



# Haus- und Brandschutzordnung



# Inhaltsverzeichnis

	Seite:
<b>GWC-Porträt</b>	<b>3</b>
<b>Haus- und Brandschutzordnung</b>	<b>4 - 17</b>
<b>1. Pflegliche Behandlung der Mietsache</b>	<b>6 - 10</b>
1.1 Wohn- und Gewerberäume	6
1.2 Balkone, Loggien und Fassaden	7
1.3 Mieterkeller, -kammer und -bodenräume	8
1.4 Gemeinschaftsräume/-anlagen	8
<b>2. Reinigung/Hausordnung</b>	<b>9</b>
<b>3. Lärm - Grundsatz: gegenseitige Rücksichtnahme</b>	<b>9</b>
<b>4. Müllstandsplätze/Außenanlagen</b>	<b>10</b>
<b>5. Tierhaltung/Tierfütterung</b>	<b>11</b>
<b>6. Abstellen von Gegenständen</b>	<b>12</b>
<b>7. Elektrische Anlagen, Geräte und Fortbewegungsmittel</b>	<b>13</b>
<b>8. Brandschutzeinrichtungen, -mittel und -geräte</b>	<b>14</b>
<b>9. Rauchen, offenes Feuer und Licht</b>	<b>14</b>
<b>10. Brennbare Flüssigkeiten/Flüssiggas</b>	<b>15</b>
<b>11. Feuerstätten für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe</b>	<b>15</b>
<b>12. Stellflächen für Rettungsfahrzeuge</b>	<b>16</b>
<b>13. Verhalten bei besonderen Ereignissen</b>	<b>16</b>
<b>14. Schlussbestimmung</b>	<b>17</b>
<b>Hilfe im Alltag: Unterstützung durch die GWC-Kooperationspartner</b>	<b>18</b>
<b>Kundendienst in Havarie- und Notfällen / GWC-Service-Hotline</b>	<b>19</b>

# GWC-Porträt

Die Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) GmbH ist Brandenburgs größter Wohnungs- und Gewerbevermieter. Seit über 70 Jahren steht die GWC für schönen und bezahlbaren Wohnraum sowie für kompetente Immobiliendienstleistungen. Vom Bürgerhaus aus der Gründerzeit bis hin zum industriellen Plattenbau findet sich im GWC-Portfolio mit mehr als 17.000 Wohnungen und rund 500 Gewerbeimmobilien für jeden Geschmack der passende Wohn- und Arbeitsraum.

Mit umfangreichen Investitionen, komplexen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und zukunftsorientierten Neubaumaßnahmen hat die GWC bedeutenden Anteil daran, dass die Stadt Cottbus stetig an Anziehungskraft gewinnt. Als aktiver Teil der Stadtentwicklung setzt die GWC dabei auch vielfältige Gestaltungskonzepte um und sorgt mit Spielplätzen, Grünanlagen und Parkmöglichkeiten für ein attraktives Wohnumfeld. Weil zu einer lebenswerten Stadt auch ein breites sportliches und kulturelles Angebot gehört, spielt soziales Engagement für die GWC eine wichtige Rolle. Jährlich unterstützen wir mehr als 100 Vereine, Projekte und Veranstaltungen.

## Servicebereich Pfortnerlogen

Für Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sorgen die Mitarbeiter der GWC-Tochter PRIVEG in großen Wohnsiedlungen und vielgeschossigen Wohnhäusern. Die Pfortnerlo-

gen sind gefragte Servicebereiche, die den Bewohnern zusätzliche Wohnqualität bieten. Täglich werden die Treppenhäuser, Keller und Eingangsbereiche aller Gebäude im Einsatzgebiet auf Schäden kontrolliert. Darüber hinaus wird der Notruf in den Aufzügen sowie die Lüftungs-, Elektro- und Müllschluckanlagen und andere technische Systeme auf Funktionalität geprüft. Gleichzeitig sind die Pfortner zentrale Anlaufstelle und Ansprechpartner, wenn es um alltägliche Dinge, wie z. B. die Annahme von Paketen, geht.

