

# HAUSORDNUNG

## SCHÖNES WOHNEN Jena GmbH

Das Bestreben der Schönes Wohnen Jena GmbH ist darauf gerichtet, allen Mietern ein harmonisches, glückliches und gesundes Wohnen zu sichern. Dazu ist die aktive Mitarbeit aller Mieter unabdingbar. Die gegenseitige Rücksichtnahme ist das oberste Prinzip!

Diesem Zweck soll die Beachtung und Einhaltung der Hausordnung dienen, die gleichwohl die gemeinsamen Interessen von Mietern und Organen der Schönes Wohnen Jena GmbH ausdrückt. Die nachstehenden Festlegungen sind Bestandteil des Mietvertrages.

**Die Hausordnung gilt für alle Mieter und Bewohner der Schönes Wohnen Jena GmbH und deren Besucher. Die überlassene Wohnung ist zu Wohnzwecken zu nutzen.**

### **1. Umgang und Erhaltung des Eigentums der Schönes Wohnen Jena GmbH**

- 1.1 Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden.
- 1.2 Alle Mieträume sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume sind schonend und pfleglich zu behandeln und ausreichend zu belüften.
- 1.3 Jegliche baulichen und sonstigen Veränderungen in Mieträumen und allgemein genutzten Räumen sowie an den darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen, Veränderungen an der Fassade, Rollläden, Antennen und Satellitenschüsseln sind nur nach Antragstellung und Genehmigung durch die Schönes Wohnen Jena GmbH gestattet.
- 1.4 Jegliches Anbringen bzw. Aufstellen von Schildern, Schaukästen, Firmentafeln, Reklame- und ähnlichen Schildern ist an den Häusern und Außenanlagen ohne Genehmigung der Schönes Wohnen Jena GmbH nicht statthaft.
- 1.5 Die Schönes Wohnen Jena GmbH informiert ihre Mieter auch über Aushänge in den Häusern an den dafür geschaffenen Informationstafeln.
- 1.6 Für schuldhaft herbeigeführte Schäden am Eigentum der Schönes Wohnen Jena GmbH haftet der Nutzer. Das Gleiche gilt für von Haushaltsangehörigen und Besuchern verursachte Schäden.

### **2. Vermeidung ruhestörender Lärms**

- 2.1 Die gegenseitige Rücksichtnahme erfordert die Vermeidung ruhestörender Lärms.

- 2.2 Die Benutzung von lärmerzeugenden Geräten, Anlagen und Vorrichtungen (wie z. B. Schlagbohrmaschinen, elektrischen Sägen, Kompressoren u. ä. - ausgenommen sind handelsübliche Haushaltsgeräte) an Sonn- und Feiertagen ist grundsätzlich untersagt und wird nur werktags zu folgenden festgelegten Zeiten gestattet:

**montags – samstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und  
von 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr**

**Die Nachruhe von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr und die Ruhezeit (werktags) von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr sind zwingend einzuhalten.**

Baumaßnahmen seitens des Vermieters, bedingt durch Havarien, Modernisierungen bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Pflegearbeiten des Vermieters in den Außenanlagen inkl. Winterdienst sind von den Ruhezeiten ausgenommen.

- 2.3 Rundfunk-, Fernsehgeräte und andere Tonträger sind auf Zimmerlautstärke zu halten, ebenso das Musizieren in der Wohnung. Berufs-/ Amateurmusiker und Musikschüler stimmen sich mit den anderen Bewohnern bezüglich der Übungszeiten ab.
- 2.4 Türen und Fenster sind geräuscharm zu schließen und nicht zuzuschlagen.
- 2.5 Auf dem Flur- und im Treppenbereich, den Zuwegen und äußeren Anlagen ist lärmverursachendes Verhalten zu vermeiden. Dies gilt besonders für vermeidbare Hupsignale, unnötiges Motorenlaufenlassen und Zuschlagen von Fahrzeugtüren in der Nachtzeit auf dem Hausgrundstück.

### **3. Pflege und Sauberkeit**

Die Bewohner haben auf die Ordnung und Sauberkeit des gesamten Mietobjektes im Rahmen Ihrer Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis zu achten. Dazu gehören beispielhaft folgende, nicht abschließend aufgezählte Handlungen bzw. zu unterlassende Handlungen.

