

Hausordnung

der jenawohnen GmbH, Löbdergraben 19, 07743 Jena · Stand 06/2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir in der Hausordnung auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

A. Allgemeine Regelungen für alle Mieter

Alle Mieter und Bewohner des Hauses sind gehalten, eine Hausgemeinschaft zu bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitzuwirken. Jeder Bewohner ist deshalb gehalten, im Hause im Allgemeinen und in seiner Mietsache 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. Für etwaige Gewerbemieten des Hauses können hiervon abweichende Regelungen gelten.

1. Allgemeine Ordnungsvorschriften

1.1. Dem Mieter ist nur der vertragsgemäße Gebrauch der Mieträume erlaubt. Er hat sie sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften (vgl. Merkblatt Lüften und Heizen der Mieträume). Lärmschutz- und Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Die übrigen Mieter dürfen durch Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß usw. nicht bzw. nicht unangemessen belästigt werden.

1.2. Außerhalb der Mieträume, also in bzw. auf den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen, dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt und gelagert werden, sofern sie dem Zweck der Gemeinschaftsfläche widersprechen (bspw. in Fahrradraum nur Fahrräder o. ä.). Wenn der Vermieter im Ausnahmefall eine besondere Erlaubnis zur Nutzung, zum Abstellen bzw. zur Lagerung erteilt, haftet der Mieter für alle hieraus entstehenden Schäden.

1.3. Als solche gekennzeichneten Ein- und Zufahrten sind ausschließlich für den Notfall, für Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei, etc. oder die Müllabfuhr vorbehalten. Aus diesem Grund dürfen sie nicht zugeparkt oder durch Pkw, Fahr- oder Motorräder oder andere Fahrzeuge bzw. Gegenstände versperrt werden. Bei Verstößen lässt der Vermieter die widerrechtlich parkenden Fahrzeuge bzw. abgestellten Gegenstände auf Kosten der Verursacher abschleppen bzw. beseitigen.

2. Ruhe im Haus

2.1. Die Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner erfordert, dass ruhestörender Lärm vermieden wird. Die Benutzung von tongebenden Geräten darf nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist daher stets einzuhalten. Die allgemeinen Ruhezeiten sind werktags von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr sowie ganztags an Sonn- und Feiertagen. Ausnahmen können für Gewerbemieten des Hauses gelten.

2.2. Ist bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten durch Mieter in Haus, Hof und Garten etc. eine Lärmbelästigung nicht zu vermeiden, so sind diese Vorrichtungen werktags in der Zeit von 7 bis 13 Uhr und von 15 bis 18 Uhr vorzunehmen (z. B. Rasenmähen, Bastelarbeiten, Bohren, Hämmern, Sägen usw.). Ausnahmen können für Gewerbemieten des Hauses gelten. Für vom Vermieter beauftragte Firmen (bspw. Handwerker), welche im Wohnhaus Arbeiten verrichten, gelten die Ruhezeiten, insbesondere die Mittagsruhe, nicht.

2.3. Das Betreiben von Waschmaschinen und Trocknern soll in der Zeit von 22 bis 7 Uhr unterbleiben.

2.4. Bei Spiel und Sport in den Außenanlagen ist auf die Bewohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele wie bspw. Fuß- 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.

2.5. Für Festlichkeiten aus besonderen Anlässen, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, wird empfohlen, diese den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig anzukündigen (bspw. durch einen Aushang). Trotz alledem sind Beeinträchtigungen durch Lärm zu vermeiden und die Zimmerlautstärke während der Ruhezeiten einzuhalten.

3. Reinigung, Pflege und Sauberkeit

3.1. Der Mieter hat für die Reinigung und Pflege seiner Mietsache 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 (bspw. Bohren, Nageln oder Kleben mit lösungsmittelhaltigen Klebern) ist untersagt. Das Anstreichen/Überstreichen von Rauchwarnmeldern ist ebenso untersagt.

3.2. Das Bohren in den Fußboden ist untersagt. Die Pflege der Fußböden in den Mieträumen und ggf. im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Eindruckstellen sind durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

3.3. 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 wird auf Kosten des Mieters behoben.

