

HAUS- UND BRANDSCHUTZORDNUNG

*wohnen,
gewusst wo!*



FREITALER
WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT eG

SPRECHZEITEN

Unser Kundencenter in der Geschäftsstelle Rabenauer Straße hat **täglich** für Sie geöffnet:

MONTAG 9 – 15 Uhr
DIENSTAG 9 – 18 Uhr
MITTWOCH 9 – 15 Uhr
DONNERSTAG 9 – 18 Uhr
FREITAG 9 – 12 Uhr

☎ Zentrale: (0351) 6 49 76-0
Telefax: (0351) 4 60 10 54
E-mail: info@gewo-freital.de
Internet: www.gewo-freital.de

(Sprechzeit des Vorstandes nach Terminvereinbarung)

Haus- und Brandschutzordnung

Das Zusammenleben in einer Mietergemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner.

Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm

- 1) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten der Mieter in Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Verrichtungen montags bis freitags in der Zeit von 8 bis 12 Uhr sowie von 15 bis 18 Uhr und samstags von 8 bis 12 Uhr vorzunehmen. Samstagnachmittag und sonntags sind solche Arbeiten nicht gestattet.
Ausnahmen für Arbeiten während der Mittagszeit gelten für die von der Genossenschaft beauftragten Firmen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle.
- 2) Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Musizieren ist während der allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr untersagt.
- 3) Kinderspiel
Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen ist auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
- 4) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich voraussichtlich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- 5) Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksicht geboten.

II. Sicherheit und Brandschutz

- 1) Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren geschlossen und die Kellereingänge sowie Hoftüren verschlossen zu halten.
Sofern Hauseingänge mit Gegensprechanlage ausgestattet sind, entfällt das Verschließen (Voraussetzung ist, dass die Schlösser der Haustür nicht entriegelt werden).
- 2) Die Treppenhäuser dienen als Rettungs- und Evakuierungswege und sind ständig frei zu halten. Für Folgen aus Behinderung der Rettungskräfte haftet die verursachende Mieterschaft.
- 3) Haus- und Hofeingänge erfüllen – wie auch Treppen, Flure und Kellerzugänge – ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie frei gehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- bzw. Motorräder, Kinderwagen u. dgl. versperrt werden. Die Stell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr (Rettungseinseln), Durchfahrtsstraßen und Durchfahrten zu Innenhöfen sowie Flächen zum Anleiten dürfen nicht verstellt und zugeparkt werden. Sie sind ständig frei zu halten.

- 4) Einrichtungen, Mittel und Geräte, die der Verhütung, der Meldung und der Bekämpfung von Bränden, der Verhinderung der Brandausbreitung oder der Gewährleistung der Evakuierung dienen (einschließlich deren Kennzeichnung), dürfen nicht beschädigt, unbefugt entfernt bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Dazu gehören Hydranten, jegliche anderen Löschwasserentnahmestellen, Feuerlöschgeräte, Feuermelder, Rauch- und Hitzeabzüge, Anschlüsse für Steigleitungen, Wandhydranten, Brandschutztüren, Hinweisschilder, Rettungsfenster, Notausgänge, Notausstiege und Leitern in den oberen Etagen. Auf Dachböden ist ein ungehinderter Zugang zu Schornsteinen, Dachausstiegen und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie für den Rauch- und Wärmeabzug einzuhalten. Zugänglich gehalten werden müssen auch Einrichtungen der Energie-, Heiz- und Wasserversorgung.
- 5) Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- und Bodenräumen sowie Hausfluren ist untersagt. In Trockenräumen dürfen keine Gegenstände für längere Zeit abgestellt werden.
- 6) Das Lagern von Spreng- und Explosionsstoffen wird generell untersagt.
- 7) In den Kellern und auf Dachböden sind der Umgang mit offenem Feuer und das Rauchen verboten.
- 8) Das Grillen auf Balkonen/Terrassen und auf den unmittelbar am Gebäude angrenzenden Flächen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen ist nicht gestattet. Die Rechtssprechung geht davon aus, dass das Grillen (z. B. mit Elektrogrill) bis 1 x wöchentlich von der Nachbarschaft toleriert werden muss.
- 9) Elektrische Geräte wie Bügeleisen, Kocher, Tauchsieder, Heizkissen, Heizdecken o. ä. Elektrogeräte sind nach den Anwendungsvorschriften der Hersteller zu betreiben. Elektrische Strahlungsöfen, Heizsonnen, Infrarotstrahler und ähnliche Elektrowärmegeräte sind so aufzustellen, dass brennbare Gegenstände nicht entzündet werden können (Mindestabstand 1m). Beim Anschluss elektrischer Geräte im Haushalt ist zu prüfen, ob die vorhandene Wohnungsinstallation den Anschluss zulässt. Eingriffe und Veränderungen an elektrotechnischen Anlagen sind nur mit Zustimmung des Vermieters von Fachfirmen des Elektrohandwerks zulässig.
- 10) Der Nutzer ist verpflichtet, mindestens halbjährlich den FI-Schutzschalter seiner Wohnung (sofern vorhanden) zur Gewährleistung der Funktionssicherheit zu betätigen.
- 11) Bei Undichtigkeiten an Gas- und Wasserleitungen ist die **Genossenschaft** (außerhalb der Geschäftszeiten auch der Gas- und Wasserversorgungsbetrieb) zur Schadensbegrenzung zu benachrichtigen (gilt nicht bei Bagatellschäden lt. Beschluss 2/2006 der Vertreterversammlung).