- 3.1 Das Füttern von Tieren, insbesondere Tauben und Katzen, von der Wohnung aus oder innerhalb der Wohnanlage ist untersagt.
- 3.2 Das Ausschütteln bzw. die Entsorgung von Sachen jedweder Art aus den Fenstern ist zu unterlassen.
- 3.3 Verschmutzungen und Beschädigungen im Treppenhaus, die durch Umzüge und Baumaßnahmen von Mietern bzw. Erfüllungsgehilfen entstehen, sind von dem Verursacher sofort zu beseitigen. Ansonsten erfolgen die kostenpflichtige Reinigung und Instandsetzung durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers.
- 3.4 Briefkästen dürfen nicht selbst beklebt werden. Die Schönes Wohnen Jena GmbH stellt auf Wunsch entsprechende Aufkleber („keine kostenlose Werbung bzw. Zeitung einwerfen“) zur Verfügung und die Anbringung erfolgt durch den Hauswart. Werbematerial ist von jedem Bewohner selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

Briefkästen dürfen bei Auszug nicht mit Klebeband verschlossen werden. Bei Zuwiderhandlung wird Schadenersatz geltend gemacht.

### 3.5 Reinigung und Pflege

3.5.1 Dem Mieter obliegt die Sauberhaltung der Wohnung und deren sachgemäße Pflege.

3.5.2 Treppen, Hausflure und Eingangspodeste müssen wöchentlich feucht gewischt werden, es sei denn, diese Arbeiten werden von einem Reinigungsunternehmen durch die Schönes Wohnen Jena GmbH beauftragt.

## 4. Außenanlagen

4.1 In den Außenanlagen dürfen keine Ablagerungen vorgenommen werden. Die Müllplätze sind sauber zu halten. Müll ist zu trennen und die Müllbehälter sind nicht zu überfüllen. Entsorgung von Gartenmüll in den Müllbehältern ist verboten, das Gleiche gilt für Sperrmüll und Bauschutt! Anzeige bei Zuwiderhandlung.

4.2 Kraftfahrzeuge aller Art (ausschließlich amtlich zugelassene) dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen geparkt oder abgestellt werden. Das Waschen und Reparieren usw. von Autos und Krafträdern ist auf dem Grundstück der Schönes Wohnen Jena GmbH nicht erlaubt.  
Zu beachten ist, dass Rettungs- und Wirtschaftsfahrzeuge ungehindert passieren können.

Die Parkordnung ist zu beachten! Das Parken ohne Stellplatzmietvertrag ist auf dem Grundstück nicht erlaubt. Ausgewiesene Kurzzeitparkplätze dürfen nicht zum dauerhaften Parken genutzt werden. Es erfolgen regelmäßige Kontrollen. Bei Zuwiderhandlung erfolgen rechtliche Schritte. Der Mieter ist dazu verpflichtet, auch Gäste und Besucher darüber in Kenntnis zu setzen und auf die Einhaltung zu achten.

## 5. Schaden- und Unfallverhütung/ Brandschutzbestimmungen

5.1 Die Gebäude dürfen nur mit geschlossenem Licht (keine Kerzen, Streichhölzer, Feuerzeuge o. ä.) betreten werden. Das Rauchen ist in allen Gemeinschaftsräumen, d.h. im Treppenhaus, Aufzug sowie Boden- und Kellerräumen, zu unterlassen.

5.2 Keller-, Boden- und Treppenhausfenster dürfen nur in Abhängigkeit von der Witterung geöffnet werden. Im Zeitraum Oktober - April dürfen Keller-, Boden- und Treppenhausfenster maximal 5 Minuten zum Lüften geöffnet werden. Bei Bedarf mehrmals täglich. Der das Fenster Öffnende ist auch für die Schließung verantwortlich. Das Einsprühen von Schuhen/Kleidung im Treppenhaus oder Gemeinschaftsräumen ist untersagt.

5.3 Abfälle und dergleichen dürfen nicht in das WC oder Spülbecken entsorgt werden. Es ist alles zu tun, um Verstopfungen der Abflussleitungen zu vermeiden.

5.4 Schäden und Mängel in der Wohnung bzw. im Haus (auch ungewöhnlich starke Gerüche) sind der Schönes Wohnen Jena GmbH bzw. dem Hauswart sofort zu melden.

Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Heizung) Schäden oder Störungen außerhalb der Geschäftszeiten mit Havariecharakter auf, so ist der Havariebereitschaftsdienst anzurufen. Missbräuchliche Inanspruchnahme des Havariebereitschaftsdienstes geht zu Lasten des Verursachers.