3.4. Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen, getrennt sortenrein, gesammelt werden. Auf die ordnungsgemäße Mülltrennung ist dabei zu achten. Bei Fehleinwürfen kann es zu erforderlichen Sonderleerungen durch den KSJ kommen. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Mieter. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern. Sperrmüll gehört nicht in die Müllgefäße und ist rechtzeitig zur Abholung beim KSJ telefonisch anzumelden. Der KSJ vereinbart mit dem Mieter einen Abholtermin und holt den Sperrmüll, in der Regel für den Mieter kostenlos, am Wohnhaus des Mieters ab.

3.5. Sofern im Ausnahmefall seitens des Vermieters kein fachkundiger Dienstleister mit der Schnee- bzw. Eisbeseitigung und dem Streuen bei Glätte beauftragt ist, ist dies von den Mietern des Wohnhauses nach einem von diesen aufzustellenden Plan durchzuführen. Die Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 20 Uhr durchgeführt werden.

3.6. Das Reinigen von Textilien, Schuhwerk, Läufern, Teppichböden o. ä. darf nicht aus Fenstern, von Terrassen, über Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

3.7. Das Herauswerfen von Zigarettenasche und -kippen aus Fenstern, von Terrassen und von Balkonen ist untersagt.

3.8. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

3.9. 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.

3.10. Die Haltung von Hunden und Katzen u. Ä. ist nur mit jederzeit widerruflicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Das Füttern von Tauben von der Mietsache aus oder innerhalb der Wohnanlage ist verboten. 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 Städte/Gemeinden Jena, Blankenhain und Hermsdorf).

3.11. Tritt in den Mieträumen Ungeziefer auf, ist der Vermieter vom Mieter sofort zu benachrichtigen, damit entsprechende Gegenmaßnahmen veranlasst werden können.

3.12. Der Mieter hat das zu seiner Mietsache laut Mietvertrag angemietete Nebengelass (z. B. Keller, Abstellkammern, Verteilerboxen, Dachböden) sauber zu halten.

3.13. Sofern im Ausnahmefall seitens des Vermieters kein fachkundiger Dienstleister mit der Hausreinigung beauftragt ist, ist dies von den Mietern des Wohnhauses nach einem, von diesen aufzustellenden, Plan durchzuführen. Dabei sind Nebengelass, wie z. B. Treppen und Flure, zu reinigen. Erfüllt der Mieter seine Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

3.14. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln. Kellerlichtschächte und -fenster sind, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, regelmäßig zu reinigen und auf eine regelmäßige Lüftung des Kellers zu achten.

4. Balkone/Terrassen und Dachterrassen

4.1. Von der Mietsache umfasste Balkone/ Terrassen und Dachterrassen sind vom Mieter pfleglich zu behandeln. Eine Nutzung über eine ggf. bestehende Abgrenzung hinaus ist untersagt.

4.2. Bei der Nutzung der Balkone und Dachterrassen ist unbedingt auf die gegebene Deckenlast von grundsätzlich max. 200 kg/m² zu achten.

4.3. 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.

4.4. Auf Balkonen, Terrassen 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 Ziff. 4.2. geregelte, maximale Deckenlast zu achten.

4.5. Der Anbau von Hanf-Pflanzen (Cannabis) auf Balkonen, Terrassen und Dachterrassen ist ausdrücklich nur im gesetzlich zulässigen Rahmen erlaubt. Ebenso verhält es sich bei etwaigem Konsum. Neben den einzuhaltenden Abständen zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen sind andere Mieter und Bewohner des Wohnhauses bzw. angrenzender Wohnhäuser nicht durch etwaigen Geruch und Qualm zu beeinträchtigen.

4.6. Der Mieter hat im Winter die Pflicht, seinen Balkon, die Terrasse und die Dachterrasse von Eis und Schnee zu beräumen. Eine entsprechende Räumspflicht besteht auch im Einzelfall nach konkreter Aufforderung durch den Vermieter (betrifft insbesondere Extremwetterlagen).

4.7. Beschädigungen an Balkonen, Terrassen und Dachterrassen sowie an deren Begrenzungen (z. B. Geländer oder Brüstungen) sind vom Mieter unverzüglich gegenüber dem Vermieter anzuzeigen.

4.8. In mehrgeschossigen Wohngebäuden ist das Grillen auf Balkonen, auf Loggien und auf Terrassen bzw. Dachterrassen 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 anderen 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. Nach dem Grillen ist auf die Entfernung und fachgerechte Entsorgung des Mülls zu achten.