Bei Feststellung von Gasgeruch

- darf der Raum nicht mit offenem Licht betreten werden,
- sind elektrische Schalter nicht zu betätigen,
- sind die Fenster zu öffnen,
- ist der Haupthahn zu schließen.

- 12) Der Zugang zur elektrischen Haussicherung (Zählerplatz), zu den Absperrrichtungen (Absperrhähne/Schieber) für Gas und Wasser ist ständig frei zu halten. Hier geht es um Ihre Sicherheit. Die Absperrrichtungen sind im Schadensfall zu betätigen, damit Folgeschäden für Personen und Gebäude vermieden werden.

- 13) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen zu benachrichtigen.
- 14) Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich dem Betreiber mitzuteilen. Nur Beauftragte des Betreibers sind berechtigt, Arbeiten an der Antennenanlage durchzuführen.
- 15) Bei Feuer ist das Merkblatt „Verhalten im Brandfall“ zu beachten (s. Anlage).
- 16) Blumenkästen müssen sachgerecht und absturzsicher angebracht sein (insbesondere, wenn sie außen am Balkon/Fenster angebracht sind). Dies ist vom Nutzer regelmäßig (ganzjährig) zu kontrollieren. Auch von der Bepflanzung dürfen keine Gefahren für Dritte (speziell auf Verkehrswegen) ausgehen. Im Schadensfall haftet der Mieter bei Personen- und Sachschäden.
- 17) Dachfenster sind vor Regen und Unwetter (insbesondere Sturm) zu verschließen und zu verriegeln.
- 18) Eisbildungen auf Dächern und an Dachrinnen, die den öffentlichen Verkehr (dazu gehört auch der Fußgängerverkehr) gefährden, sind der Genossenschaft unverzüglich zu melden.
- 19) Das Füttern von Tauben, Katzen (u. a. Wildtieren) auf Loggien, Balkonen und Grünanlagen der Genossenschaft ist untersagt.
- 20) Auf Grundstücken der Genossenschaft geparkte Fahrzeuge, die nicht zugelassen sind, können von der Genossenschaft auf Kosten des Fahrzeugeigentümers entfernt werden.

III. Reinigung

- 1) Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen (auch Hundekot auf Grünanlagen unserer Genossenschaft) sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
- 2) Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Hausbewohner abwechselnd nach einem Reinigungsplan
 - Gemeinschaftsräume,
 - die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen,
 - den Hof,
 - den Standplatz der Müllgefäße,
 - den Bürgersteig vor dem Haus (von der Haustür zum öffentlichen Weg),
 - die Fahrbahn, sofern es das in der Stadt/Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt, zu reinigen,
 - die Gehwege von Schnee zu beräumen und abzustumpfen,
 - Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure und den Boden zu reinigen.

Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 7 und 21 Uhr wirksam sein, an Sonnabenden, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen in der Zeit von 8 bis 20 Uhr (bei Schneefall unverzüglich), soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind.

Die Übergabe der Reinigungspläne hat bis zum 05.01. des laufenden Jahres an die Hausverwaltung zu erfolgen und ist über Aushang im Haus den Hausbewohnern zur Kenntnis zu geben.

Die Reinigungsleistungen unter Pkt. 1 – 2 können von der Genossenschaft an Dritte (Dienstleistungsfirmen; Fremdvergabe) in Auftrag gegeben werden, wenn dies die 2/3-Mehrheit der Bewohner einer Verwaltungseinheit bzw. eines Hauseinganges beantragt (da diese es ablehnen und/oder nicht in der Lage sind, diese Reinigungsarbeiten in Eigenleistung zu erbringen). Die Kosten der Fremdvergabe werden dann im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Mieterschaft weiter berechnet.