Havariendienst in Jena: Fa. ASI – Anlagen, Service, Instandhaltung GmbH  
Göschwitzer Str. 22, 07745 Jena  
Tel.: 03641 6860

(siehe auch Haustafel im Eingangsbereich)

- 5.5 Das Betreiben von Feuerschalen, Feuerkorb oder Ähnlichem unmittelbar an Gebäuden liegenden Flächen ist nicht gestattet.
- 5.6 Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Nutzers nicht gänzlich abgeschaltet werden. Während der Heizperiode ist das Treppenhaus nur kurzzeitig zu lüften. Fenster sind ansonsten zu schließen.
- 5.7 Haustüren sind geschlossen zu halten und im Interesse des möglichen notwendigen Zuganges von z. B. medizinischer Hilfe – auch nachts – nicht zu verschließen. Nebentüren sind grundsätzlich zu verschließen.
- 5.8 Die Brandschutztüren sowie Keller- und Bodentüren müssen ständig geschlossen gehalten werden, ausgenommen sind Brandschutztüren mit Feststellanlagen.
- 5.9 Türen, die dem Rettungs- oder Fluchtweg dienen, dürfen nicht abgeschlossen werden.
- 5.10 Fluchtwege dürfen nicht versperrt werden und sind brandlastfrei zu halten.
- 5.11 Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren, sowie geruchsverursachenden Stoffen in den Wohnungen, dem Boden und in den Kellerräumen ist untersagt.

## **6. Tierhaltung**

Tiere, die nicht der üblichen Kleintierhaltung (z.B. Hamster, Kaninchen, Meerschweinchen, Wellensittich, Zierfische) entsprechen, bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die Schönes Wohnen Jena GmbH. Dazu zählen die Haltung von Hunden, Katzen, Papageien, (giftigen) Exoten oder mehrerer Tiere, von denen eine Gefährdung der Mietsache oder der Mitbewohner ausgeht. Die Haltung hat in artgerechter und üblicher Anzahl zu erfolgen. Der Antrag auf Haltung ist vor Anschaffung bei der Schönes Wohnen Jena GmbH zu stellen.

Terrarien und Aquarien sind ab einer Größe von 80 Litern Fassungsvermögen zustimmungspflichtig.

Hunde sind außerhalb der Wohnung und innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen. Es obliegt jedem Tierhalter, dafür Sorge zu tragen, dass Verunreinigungen im Bereich des Gebäudes und der Wohnanlage vermieden und in Ausnahmesituationen sofort beseitigt werden.

Der Hund darf sich nicht im Bereich des Hauses, des Außengeländes, der Hauswand und/oder der Briefkästen entleeren.

Verunreinigungen (Haare, Exkremete o. ä.) sind zeitnah zu beseitigen.

## **7. Gemeinschaftseinrichtungen/-räume**

- 7.1 Auf Treppen, Fluren, Podesten, Kellergängen und unterhalb der Briefkästen dürfen Gegenstände, insbesondere Fahrräder, Kinderwagen, Rollstühle u. ä. nicht abgestellt werden. Die Unterbringung hat in den dafür vorgesehenen Unterstellmöglichkeiten oder im Privatkeller zu erfolgen.  
Des Weiteren sind Schuhschränke, Blumenkübel, Regale oder Ähnliches nicht im Treppenhaus oder auf Zwischenpodesten auf- bzw. abzustellen, da diese Flucht- und Rettungswege versperren sowie Brandschutzvorgaben aushebeln.
- 7.2 Gemeinschaftsräume und –flächen dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden. Das Ablagern von Kühlschränken, Waschmaschinen und sonstigem Grobmüll ist in den Abstellräumen und Hauseingangszonen der Häuser untersagt.  
Bei unberechtigten Ablagerungen hat der Vermieter das Recht, nach Ablauf eines Monats, die Entsorgung kostenpflichtig – zu Lasten des Verursachers oder bei Nichtfeststellung des Verursachers, zu Lasten aller Bewohner des Hauses – vorzunehmen. Treppen, Flure, Kellerräume usw. sind keine Spielflächen bzw. Aufenthaltsräume.

## **8. Sonstiges**

- 8.1. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zu ändern, wenn das zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnanlagen erforderlich ist.
- 8.2. Die Hausordnung ist für Bewohner und Gäste bindend.  
Im Falle der Zuwiderhandlung kann die Schönes Wohnen Jena GmbH ein Hausverbot aussprechen.  
Beim wiederholten Verstoß gegen die Hausordnung und der Störung des Hausfriedens kann die Schönes Wohnen Jena GmbH den Mietvertrag des Mieters kündigen.
- 8.3 Die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung obliegt dem Hauswart und dem Beauftragten des Vermieters.

Gera, November 2022

### **Schönes Wohnen Jena GmbH**

  
Andreas Schricker  
Geschäftsführer

  
Axel Bartzok  
Geschäftsführer