4.9. Das Anbringen von Balkon-PV-Anlagen und Satellitenempfangsanlagen ist ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters untersagt.

5. Außenanlagen

5.1. 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. Auf Ziff. 3.4. wird verwiesen.

5.2. Die Grünanlagen sind im Interesse Aller zu schonen. Eine eigene Bepflanzung der Grünanlagen bzw. im Garten ist nur nach Abstimmung mit dem Vermieter und dessen vorheriger, jederzeit widerruflicher, Zustimmung möglich. Der Anbau von Hanfpflanzen (Cannabis) ist in den Grünanlagen bzw. dem Garten generell untersagt.

5.3. 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. Nicht mehr benötigte Fahrräder, Anhänger etc., bspw. vor und in den Häusern, sind vom Mieter zu entfernen und ggf. zu entsorgen.

5.4. Um dem Ruhebedürfnis der Hausbewohner zu entsprechen, ist in den Außenanlagen der Betrieb von Tonwiedergabegeräten außerhalb der Ruhezeiten nur in Zimmerlautstärke gestattet. Während der Ruhezeiten ist der Betrieb von Tonwiedergabegeräten im Außenbereich zu unterlassen. Ausnahmen können für Gewerbemieter gelten.

5.5. Bauliche Veränderungen dürfen durch den Mieter in den Außenanlagen grundsätzlich nicht, in Ausnahmefällen nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters, vorgenommen werden. Das Aufstellen von (mobilen) Pools/Bassins, Tischtennisplatten, Trampolins etc. bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

5.6. Die Regelungen der Ziff. 4.8. sind auch zwingend im Außenbereich zu beachten.

6. Sicherheit, Schadens- und Unfallverhütung

6.1. Offenes Licht und Rauchen in den Hausfluren, im Nebengelass, Keller oder Aufzug sind untersagt. In Kellern oder im Nebengelass sowie auf Balkonen, Terrassen und Dachterrassen dürfen leicht entzündbare, feuergefährliche Stoffe nicht aufbewahrt werden. Etwaiges Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden.

6.2. Heizkörper müssen während der kalten Jahreszeit, auch bei längerer Abwesenheit des Mieters, nicht auf „Nullstellung“, sondern auf „Frostschutz“ (i. d. R. Stufe 1) gestellt werden.

6.3. Blumenkästen an Balkonen, sofern aufgrund der Art des Balkons erlaubt (ausgeschlossen bspw. bei Glasbalkonen), müssen sachgerecht und sicher angebracht werden. In Hochhäusern ist das Anbringen von Blumenkästen nur innerhalb der Balkonbrüstung erlaubt. Ein Anbohren der Balkone bzw. Balkonbrüstungen ist generell untersagt.

6.4. Flucht- und Rettungswege sind stets freizuhalten!

Aus Gründen der Ordnung und Sicherheit sowie des Brandschutzes ist es nicht gestattet, Gegenstände (bspw. Mobiliar, Blumentöpfe und Ähnliches) in Treppenhäusern, Fluren, Kellergängen, Dachböden und anderen Gemeinschaftsflächen 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.

6.5. Das Aushängen der Obentürschließer ist aus Gründen des Brandschutzes ausdrücklich untersagt.

6.6. Die Regelungen der Ziff. 1.3. sind zwingend zu beachten.

6.7. Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrik und Heizung) Störungen oder Schäden auf, müssen die Mieter und Hausbewohner unverzüglich dafür Sorge tragen, dass der Vermieter und/oder der Havariedienst Tel. (03641) 884-488 sofort benachrichtigt werden. Dies gilt für alle Wohnungsbestände in Jena, Blankenhain und Hermsdorf!

7. Gemeinschaftseinrichtungen/-räume

7.1. 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.

7.2. In gemeinsam genutzten Räumen und Gebäudeteilen ist auf die Einsparung von Energie (insbesondere keine Vergeudung von elektrischer Energie und Wasser) zu achten.

7.3. 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. Auf Ziff. 3.4. wird verwiesen.

