auf städtischem Grund und Boden ohne Erlaubnis ist verboten. Wenn der konkrete Anbringer oder Aufsteller der o. g. Werbemittel nicht festzustellen ist, gilt der für die Verbreitung Verantwortliche als Adressat der Verbote.

(6) Zum Schutz von Anlagen ist es nicht erlaubt, Anlagen zu befahren und Fahrzeuge auf Anlagen zu parken. Es ist untersagt, nicht dauernd geöffnete Anlagen außerhalb der freigegebenen Zeiten zu betreten oder sich dort aufzuhalten. Es ist untersagt, Brunnen, Zier- und Springbrunnen oder Wasserspiele zu betreten, zu verunreinigen oder Tiere darin baden zu lassen.

(7) Die Nutzung von Kinderspiel-, Bolz- und Skaterplätzen ist ausschließlich entsprechend ihrer Zweckbestimmung erlaubt. Der Konsum von Alkohol und berauschenden Mitteln auf Kinderspiel-, Bolz- und Skaterplätzen ist untersagt. Soweit nicht durch Schilder anders geregelt, ist der Aufenthalt auf den Kinderspiel-, Bolz- und Skaterplätzen nur tagsüber bis zum Einbruch der Dunkelheit, längstens jedoch bis 22.00 Uhr, erlaubt.

(8) Straßenmusikanten müssen nach spätestens 60 Minuten ihren Darbietungsort wechseln. Der neue Darbietungsort muss soweit entfernt sein, dass eine Geräuschbelästigung am vorherigen Darbietungsort ausgeschlossen ist. Die Benutzung von Verstärkeranlagen ist nicht zulässig.

§ 4 Anliegerpflichten

(1) Das Laub von Bäumen an Straßen und Anlagen, das auf Privatgrundstücke fällt, ist durch den Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten des bebauten oder unbebauten Grundstückes selbst zu entsorgen.

(2) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass angrenzende Straßen oder Anlagen ohne eine Gefahr für Personen oder Sachen benutzt werden können.

(3) Kellerlichtschächte und Luken sind so zu sichern, dass Verkehrsteilnehmer nicht gefährdet werden.

(4) Jeder Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigte bzw. beauftragte Dritte eines bebauten Grundstückes ist verpflichtet, am Hauptgebäude die dem Grundstück zugeteilte Hausnummer anzubringen. Die Hausnummer ist unmittelbar neben dem Hauseingang deutlich sichtbar und lesbar anzubringen. Liegt der Haupteingang nicht an der Straßenseite, so ist sie an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung des Grundstückes, und zwar an der dem Haupteingang zunächst liegenden Seite, anzubringen. Bei Umnummerierungen darf das bisherige Hausnummernschild während einer Übergangszeit von einem halben Jahr nicht entfernt werden. Es ist so durchzustreichen, dass die alte Nummer noch deutlich lesbar bleibt.

(5) Land- und forstwirtschaftlich genutzte sowie stillgelegte Flächen sind durch die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten so zu bewirtschaften, dass Nachbarn und öffentliche Flächen nicht nachteilig beeinflusst werden. Auf stillgelegten Flächen und Flächen, die als Grünland genutzt werden, ist mindestens jährlich einmal ein Schnitt durchzuführen. Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben in eigener Verantwortung die Flächen sauber zu halten.

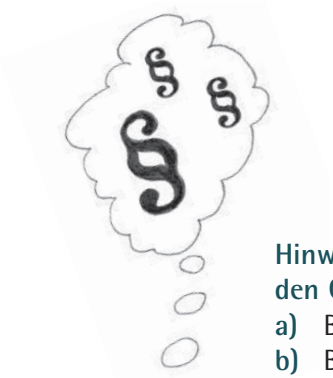
§ 5 Tiere

(1) Jeder Tierhalter ist verpflichtet, seine Tiere so zu halten, dass eine Gefährdung oder eine Belästigung der Anwohner oder sonstiger Personen sowie eine Gefährdung der Umwelt ausgeschlossen werden.