## Gewerberäume von A - Z

Auf der Suche nach Büro- oder Praxisflächen, geeigneten Objekten für einen Laden oder für ein schönes Restaurant, sind Sie bei uns richtig. Die GWC bietet Ihnen maßgeschneiderte Objekte für fast jedes Geschäftsvorhaben. Wir stehen Ihnen als erfahrener, zuverlässiger und partnerschaftlicher Vermieter zur

Seite. Mit detaillierten Marktkenntnissen und unserem umfangreichen Wissen aus dem Hausverwaltungsbereich, sorgen wir für zügige Vermietung zu marktgerechten Preisen. Wir bieten individuelle Lösungen und geben Ihren Wünschen den nötigen Raum.

## Gästewohnungen

Für diejenigen, die Verwandte, Bekannte und Freunde gemütlich unterbringen möchten, hält die GWC im gesamten Stadtgebiet Gästewohnungen bereit. Zur Verfügung stehen preisgünstige 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. In ihnen sind Bad mit Badewanne bzw. Dusche vorhanden, TV und Radio sowie komplett eingerichtete Küchen einschließlich Herd, Kühlschrank und Geschirr. Die Preise sind abhängig von der Aufenthaltsdauer. Im Nutzungsentgelt sind alle Betriebskosten sowie die Ausstattung mit Bettwäsche und Handtüchern enthalten.



## Haus- und Brandschutzordnung

Liebe Mieterinnen und 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 als Anlage zu ihrem bestehenden Mietvertrag gilt.



# 1 Pflegliche Behandlung der Mietsache

## 1.1 Wohn- und Gewerberäume

- a) Die Mietsache ist generell pfleglich zu behandeln und sauber zu halten.
- 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) Elektrogeräte wie Waschmaschinen, Trockner, Herde und Geschirrspüler müssen fachgerecht angeschlossen sein.
- d) Eine regelmäßige und ausreichende Lüftung der Wohnung/ des Gewerberaums 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/der Gewerberaum, 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) Wenn vorhanden ist bei starkem Frost der Badeofen zu heizen oder zu entleeren.
- g) Gegenstände, die Verstopfungen verursachen können, dürfen weder in der Toilette noch in anderen Abflüssen 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 Pflegliche Behandlung der Mietsache

## 1.2 Balkone, Loggien und Fassaden

- a) Der Eingriff in die Fassadengestaltung und damit das Stadtbild wird grundsätzlich untersagt. Deshalb dürfen auf Balkonen und in Loggien beispielsweise aufgehängte Wäsche, Fahnen oder große Plakate sowie Transparente 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) Alle Gegenstände die sich auf dem Balkon oder der Loggia befinden, müssen sicher aufgestellt werden. Der Mieter haftet für alle Schäden die durch herunterfallende Gegenstände entstehen können. Gleiches gilt für das Gießen von Blumen auf Balkonen, Loggien und Fensterbrettern, es ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an den Wänden herunter oder auf darunterliegende Balkone bzw. Loggien läuft.
- d) Das Anbringen von Sonnenschutz, z. B. einer Markise, bedarf der Genehmigung des Vermieters nach entsprechender schriftlicher Antragstellung. Beim genehmigten 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- und anderen Anlagen bedarf der Genehmigung des Vermieters nach entsprechender schriftlicher Antragstellung. Beim genehmigten Anbringen von Satellitenschüsseln, Funk oder anderen Anlagen gilt das oben Genannte (unter a und d) – unterhalb der Brüstung sowie ohne Beschädigung der Gebäudesubstanz.

f) Die Installation einer privaten Photovoltaikanlage (Balkon-Solaranlage) wird nur direkt an oder auf dem Balkon der Mietsache genehmigt. Die Installation einer Photovoltaikanlage an allgemeinen Bereichen (Dach/Fassade) wird nicht gestattet.

Photovoltaikanlagen lösen nur dann keine zusätzlichen Abstandsflächen aus, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m (maximaler Abstand von der Gebäudekante) aufweisen und ein Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze eingehalten wird (§ 6 Abs. 7 BbgBO). Soweit dies



nicht erfüllt ist, entsteht durch die Photovoltaikanlage eine neue Abstandsfläche, die mittels Baulast gesichert werden muss, wenn die Abstandsfläche nicht auf dem eigenen Grundstück liegt.