7.4. Auf die Ziff. 5.3. hinsichtlich des Abstellens von Fahrrädern etc. wird ausdrücklich verwiesen.

B. Besondere Regelungen für Gewerbetreibende

1. Der Mieter hat seinen ihm obliegenden Verkehrssicherungspflichten nachzukommen und neben der Mietsache auch hinsichtlich des Gebrauchs von Gemeinschaftsflächen (Zugänge, Treppen, Aufzüge, Einfahrten, Parkflächen und Tore) dafür zu sorgen, dass Dritte nicht geschädigt werden.

2. Beschädigungen der Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen sind zu unterlassen. Etwaige Schäden und Störungen an solchen Einrichtungen sind unverzüglich zu melden.

3. Außerhalb der Mieträume, also auch auf dem Hof, dürfen keine Arbeiten seitens des Mieters vorgenommen werden. Fahrzeuge des Mieters und seiner Arbeitnehmer/ Zulieferer etc. dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Vermieter unbeschadet seiner weiteren Rechte ein angemessenes Entgelt vom Mieter beanspruchen.

C. Geltung der Hausordnung

1. Diese Hausordnung ist Bestandteil des geschlossenen Mietvertrages. Der Vermieter behält sich erforderlichenfalls die Änderung und Ergänzung dieser Hausordnung im Interesse der Mieter, insbesondere wenn dies zur Wahrung der Sicherheit und des Hausfriedens erforderlich ist, vor. Auch solche Änderungen und Ergänzungen sind nach Bekanntgabe an den Mieter Bestandteil des Mietvertrages.

2. Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes dar. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann der Vermieter das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden die dem Vermieter bzw. Dritten durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung, insbesondere auch durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

3. Die Schlichtung privater Streitigkeiten zwischen den Mietern gehört – soweit sie nicht zu einer Störung des Hausfriedens führen – nicht zu den Aufgaben des Vermieters.

4. Diese Hausordnung mit dem Stand 06/2025 tritt zum 15.06.2025 in Kraft und ersetzt die zuletzt gültige Hausordnung.

House Rules

jenawohnen GmbH, Löbdergraben 19, 07743 Jena · Status 06/2025

For reasons of better readability, we have refrained from using the simultaneous gender forms male, female and diverse (m/f/d) in these House Rules. All personal designations apply equally to all genders.

A. General Regulations for All Tenants

All tenants and residents of the building are obliged to form a house community and to contribute to the maintenance of good coexistence based on mutual consideration. Each resident is therefore obliged to pay attention to peace, order and cleanliness in the building in general and in their rented property in particular. In order to safeguard the interests of all residents and also of the landlord, these House Rules are issued, which must be observed by all residents of the building. The House Rules are a legally binding component of the rental agreement. For commercial tenants of the building, deviating regulations may apply.

1. General Rules of Order

1.1. The tenant is only permitted to use the rented premises in accordance with the contract. The tenant must clean them carefully and ventilate them properly (cf. leaflet on ventilation and heating of rental premises). Noise protection and environmental protection regulations must be strictly observed. Other tenants must not, or not unreasonably, be disturbed by gas, vapors, odors, smoke, soot, etc.

1.2. Outside the rented premises, i.e. in or on the common rooms and areas, no objects may be placed or stored if they contradict the purpose of the common area (e.g. only bicycles in the bicycle room).

If the landlord grants a special permit for use, storage or placement in exceptional cases, the tenant shall be liable for all damages arising therefrom.

1.3. Entrances and driveways designated as such are reserved exclusively for emergencies, for fire brigade, ambulance, police, etc., or for waste collection.

For this reason, they may not be blocked by cars, bicycles, motorcycles or other vehicles or objects. In the event of violations, the landlord will have the illegally parked vehicles or stored objects towed away or removed at the expense of the party responsible.

2. Peace and Quiet in the Building

2.1. Consideration for the other residents requires that disturbing noise be avoided. The use of sound-producing devices must not disturb the other residents. Room volume must therefore always be observed. The general quiet hours are weekdays from 1 p.m. to 3 p.m. and from 10 p.m. to 7 a.m., as well as all day on Sundays and public holidays. Exceptions may apply to commercial tenants of the building.

2.2. If noise disturbance cannot be avoided during household and craft work carried out by tenants in the building, courtyard and garden etc., such work shall be carried out on weekdays between 7 a.m. and 1 p.m. and between 3 p.m. and 6 p.m. (e.g. lawn mowing, handicraft work, drilling, hammering, sawing, etc.). Exceptions may apply to commercial tenants of the building. For companies commissioned by the landlord (e.g. craftsmen) to carry out work in the building, the quiet hours, in particular the midday rest, do not apply.