(2) Der Tierhalter bzw. Tierführer ist verpflichtet, Verunreinigungen durch Tiere auf Verkehrsflächen und in Anlagen gemäß § 2 der Stadtordnung zu vermeiden bzw. unverzüglich zu beseitigen. Er hat dafür geeignete Materialien mitzuführen.

(3) Hunde dürfen auf Verkehrsflächen gemäß § 2 der Stadtordnung nur angeleint geführt werden.

(4) Das Füttern von herrenlosen Tieren ist nicht gestattet.



Hinweise und Festlegungen finden Sie zusätzlich in folgenden Gesetzen/Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung:

a) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
b) Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (Bbg BKG)
c) Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) und dazugehörige Verwaltungsvorschrift
d) Landesimmissionsschutzgesetz
e) Sonn- und Feiertagsgesetz Land Brandenburg
f) Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung
g) Hundehalterverordnung Brandenburg
h) Straßenreinigungssatzung der Stadt Cottbus, Winterdienst
i) Abfallentsorgungssatzung Stadt Cottbus

Auf unserer Homepage www.gwc-cottbus.de finden Sie entsprechende Links.

Wir stellen uns vor — Seiten 2 bis 5

Haus- und Brandschutzordnung der GWC — Seiten 6 bis 23

1 Pflegliche Behandlung der Mietsache — Seite 7
1.1 Wohn-/Gewerberäume — Seite 7
1.2 Balkone und Loggien — Seite 8
1.3 Mieterkeller, -kammer und -bodenräume — Seite 9
1.4 Gemeinschaftsräume/-anlagen — Seite 9
2 Reinigung/Hausordnung — Seite 10
3 Lärm — Seite 11
4 Müllstandsplätze/Außenanlagen — Seite 12
5 Tierhaltung/Tierfütterung — Seite 13
6 Abstellen von Gegenständen — Seite 14
7 Elektrische Anlagen und Geräte — Seite 16

8 Brandschutzeinrichtungen, -mittel und -geräte — Seite 17
9 Rauchen, offenes Feuer und Licht — Seite 18
10 Brennbare Flüssigkeiten/Flüssiggas — Seite 19
11 Feuerstätten für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe — Seite 19
12 Stellflächen für Rettungsfahrzeuge — Seite 21
13 Verhalten bei besonderen Ereignissen — Seite 21
14 Schlussbestimmungen — Seite 23

Stadtordnung — Seiten 24 bis 30

§ 2 Begriffsbestimmungen — Seite 24
§ 3 Verhalten auf Verkehrsflächen und in Anlagen — Seite 25
§ 4 Anliegerpflichten — Seite 28
§ 5 Tiere — Seite 29

HAUSVERWALTUNGEN

Mitte/West: Am Turm 14	Telefon: 0355 7826-510
Nord/Ost: Willy-Brand-Straße 25	Telefon: 0355 7826-610
Süd: Dostojewskistraße 10	Telefon: 0355 7826-710

HAUPTSITZ & HAUSVERWALTUNGEN
Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Werbener Straße 3, 03046 Cottbus
Telefon: 0355 7826-0
Telefax: 0355 7826-227
www.gwc-cottbus.de

Öffnungszeiten:

Mo/Mi	8 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr
Di/Do	8 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
Fr	8 - 14 Uhr

Sprechzeiten:

Di	13 - 18 Uhr
Do	9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
	oder nach Vereinbarung

SERVICECENTER FÜR WOHNUNGEN, GEWERBERÄUME UND GÄSTEWOHNUNGEN
Am Turm 14, 03046 Cottbus
Tel: 0355 7826-540

Sprechzeiten:

Mo/Mi	9 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr
Di/Do	9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
Fr	9 - 12 Uhr und 13 - 14 Uhr
	oder nach Vereinbarung

IMPRESSUM
Text (Haus- und Brandschutzordnung) und Fotos: Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Layout, Satz und Illustrationen: **PR**ofil **agentur** birgit jaslau, www.pr-agentur-jaslau.de
Grafik-Design "Kater-Maskottchen": Maler und Grafik-Designer Meinhard Bärmich