Die Einhaltung des Mindestabstandes von 2,50 m zur Nachbargrenze ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung. Es ist durch eine Fachfirma der Einspeisestromkreis der Solaranlage hinsichtlich der vorhandenen Absicherung, Strombelastbarkeit und der Schutzmaßnahme FI-Schutzschaltung (Einhaltung der DIN VDE 0100 Teil 410) zu prüfen und entsprechend den Vorschriften anzupassen.

Dem Antragsteller kann eine Mini-Photovoltaikanlage mit Angabe einer Leistung von Solarmodul (Anzahl, Modell, Hersteller, Leistung, Wechselrichter), Modell, Hersteller, Leistung zur Aufstellung auf dem Balkon/Montage an der Balkonbrüstung seiner in der Mietsache angemieteten Balkonanlage unter Einhaltung nachstehender Punkte genehmigt werden. Eine entsprechende Checkliste zur Beantragung finden Sie auf unserer Internetseite unter <https://www.gwc-cottbus.de/dokumente-und-informationen/>

Die Befestigung einer Photovoltaikanlage kann durch Aufständigung auf dem Balkon oder Montage durch Befestigung an der Balkonbrüstung erfolgen. Bei der Montage auf dem Balkonboden sind

die notwendigen Gewichte zur Beschwerung von Montagegestellen mit geeigneten und zugelassenen Gummiaufliegern zum Schutz des Untergrundes zu versehen.

Die Befestigung der Solarmodule an der Balkonbrüstung hat nur mit zugelassenen/zertifizierten Befestigungselementen beschädigungsfrei zu erfolgen. Alle Befestigungselemente müssen wetterfest, rostfrei sowie nach DIN EN 10204 (Abnahmeprüfzeugnis Typ 3.1) geprüft sein. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges dürfen die Solarmodule bei einer Befestigung an der Balkonbrüstung die Begrenzungen der vorhandenen Brüstung (Höhe und Breite) nicht überragen. Zur Minimierung von Windlasten sowie zur Einhaltung von Abstandsflächen wird nur eine senkrechte Montage mit einer maximalen Anstellung von 30° der Solarmodule an der Balkonbrüstung gestattet. Nach Fertigstellung der beantragten Erweiterung bzw. Veränderung sind folgende Unterlagen seitens des Antragstellers an die Hausverwaltung zu übergeben:

- Fotodokumentation der installierten Anlage mit Außen- und Balkonansicht sowie der fachgerechten Montage/Befestigung der Module
- Datenblatt der Solarmodule
- Datenblatt Wechselrichter
- Fachunternehmererklärung über die Arbeiten/Anschluss

an die Elektroanlage/Einspeisesteckdose

- Versicherungsnachweis des Haftpflichtversicherers
- Anmeldebestätigung Markt-datenstammregister (Solarpaket 1 der Bundesregierung)

g) Eine Veränderung des Fassadenanstrichs ist grundsätzlich untersagt.

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

Bitte beachten Sie, dass die Verwendung von Gaskochgeräten (Campingkocher, Gaskartuschen etc.) auch in der Wohnung nicht gestattet ist (siehe Punkt 10).



## 1 Pflegliche Behandlung der Mietsache

### 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.

Das Verschließen der Haustüren 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 Gebäude lässt sich auch dadurch verhindern, dass man sich vor dem Betätigen des Türöffners von der Identität der um Einlass bittenden Personen überzeugt hat.

b) Bei Verlust von Schlüsseln kann eine Erneuerung des Schlosses zu Lasten des Mieters vorgenommen werden.

c) Aus den Leitungen außerhalb der Wohnung/des Gewerberaums

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 Anbringen von Aushängen/Hinweisen/Werbeflyern/Plakaten/Zetteln u. Ä. innerhalb und am Gebäude bzw. den Zugängen zum Gebäude obliegt ausschließlich dem Vermieter und von ihm beauftragten Firmen, Einrichtungen bzw. Personen. Ausnahmen oder entsprechende Vorhaben Dritter sind vorab dem Vermieter anzuzeigen und bedürfen dessen ausdrücklicher Genehmigung.