2.3. The operation of washing machines and dryers shall not take place between 10 p.m. and 7 a.m.

2.4. When playing and engaging in sports in the outdoor areas, consideration must be given to the residents and the planting. Noisy games such as football or basketball may only be played on the designated areas. The use of play equipment on our playgrounds and of lawn areas released for play is at the user's own risk.

2.5. For festivities on special occasions that extend beyond 10 p.m., it is recommended to notify the affected residents in advance (e.g. by posting a notice). Nevertheless, disturbances caused by noise must be avoided and room volume maintained during quiet hours.

3. Cleaning, Care and Cleanliness

3.1. The tenant is responsible for cleaning and maintaining the rented property. This includes, in particular, the proper care of the floors, windows and doors as well as

any furnishings provided by the landlord. The frames of the plastic windows and the surrounding seals must be cleaned with warm water and a cleaning agent. Cleaning agents containing solvents may not be used. Damage to window frames and doors by mechanical action (e.g. drilling, nailing or gluing with solvent-based adhesives) is prohibited. Painting or repainting of smoke detectors is also prohibited.

3.2. Drilling into the floor is prohibited. The care of the floors in the rented premises and, if applicable, in the stairwell must be carried out in such a way that no damage occurs. Indentation marks must be avoided by using suitable underlays.

3.3. Sanitary facilities must be kept particularly clean. No objects such as household, hygiene and kitchen waste, disposable diapers, cat litter, bird and aquarium sand or the like may be thrown into the toilet, sink or basin, as they may cause blockages. Any blockage of pipes and drains caused in this way and any damage to fixtures will be remedied at the tenant's expense.

3.4. The building and property must be kept clean. Contamination must be removed immediately by the person responsible. Waste and refuse may only be collected in the designated waste containers, separated by type. Proper waste separation must be observed. Incorrect disposal may lead to special collection by KSJ. The resulting costs shall be borne by the tenants. Bulky waste must be cut into pieces. Bulky waste does not belong in the containers and must be registered with KSJ for collection in good time by telephone. KSJ agrees a collection date with the tenant and collects the bulky waste, usually free of charge for the tenant, at the tenant's residence.

3.5. If, in exceptional cases, the landlord does not commission a specialist service provider with snow and ice removal and gritting in the event of icy conditions, this must be carried out by the tenants of the building according to a schedule to be drawn up by them.

Measures against icy conditions must be carried out between 6 a.m. and 8 p.m.

3.6. The cleaning of textiles, footwear, runners, carpets, etc. may not be carried out from windows, terraces, over balcony railings or in stairwells.

3.7. Throwing cigarette ash and cigarette butts out of windows, from terraces and from balconies is prohibited.

3.8. Laundry may only be dried on balconies below the railing.

3.9. When watering flowers on balconies or window sills, care must be taken to ensure that water does not

run down the exterior wall and onto the windows and balconies of other residents.

3.10. The keeping of dogs and cats and similar animals is only permitted with the landlord's revocable consent. Feeding pigeons from the rented property or within the residential complex is prohibited. Feeding feral pigeons may be punished by the competent authority with a fine of up to EUR 5,000.00 (inter alia pursuant to regulatory ordinances of the cities/municipalities of Jena, Blankenhain and Hermsdorf).

3.11. If vermin appear in the rented premises, the landlord must be notified immediately by the tenant so that appropriate countermeasures can be initiated.

3.12. The tenant must keep the ancillary rooms rented with the property according to the rental agreement (e.g. cellar, storage rooms, distribution boxes, attics) clean.

3.13. If, in exceptional cases, the landlord does not commission a specialist service provider with cleaning the building, this must be carried out by the tenants of the building according to a schedule to be drawn up by them. This includes cleaning ancillary rooms such as stairways and corridors. If the tenant does not fulfill the cleaning obligation, the landlord is entitled, after unsuccessful warning, to have the cleaning carried out at the tenant's expense.

3.14. Cellar, attic and stairwell windows must be kept closed during the cold season. Roof windows must be closed and locked during rain and storms. Basement light shafts and windows, insofar as such are located within the tenant's basement, must be cleaned regularly, and the basement must be regularly ventilated.

