

# Hausordnung

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn der Mieter und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitwirken. Jeder Bewohner ist deshalb gehalten, im Hause im Allgemeinen und in seiner Wohnung im Besonderen auf Ruhe, Ordnung und Sauberkeit zu achten. Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und auch des Vermieters wird diese Hausordnung aufgestellt, welche von sämtlichen Bewohnern des Hauses einzuhalten ist. Die Hausordnung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages.

## I. Ruhe im Haus

- (1) Die Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner erfordert, dass ruhestörender Lärm vermieden wird. Die Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Radios und Fernsehapparaten darf nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist daher stets einzuhalten. Die allgemeinen **Ruhezeiten** sind **werktags** von **13:00 – 15:00 Uhr** und von **22:00 – 7:00 Uhr** sowie **ganztags an Sonn- und Feiertagen**.
- (2) Ist bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten durch Mieter in Haus, Hof und Garten Lärmbelästigung nicht zu vermeiden, so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von **7:00 – 13:00 Uhr** und von **15:00 – 18:00 Uhr** vorzunehmen (z.B. Rasen mähen, Bastelarbeiten, Bohren, Hämmern, Sägen usw.).
- (3) Das Betreiben von Waschmaschine und Trockner soll in der Zeit von **22:00 – 7:00 Uhr** unterbleiben.
- (4) Treppenhaus, Flur, Haus- und Hofeingänge sind keine Kinderspielplätze. Bei Spiel und Sport in den Außenanlagen ist auf die Bewohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele wie Fußball- oder Basketball sind nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen vorzunehmen. Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen sowie der zum Spielen freigegebenen Rasenflächen erfolgt auf eigene Gefahr.
- (5) Für Festlichkeiten aus besonderen Anlässen, die sich **über 22:00 Uhr** hinaus erstrecken, wird empfohlen, diese den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig anzukündigen (evtl. durch einen Aushang). Trotz alledem sind Ruhestörungen zu vermeiden und die Zimmerlautstärke während der Ruhezeiten einzuhalten.

## II. Reinigung, Pflege und Sauberkeit

- (1) Der Mieter hat für die Reinigung und Pflege seiner Wohnung zu sorgen. Hierzu gehören vor allem die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und der Türen sowie der ggf. vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände. Die Rahmen der Kunststofffenster sowie die umlaufenden Dichtungen sind mit warmem Wasser unter Zusatz eines Reinigungsmittels zu säubern. Lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel dürfen nicht verwendet werden. Die Beschädigung von Fensterrahmen und Türen durch mechanische Einwirkung (Bohren, Nageln oder Kleben mit lösungsmittelhaltigen Klebern) ist untersagt. Das Anstreichen/Überstreichen von Rauchwarnmeldern ist ebenso untersagt.
- (2) Teppichbeläge oder andere Gegenstände dürfen nicht durch Bohren in den Fußboden befestigt werden.
- (3) Die Sanitäreinrichtungen sind in besonderem Maße sauber zu halten. In das WC sowie in den Ausguss oder das Spülbecken dürfen keine Gegenstände, wie Haus-, Hygiene- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu, Vogel- und Aquariensand o. ä., geworfen werden, die Verstopfungen herbeiführen. Jede hierdurch verursachte Verstopfung der Leitungen und Abflüsse und jede Beschädigung der Einrichtungsgegenstände muss vom Mieter auf seine Kosten behoben werden.

- (4) Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern.
- (5) Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte erfolgen nach einem vom Vermieter aufzustellenden Plan. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen **6:00 und 20:00 Uhr** durchgeführt werden. Dieser Absatz gilt nicht, wenn die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte durch eine vom Vermieter beauftragte Fachfirma ausgeführt werden.
- (6) Das Reinigen von Textilien, Schuhwerk, Läufern, Teppichböden o.ä. darf nicht aus Fenstern, über Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
- (7) Das Herauswerfen von Zigarettenasche und –kippen aus Fenstern und Balkonen ist untersagt.
- (8) Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
- (9) Beim Gießen von Blumen auf Balkonen oder Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone der anderen Hausbewohner rinnt.
- (10) Das Füttern von Tauben von der Wohnung aus oder innerhalb der Wohnanlage ist zu unterlassen. Die Fütterung verwilderter Tauben kann von der zuständigen Behörde mit einem Bußgeld von bis zu 5.000,00 EUR geahndet werden (u.a. gemäß ordnungsbehördlichen Verordnungen der Stadt Jena und der Stadt Blankenhain).
- (11) Tritt in den Mieträumen Ungeziefer auf, ist der Vermieter vom Mieter sofort zu benachrichtigen, damit entsprechende Gegenmaßnahmen veranlasst werden können.
- (12) Der Mieter hat das zu seiner Wohnung laut Mietvertrag angemietete Nebengelass (z. B. Keller, Abstellkammern, Verteilerboxen, Dachböden) sauber zu halten.
- (13) Durch den Mieter sind Nebengelass, wie z. B. Treppen und Flure, zu reinigen. Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen. Dieser Absatz gilt nicht, wenn die Reinigungsarbeiten durch eine vom Vermieter beauftragte Fachfirma ausgeführt werden.
- (14) Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
- (15) **Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen ist ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters untersagt.**