## 2 Reinigung/Hausordnung

a) Ist hinsichtlich der Treppenreinigung keine besondere Vereinbarung getroffen, sind die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen/Gewerberäumen 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.

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.

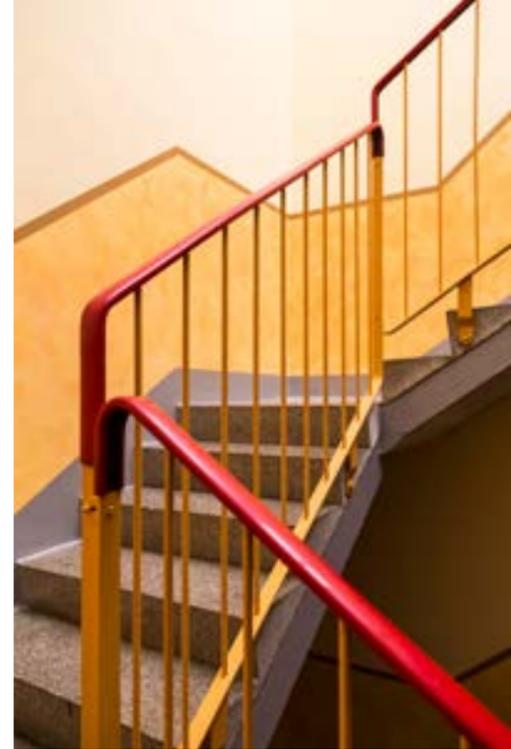
Wird die Treppenhausreinigung durch eine Firma ausgeführt, sind

Fußmatten und Ähnliches vor der Wohnungseingangstür und auf Gemeinschaftsflächen zum Reinigungstag zu beräumen.

b) Bitte beachten Sie auch die in Ihrem Haus vorhandenen Regelungen und Hinweise zur sogenannten „Großen Hausordnung“ (Hauseingangsbereich, Keller, Gemeinschaftsräume) insofern diese Aufgaben noch durch die Mieter wahrgenommen werden.

c) 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 pri-



ivate 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 - Grundsatz: gegenseitige Rücksichtnahme

a) Vermeiden Sie ruhestörenden Lärm, besonders in der Zeit von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 6 Uhr.

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

c) Bei der Benutzung von Audio- und TV-Geräten sowie Musikinstrumenten in der Wohnung ist auf eine angemessene Lautstärke (Zimmerlautstärke) zu achten.

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

e) Bei der Entsorgung in Glascontainern sind die dort ausgewiesenen Einwurfzeiten zu beachten.



## 4 Müllstandsplätze/Außenanlagen

a) Haus- und Hofeingänge, Tor-durchfahrten, Müllstandsplätze und deren Zufahrten, Feuerwehr-standplätze und -zufahrten sowie ausgewiesene Wirtschaftswege sind unbedingt freizuhalten 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, Möbel, Sperrgut) erfolgt auf eigene Kosten. Das Abstellen auf Gemeinschaftsflächen und/oder im Wohnumfeld ist nur unmittelbar vor der Abholung (frühestens am Tag davor) nach vorheriger Anmeldung gestattet.

**Tipp:** Nutzen Sie die Möglichkeiten der kostenlosen Abfuhr durch das städtische Entsorgungsunternehmen Alba Cottbus GmbH, Tel.: 0355 75 08 700.

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 fernzuhalten.

h) Das Waschen, die Reparatur und das Warmlaufenlassen von Fahrzeugen jeglicher Art auf Stellplätzen sowie deren Zufahrten und am Straßenrand ist nicht gestattet. 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) Tierhaltung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt. Von dem Erlaubnisvorbehalt ausgenommen ist lediglich die Kleintierhaltung (z. B. Kleinvögel, Hamster, etc.). Bei der Anzahl der Tiere kann der Vermieter eine Begrenzung festlegen, wenn sie dem Wohnraum bzw. Gewerberaum 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 Treppenhause 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“ (Tierkot) 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 Sachkundennachweis 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) Das Halten von Wildtieren in der Wohnung ist untersagt.

g) Da durch Tierfütterung (insbesondere bei Tauben, Katzen und Wildtieren) 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 eingengt werden, dass es zu Behinderungen für Mitbewohner und Rettungskräften 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, Geräte und Fortbewegungsmittel

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

b) Ortsveränderliche Elektrowärmergeräte, die für den kurzzeitigen Betrieb vorgesehen sind, müssen während des Betriebes 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. Für Privatarbeiten darf kein Hausstrom verwendet werden, der von allen Mietparteien zu bezahlen ist.

e) Akkus und elektrische Geräte jeglicher Art sind entsprechend den Herstellervorschriften zu laden und zu lagern. Beim Laden der Akkus sind die jeweiligen Bedienungsanleitungen zu beachten.