4. Balconies/Terraces and Roof Terraces

4.1. Balconies/terraces and roof terraces included in the rented property must be treated with care by the tenant. Use beyond any existing boundaries is prohibited.

4.2. When using balconies and roof terraces, the maximum ceiling load of generally 200 kg/m² must be observed.

4.3. Uses of balconies/terraces and roof terraces that endanger the building structure or other tenants are prohibited. For example, setting up trampolines and water basins of all kinds (e.g. jacuzzis and bathing pools, with the exception of children's paddling pools with a capacity of max. 200 liters) is generally prohibited.

4.4. Planting on balconies, terraces and roof terraces is generally prohibited. Exempt are properly constructed

raised beds and plantings made by the tenant in separate containers provided for this purpose (e.g. flower pots). The maximum ceiling load regulated under section 4.2. must be observed.

4.5. The cultivation of hemp plants (cannabis) on balconies, terraces and roof terraces is expressly only permitted within the statutory framework. The same applies to any consumption. In addition to the required distances to kindergartens, schools and playgrounds, other tenants and residents of the building or adjoining buildings must not be affected by any odor or smoke.

4.6. The tenant is obliged in winter to clear ice and snow from the balcony, terrace and roof terrace. Such an obligation also exists in individual cases following a specific request by the landlord (particularly in extreme weather conditions).

4.7. Damage to balconies, terraces and roof terraces as well as to their boundaries (e.g. railings or parapets) must be reported to the landlord immediately.

4.8. In multi-story residential buildings, barbecuing on balconies, loggias and on terraces or roof terraces with gas and (char)coal is not permitted. Barbecuing with electric devices is permitted in principle. However, smoke and barbecue odors must not be allowed to enter the neighbors' apartments and disturb them. When barbecuing outdoors, e.g. in designated areas, care must be taken to ensure that smoke does not enter the living and sleeping rooms of uninvolved neighbors. This always constitutes a significant nuisance to other tenants.

Burning objects is strictly prohibited. Please be considerate of your neighbors and remember that barbecuing in convivial gatherings may constitute a noise nuisance. After barbecuing, waste must be removed and properly disposed of.

4.9. The installation of balcony PV systems and satellite reception systems is prohibited without the landlord's written permission.

5. Outdoor Areas

5.1. Clean and well-maintained outdoor areas define the appearance of the residential complex. Therefore, neither combustible material nor furniture or other bulky waste may be stored there. The landlord is entitled, in the event of violations, to arrange for removal at the expense of the party responsible. If the party responsible cannot be determined, the costs will be apportioned to the entire house community to the extent legally permissible. Reference is made to section 3.4.

5.2. The green areas must be preserved in the interest of all. Independent planting of the green areas or garden is only permitted after consultation with the landlord and with the landlord's prior, revocable consent. The cultivation of hemp plants (cannabis) in the green areas or garden is strictly prohibited.

5.3. Parking, washing, repairing or storing cars and motorcycles in courtyards or green areas is prohibited. Bicycles may only be parked in the designated areas. Bicycles, trailers, etc. no longer needed, e.g. in front of and in the buildings, must be removed and, if necessary, disposed of by the tenant.

5.4. In order to meet the need for rest of the residents, the operation of sound reproduction devices in the outdoor areas outside of quiet hours is only permitted at room volume. During quiet hours, the operation of sound reproduction devices outdoors is prohibited. Exceptions may apply to commercial tenants.

5.5. Structural changes by the tenant in the outdoor areas are generally not permitted, in exceptional cases only with the landlord's prior written consent. The installation of (mobile) pools/basins, table tennis tables, trampolines, etc. requires the landlord's prior written consent.

5.6. The provisions of section 4.8. must also be strictly observed in the outdoor areas.

6. Safety, Damage and Accident Prevention

6.1. Open flames and smoking in the stairwells, ancillary rooms, cellar or elevator are prohibited. Easily flammable, fire-hazardous substances may not be stored in cellars, ancillary rooms or on balconies, terraces and roof terraces. Any combustible material must be stored properly.

6.2. During the cold season, radiators must be set to "frost protection" (usually level 1) even during longer absences of the tenant, and not to "off".