### III. Balkone/ Terrassen und Dachterrassen

- (1) Von der Mietsache umfasste Balkone/ Terrassen und Dachterrassen sind vom Mieter pfleglich zu behandeln. Eine Nutzung über eine ggf. bestehende Abgrenzung hinaus ist untersagt.
- (2) Bei der Nutzung der Balkone und Dachterrassen ist unbedingt auf die gegebene Deckenlast von grundsätzlich **max. 200 kg/m<sup>2</sup>** zu achten.
- (3) Die Bausubstanz bzw. andere Mieter gefährdende Nutzungen von Balkonen/ Terrassen und Dachterrassen sind zu unterlassen. Auf Balkonen und Dachterrassen ist insoweit beispielsweise das Aufstellen von Trampolinen und Wasserbassins aller Art (z.B. Jacuzzis und Badebecken mit Ausnahme von Kinderbadebecken mit einem Fassungsvermögen von maximal 200 Litern) generell untersagt.
- (4) Auf Balkonen und Dachterrassen sind Anpflanzungen generell verboten. Davon ausgenommen sind fachgerecht errichtete Hochbeete sowie solche Anpflanzungen, welche vom Mieter in dafür vorgesehenen gesonderten Gefäßen (z.B. Pflanztöpfe) erfolgen. Dabei ist unbedingt auf die, unter dem Punkt III. (2) geregelte, maximale Deckenlast zu achten.

- (5) Der Mieter hat im Winter die Pflicht, seinen Balkon und die Dachterrasse von Eis und Schnee zu beräumen. Eine entsprechende Räumpflicht besteht auch im Einzelfall nach konkreter Aufforderung durch den Vermieter (betrifft insbesondere Extremwetterlagen).
- (6) Beschädigungen an Balkonen/ Terrassen und Dachterrassen sowie an deren Begrenzungen (z.B. Geländer oder Brüstungen) sind vom Mieter unverzüglich anzuzeigen.
- (7) In mehrgeschossigen Wohngebäuden ist das Grillen auf Balkonen, auf Loggien und auf Terrassen mit Gas und (Holz-)Kohle nicht gestattet. Dagegen ist das Grillen mit Elektrogeräten grundsätzlich gestattet. Rauch und Grillgeruch sollten jedoch nicht in die Wohnungen der Nachbarn ziehen können und diese stören. Wird im Freien, bspw. auf hierfür vorgesehenen Plätzen gegrillt, ist darauf zu achten, dass der Qualm nicht in die Wohn- und Schlafräume, insbesondere unbeteiligter Nachbarn, eindringt. Dies stellt in jedem Fall eine erhebliche Belästigung der Mieter dar. Das Verbrennen von Gegenständen ist generell verboten. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf Ihre Nachbarn und denken Sie daran, dass das Grillen in geselliger Runde eine Lärmbelästigung darstellen kann.