**Tipp 1:** Lassen Sie Akkus nie ohne Aufsicht beim Laden und laden Sie diese nicht über Nacht. Legen Sie, wenn möglich, den Akku und das Ladegerät auf einen Fliesenboden, weit ab von brennbaren Teppichen, Gardinen und Möbeln. Nehmen Sie den Akku von der Steckdose, sobald der Ladevorgang beendet ist.

**Tipp 2:** Brandschutzfirmen bieten feuerfeste Akkutaschen aus silikonbeschichtetem Fiberglasgewebe an, die die Gefahr eindämmen. Doppelte Verschlüsse schützen die Umgebung, falls der Akku tatsächlich explodiert, an Handgriffen können Sie die Aufbewahrungstasche inklusive brennender Akku schnell

aus dem Fenster ins Freie befördern und die Feuerwehr alarmieren.

**Tipp 3:** Speicher für Balkonkraftwerke/Powerstations und Wechselrichter von Balkonsolaranlagen sind entsprechend den Herstellerangaben, Vorschriften und Spezifikationen sicher aufzustellen und zu betreiben. Bei den Geräten sind je nach Bau- und Funktionsweise die herstellereitigen Mindestabstände zu Wänden, Schaltschränken, Möbeln und Zündquellen einzuhalten. Es ist für eine ausreichende Be- und Entlüftung zu sorgen.

Checkliste Balkonsolaranlagen:



## 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). Zu diesen Einrichtun-

gen gehören auch die Brandmelder. Diese dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Für die regelmäßige Prüfung/Wartung ist der Zugang zur Wohnung zu gewähren.

b) Brandschutztüren in Gebäuden mit Schließkreis (Haustür und Brandschutztür können mit dem gleichen Schlüssel geöffnet wer-

den) 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 (z. B. Streichholz, Feuerzeug, Kerze) 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). Zigarettenabfälle sind nicht über die Balkon-/Loggiabrüstung zu entsorgen.

**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 bruch sicheren, dicht schließenden und handelsüblichen Behältern zu erfolgen. Beim Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Pro ummauerten Keller- raum 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, Gemeinschaftsräumen aber auch in der Wohnung ist nicht gestattet. Für Gewerbetrieter in gemischt genutzten Ge-

bäuden (Wohnen und Gewerbe) gilt diese Festlegung gleichermaßen. Bei der Vermietung an Gewebetreibende, die Flüssiggas benötigen, müssen geeignete Lagermöglichkeiten vorhanden sein.

d) Mieter dürfen in den Wohnungen keine Flüssiggasanlagen für Heiz- und Kochzwecke betreiben. Das Kochen mit Flüssiggas in der Wohnung ist untersagt!

**Bitte beachten Sie auch Punkt 1.2, Abschnitt g).**

## 11 Feuerstätten für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe

a) Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters, 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 befind-

lichen 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-Reinigungsschlüsse 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 zwei Meter 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.



- 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, versu-

chen Sie, ohne sich dabei zu gefährden, Ihre Wohnungstür zu schließen, damit der Brand nicht ins Treppenhaus gelangt (überschlägt).

• Folgen Sie den Anweisungen der Rettungskräfte.

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.

## 13 Verhalten bei besonderen Ereignissen

a) Wer ein Feuer, 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.

**Feuerwehrruf: 112**  
**Rettungsdienst/Notarzt: 112**  
**Polizeinotruf: 110**

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

- Wo ist es passiert?
- Was ist passiert?
- Wie viele Personen sind betroffen?

- Welche Verletzungen/Gefahren gibt es?
- Warten auf Rückfragen!