6.3. Flower boxes on balconies, insofar as permitted by the type of balcony (excluded e.g. in the case of glass balconies), must be properly and securely attached. In high-rise buildings, flower boxes may only be attached inside the balcony railing. Drilling into balconies or balcony railings is strictly prohibited.

6.4. Escape and rescue routes must always be kept clear! For reasons of order and safety as well as fire protection, it is not permitted to store objects (e.g. furniture, flower pots and similar) in stairwells, corridors, cellar corridors, attics and other common areas. The landlord is entitled, in the event of violations, to arrange for removal at the

expense of the party responsible. If the party responsible cannot be determined, the costs will be apportioned to the entire house community to the extent legally permissible.

6.5. Holding open overhead door closers is expressly prohibited for fire protection reasons.

6.6. The provisions of section 1.3. must be strictly observed.

6.7. If malfunctions or damages occur in supply lines (gas, water, electricity and heating), the tenants and residents must ensure without delay that the landlord and/or the emergency service Tel. (03641) 884-488 are immediately informed. This applies to all residential properties in Jena, Blankenhain and Hermsdorf!

7. Communal Facilities/Rooms

7.1. The communal facilities and rooms are the calling card of the house community. Consideration and caution as well as proper care should therefore be self-evident. The tenant community is responsible for keeping the communal facilities clean and maintained.

7.2. In commonly used rooms and parts of the building, care must be taken to save energy (in particular no waste of electrical energy and water).

7.3. The storage of personal items and bulky waste in all commonly used areas of the building is prohibited. The landlord is entitled, in the event of violations, to arrange for removal at the expense of the party responsible. If the party responsible cannot be determined, the costs will be apportioned to the entire house community to the extent legally permissible. Reference is made to section 3.4.

7.4. Reference is expressly made to section 5.3. with regard to the storage of bicycles, etc.

B. Special Rules for Commercial Tenants

1. The tenant must fulfill his traffic safety obligations and, in addition to the rented property, ensure that third parties are not harmed with regard to the use of common areas (access, stairs, elevators, driveways, parking areas and gates).

2. Damage to the water supply and drainage systems, electrical systems and other building facilities, as well as blockages in the gas and drainage systems, must be avoided. Any damage and malfunctions to such facilities must be reported immediately.

3. Outside the rented premises, i.e. also in the courtyard, no work may be carried out by the tenant. Vehicles of the tenant and his employees/suppliers etc. may only be parked with the landlord's permission and in the designated spaces. Foreign vehicles may remain on the property only for the time necessary for loading and unloading. If these provisions are not observed, the landlord may, without prejudice to his other rights, demand reasonable compensation from the tenant.

C. Validity of the House Rules

1. These House Rules form part of the concluded rental agreement. The landlord reserves the right to amend and supplement these House Rules if necessary in the interests of the tenants, in particular if required to safeguard safety and peace in the building. Such amendments and supplements shall also form part of the rental agreement once notified to the tenant.

2. The tenant acknowledges the House Rules as binding. A breach of the House Rules constitutes use of the rental property contrary to the contract. In serious cases or in the event of repetition, the landlord may terminate the contractual relationship without notice. The tenant is liable for all damages caused to the landlord or third parties by violation or non-observance of the House Rules, in particular also by failure to fulfill reporting obligations.

3. The settlement of private disputes between tenants – insofar as they do not lead to a disturbance of the peace in the building – is not the responsibility of the landlord.

4. These House Rules with status 06/2025 shall enter into force on 15 June 2025 and shall replace the previously valid House Rules.

Haus-Ordnung

in Leichter Sprache

jena wohnen GmbH, Löbdergraben 19, 07743 Jena · Stand 06/2025

Allgemeines zur Haus-Ordnung

- Diese Regeln gelten für alle Bewohner im Haus.
- Bitte halten Sie sich daran.
- Die Haus-Ordnung ist Teil vom Miet-Vertrag.
- Wer die Haus-Ordnung verletzt, kann gekündigt werden.

1. Regeln für alle Mieter

Zusammen-Leben

- Alle Bewohner sind freundlich und achten aufeinander.
- Jeder sorgt für Ruhe, Ordnung und Sauberkeit.

2. Ordnung im Haus

Wohnung richtig nutzen

- Wohnung nur so benutzen, wie es im Miet-Vertrag steht.
- Keine Nachbarn stören.