- 3) Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen. Das Wohnungsunternehmen ist hierüber zu unterrichten.
- 4) Die Genossenschaft ist nicht verpflichtet, Parkflächen und Grundstückszufahrten von Eis und Schnee freizuhalten und bei Glatteis zu streuen. Das Befahren und Betreten dieser Grundstücke geschieht unter Haftungsausschluss der Genossenschaft.
- 5) Hausmüll und der bei der kleinen und großen Hausordnung anfallende Unrat sind nur in dafür vorgesehene Restmüllcontainer bzw. –tonnen zu entsorgen. Sperr- und Sondermüll, Elektrohaushaltgeräte sowie Abfälle aus Kleingärten dürfen nicht über die Restmüllbehälter an den Müllstandorten entsorgt werden. Dafür sind die im Abfallkalender des Entsorgers angebotenen Möglichkeiten zu nutzen.
- 6) Trockenräume stehen entsprechend der im Haus üblichen Abstimmung zur Benutzung zur Verfügung. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
- 7) Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.
- 8) In die Toilette und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Küchenkrepp u. ä. nicht entsorgt werden.
- 9) Silikonfugen sind regelmäßig zu reinigen und im Bedarfsfall von einer Fachfirma erneuern zu lassen (zu Lasten Mieter).
- 10) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzzeitiges Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin soll die Wohnung, vor allem aber die Küche, **nicht** entlüftet werden.
- 11) Keller, Boden und Treppenhaus sind in der kalten Jahreszeit durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster zu lüften.
- 12) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.
- 13) Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und größere Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet.

IV. Havariefall

Als Havarie gilt eine schwere Betriebsstörung, die meist plötzlich eintritt, erhebliche Nutzungseinschränkungen (nicht nur für den eigenen Wohnbereich) verursacht oder eine Gefahr für Leben und/oder Bausubstanz darstellt.

Tritt ein Schaden durch Havarie ein, so ist der Mieter zur weiteren Schadensbegrenzung verpflichtet. Er ist angehalten, auch Sofortmaßnahmen bei besonderer Gefahr einzuleiten. Solche Maßnahmen können sein:

- Information der Feuerwehr bei Brand (Alarmauslösung)
- Schließen des Sperrschiebers für Wasser und Gas bei Rohrbruch
- Information an die anderen Mieter bei Verstopfung und Fäkalienaustritt im Objekt, damit jegliche Einleitung in das Abwassersystem zunächst unterbleibt.

Nicht als Havarie zählen demnach folgende Mängel:

- Ausfall einzelner Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen, Schaltkreise (Relais)
- Undichtigkeiten an Wasserzapfstellen (tropfende Wasserhähne etc.), laufende Spülkästen (ersatzweise Regulierung über Eckventil möglich)
- Undichtigkeiten an Heizungs-/Heizleitungsverbindungen (wenn austretendes Wasser mit Behältnis aufgefangen werden kann)
- Verstopfungen im Wohnbereich (Beauftragung geht immer zu Lasten des Mieters)

Bei Auftreten o. g. Mängel wird nach Information der Geschäftsstelle am nächstfolgenden Werktag durch diese der Sachverhalt geprüft und ein Auftrag ausgelöst.

V. Schlussbestimmungen




- 1) Zuwiderhandlungen zu den Bestimmungen der Hausordnung, Verstöße gegen das genossenschaftliche Zusammenleben sowie die schuldhafte Zerstörung oder Beschädigung des genossenschaftlichen Eigentums werden entsprechend der Satzung der Genossenschaft behandelt oder zur Anzeige gebracht.
- 2) Die Hausordnung wurde von der Vertreterversammlung am 07.06.2007 beschlossen und tritt am 01.01.2008 in Kraft.

Hinweis:

Wir empfehlen allen Hausbewohnern zur Absicherung gegen Ansprüche Dritter den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung.

Abweichende Regelungen in kommunalen Satzungen haben Vorrang zu den Festlegungen unserer Haus- und Brandschutzordnung.

Wenn es brennt!

1.	<p>Brand melden!</p> 	<p>Rufen Sie die Feuerwehr Notruf 112</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meldung klar und deutlich abgeben: „Wo brennt es“ „Was brennt“ „Sind Menschen und Tiere in Gefahr“ „Wer meldet den Brand“ • Ruhe bewahren! Durch Aufregung wird nichts besser.
2.	<p>In Sicherheit bringen!</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlassen Sie den brennenden Raum! • Türen zumachen, aber nicht abschließen! • Wenn Sie durch das Feuer gefährdet sind, verlassen Sie das Haus über die gekennzeichneten Fluchtwege. • Verständigen Sie Ihre Zimmernachbarn; gefährdete und hilfsbedürftige Personen mitnehmen! • Benutzen Sie auf keinen Fall den Fahrstuhl, er könnte stecken bleiben.
3.	<p>Löschversuche unternehmen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Versuchen Sie – wenn möglich – den Brand zu löschen, setzen Sie sich aber keinen Gefahren aus. • Warten Sie vor dem Haus, weisen Sie die Feuerwehr ein! Diese benötigt Ihre Information für die Brandbekämpfung.
<p>Feuerwehr- und Rettungsleitstelle des Weißeritzkreises: (03504)19222</p> <p>bzw. Notruf 112</p>		