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

- Es gilt der Grundsatz: Menschenrettung geht vor der 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:

## 14 Schlussbestimmung

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

Zusätzliche Festlegungen im Mietvertrag bleiben hiervon unberührt.

Cottbus, 1. Januar 2025

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH,  
Geschäftsführung



## Hilfe im Alltag: Unterstützung durch die GWC-Kooperationspartner

Ob Hilfe beim Einkaufen, Menü-Service, Kurzzeitpflege oder stationäre Pflege – die Angebote der GWC-Servicepartner im Pflege- und Betreuungsbereich sind vielfältig. Qualifizierte Mitarbeiter sorgen dafür, dass Sie in Ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können und rundum gut versorgt sind. Rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche stehen Ihnen die Dienstleistungen des Arbeiter-Samariter-Bundes ASB RV Cottbus/NL e.V., des Diakonischen Werks Niederlausitz e. V., dem Johanniter Regionalverband Südbrandenburg, der Malteser Hilfsdienst gGmbH und anderen Kooperationspartnern zur Verfügung.



### Ausgewählte Leistungen im Überblick

- Ambulante Pflege
- Beratung zu Fragen der Pflege und Pflegeversicherung
- Betreutes Wohnen
- Häusliche Krankenpflege
- Hausnotruf
- Hauswirtschaftliche Hilfen
- Hilfe bei der Zusammenarbeit mit Ämtern und Behörden
- Krankenfahrten
- Menüservice
- Tagespflege
- Stationäre Pflege



## Kundendienst in Havarie- und Notfällen

Egal ob Rohrbruch, Stromausfall, oder verstopfter Abfluss – wir schaffen möglichst schnell Abhilfe mit unserem Kundendienst in Havarie- und Notfällen.

Sollte es in Ihrem Wohnbereich zu einem Notfall kommen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Montag bis Donnerstag in der Zeit von 8 bis 18 Uhr und Freitag in der Zeit von 8 bis 14 Uhr können Sie sich an Ihre zuständige Hausverwaltung oder unser Service-Team wenden.

Außerhalb dieser Zeiten wenden Sie sich bitte an den Havarieservice unter der folgenden Telefonnummer: **0355 7826 492.**



## GWC-Servicehotline

Sie haben Fragen zu Ihrem Mietvertrag, Ihre Kontaktdaten haben sich geändert, Sie haben Mängel, einen Reparaturbedarf oder sonstige Hinweise zu Ihrer Wohnung? Dann können Sie uns schnell und unkompliziert über die GWC-Servicehotline informieren. Unter der Telefonnummer **0355 7826 400** nehmen unsere Mitarbeiter des Service-Centers Ihr Anliegen auf und organisieren im Fall von Kleinreparaturen direkt einen Termin zur schnellstmöglichen Mängelbeseitigung. Auf unsere Internetseite unter [www.gwc-cottbus.de/kontakt/](http://www.gwc-cottbus.de/kontakt/) finden das Formular "Mängelmeldung", welches Sie im ebenfalls nutzen können.







## Unsere Hausverwaltungen in Ihrer Nähe



### Hausverwaltung Mitte/West

Am Turm 14  
03046 Cottbus  
Tel.: 0355 7826 510  
Fax: 0355 7826 533

### Hausverwaltung Nord/Ost

Willy-Brandt-Straße 25  
03042 Cottbus  
Tel.: 0355 7826 610  
Fax: 0355 7826 633

### Hausverwaltung Süd

Dostojewskistraße 10  
03050 Cottbus  
Tel.: 0355 7826 710  
Fax: 0355 7826 733

### Service-Center für Wohnungen, Gewerberäume und Gästewohnungen

Am Turm 14                      Tel.: 0355 7826 541  
03046 Cottbus                  Fax: 0355 7826 533

### Service-Hotline

Tel.: 0355 7826 400  
E-Mail: [service@gwc-cottbus.de](mailto:service@gwc-cottbus.de)

**Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH** • Werbener Straße 3 • 03046 Cottbus  
Telefon: 0355 7826 0 • [info@gwc-cottbus.de](mailto:info@gwc-cottbus.de) • [www.gwc-cottbus.de](http://www.gwc-cottbus.de)