#### **IV. Außenanlagen**

- (1) Saubere und gepflegte Außenanlagen prägen das Gesicht der Wohnanlage. Daher dürfen dort weder brennbares Material noch Möbelstücke oder sonstiger Sperrmüll gelagert werden. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verstoß, den Abtransport auf Kosten der Verursacher zu veranlassen. Wenn die Verursacher nicht ermittelt werden können, werden die Kosten im Rahmen des rechtlich Zulässigen auf die gesamte Hausgemeinschaft umgelegt.
- (2) Die Grünanlagen sind im Interesse Aller zu schonen.
- (3) Das Parken, Waschen, Reparieren oder Abstellen von Autos und Motorrädern auf Höfen oder Grünflächen ist zu unterlassen. Fahrräder sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen abzustellen.
- (4) Um dem Ruhebedürfnis der Hausbewohner zu entsprechen, ist in den Außenanlagen der Betrieb von Tonwiedergabegeräten nicht gestattet.
- (5) Bauliche Veränderungen dürfen in den Außenanlagen grundsätzlich nicht, in Ausnahmefällen nur nach schriftlicher Genehmigung des Vermieters, vorgenommen werden. Das Aufstellen von mobilen Pools / Bassins, Tischtennisplatten, Trampolins etc. bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- (6) Hinsichtlich des Grillens in Außenanlagen ist Punkt III. (7) zu beachten.

#### **V. Sicherheit, Schadens- und Unfallverhütung**

- (1) Offenes Licht und Rauchen in den Hausfluren, im Nebengelass, Keller oder Aufzug sind untersagt, denn sie gefährden Menschen und Haus. In Kellern oder im Nebengelass sowie auf Balkonen dürfen leicht entzündbare feuergefährliche Stoffe nicht aufbewahrt werden. Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden.
- (2) Heizkörper müssen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Mieters nicht auf „Nullstellung“, sondern auf „Frostschutz“ gestellt werden.
- (3) Blumenkästen an Balkonen müssen sachgerecht und sicher angebracht werden. In Hochhäusern ist das Anbringen von Blumenkästen nur innerhalb der Balkonbrüstung erlaubt.
- (4) Aus Gründen der Ordnung und Sicherheit sowie des Brandschutzes ist es nicht gestattet, Gegenstände (Möbiliar, Blumentöpfe und Ähnliches) in Treppenhäusern, Fluren, Kellergängen und Dachböden zu lagern. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verstoß, den Abtransport auf Kosten der Verursacher zu veranlassen. Wenn die Verursacher nicht ermittelt werden können, werden die Kosten im Rahmen des Zulässigen auf die gesamte Hausgemeinschaft umgelegt.

- (5) Ein- und Zufahrten sind ausschließlich für den Notfall (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) oder die Müllabfuhr reserviert. Aus diesem Grund dürfen sie nicht zugeparkt oder durch Pkw, Fahr- oder Motorräder oder andere Fahrzeuge versperrt werden. Bei Verstößen lässt der Vermieter die widerrechtlich parkenden Fahrzeuge auf Kosten der Verursacher abschleppen.
- (6) Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrik und Heizung) Störungen oder Schäden auf, müssen die Hausbewohner unverzüglich dafür Sorge tragen, dass der Vermieter und/oder der **Havariedienst Tel. (03641) 884-488** sofort benachrichtigt werden. (Gilt ebenfalls für die Wohnungsbestände in Blankenhain und Hermsdorf!)

#### **VI. Gemeinschaftseinrichtungen/-räume**

- (1) Die Gemeinschaftseinrichtungen und -räume sind die Visitenkarte der Hausgemeinschaft. Rücksichtnahme und Vorsicht sowie eine sachgemäße Pflege sollten daher selbstverständlich sein. Für die Sauberhaltung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen hat die Gemeinschaft der Mieter Sorge zu tragen.
- (2) Das Abstellen von persönlichen Gegenständen und Sperrmüll in allen gemeinschaftlich genutzten Bereichen des Hauses ist zu unterlassen. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verstoß, den Abtransport auf Kosten der Verursacher zu veranlassen. Wenn die Verursacher nicht ermittelt werden können, werden die Kosten im Rahmen des Zulässigen auf die gesamte Hausgemeinschaft umgelegt.

#### **VII. Allgemeines**

- (1) Die Schlichtung privater Streitigkeiten zwischen den Mietern gehört – soweit sie nicht zu einer Störung des Hausfriedens führen – nicht zu den Aufgaben des Vermieters.
- (2) Der Vermieter ist zur Anpassung der Hausordnung berechtigt, wenn dies zur Wahrung der Sicherheit und des Hausfriedens erforderlich ist.
- (3) Die Hausordnung Stand August 2020 tritt zum 01.09.2020 in Kraft und ersetzt die zuletzt gültige Hausordnung.

**jenawohnen GmbH, Löbdergraben 19, 07743 Jena  
Stand August 2020**