Gemeinschafts-Räume

- Dort nur passende Dinge abstellen (zum Beispiel: Fahrräder in den Fahrrad-Raum stellen).

Einfahrten und Rettungs-Wege

- Immer freihalten!
- Kein Parken, keine Sachen abstellen.

3. Ruhe im Haus

Ruhe-Zeiten

- werktags: 13–15 Uhr und 22–7 Uhr (Mittag und Nacht)
- Sonntage und Feiertage: ganze Zeit Ruhe
- Zimmer-Lautstärke einhalten.

Lautes Arbeiten

- Nur werktags erlaubt: 7–13 Uhr, 15–18 Uhr

Waschen & Trocknen

- Keine Maschinen zwischen 22–7 Uhr laufen lassen.

Spielen im Freien

- Rücksicht nehmen.
- Ball-Spiele nur auf Sport-Plätzen.
- Wer die Spiel-Geräte benutzt, passt auf.

Feiern

- Feste vorher ankündigen (Aushang oder mit Nachbarn absprechen).
- Nach 22 Uhr Zimmer-Lautstärke einhalten.

4. Sauberkeit und Pflege

Wohnung sauber halten

- Böden, Fenster, Türen regelmäßig putzen.
- Keine Schäden durch Bohren, Nageln oder Kleben verursachen.
- Rauch-Melder nicht mit Farbe streichen.

Fußboden

- Nicht in den Fußboden bohren.
- Möbel mit passenden Untersetzern abstellen (keine Abdrücke verursachen).

Toiletten & Rohre

- Nicht mit Abfällen, Windeln oder Katzenstreu verstopfen.

Müll

- Müll richtig trennen.
- Sperrmüll beim Kommunalservice Jena anmelden, Telefon 03641 4989-510.

Wenn kein Winter-Dienst

- Mieter räumen Schnee, streuen bei Glätte.
- Zeiten: 6–20 Uhr.

Verboten

- Keine Teppiche aus Fenstern ausschütteln.
- Keine Zigaretten-Stummel oder Asche vom Balkon werfen.

Wäsche & Blumen

- Wäsche nur unterhalb der Balkon-Brüstung aufhängen.
- Beim Blumen-Gießen kein Wasser auf andere Balkone tropfen lassen.

Tiere

- Hunde, Katzen und ähnliche Haustiere nur mit Genehmigung vom Vermieter.
- Tauben füttern ist verboten.
- Ungeziefer sofort dem Vermieter melden.

Nebenträume

- Keller/Abstell-Räume sauber halten.

Fenster & Lüften

- Fenster im Treppenhaus im Herbst und Winter geschlossen halten.
- Dach-Fenster schließen.

5. Balkone & Terrassen

Nutzung

- Balkone/Terrassen schonend behandeln.
- Last beachten: max. 200 kg/m².

Verboten

- Trampoline, Wasser-Becken, Pools (außer Kinder-Becken bis 200 Liter).

Cannabis

- Nur anbauen, wenn erlaubt.
- Niemanden durch Rauch stören.
- Abstand zu Kindern beachten.

Winter

- Balkon/Terrasse von Schnee und Eis befreien.

Schäden melden

- Schäden am Balkon sofort melden.

Grillen

- Auf Balkonen/Terrassen nur mit Elektro-Grill erlaubt.
- Rauch darf Nachbarn nicht stören.
- Müll nach dem Grillen entsorgen.

Anlagen am Balkon

- Balkon-Kraftwerk oder Satelliten-Schüsseln nur mit schriftlicher Genehmigung anbringen.

6. Außenanlagen

Sauberkeit

- Keine Möbel, kein Sperrmüll, kein Brenn-Material lagern.
- jenawohnen lässt alles wegräumen. Wer die Sachen hingestellt hat, muss bezahlen.

Grün-Anlagen

- Eigene Bepflanzung nur mit Erlaubnis.
- Cannabis-Anbau draußen verboten.

Autos & Fahrräder

- Kein Parken, Waschen oder Reparieren von Autos im Hof oder auf Grün-Flächen.
- Fahrräder nur an vorgesehenen Plätzen abstellen.
- Alte Fahrräder oder Anhänger entfernen.

Lautstärke draußen

- Musik draußen nur in Zimmer-Lautstärke.
- Während Ruhe-Zeiten keine Musik.

Bauliche Änderungen

- Bauliche Änderungen nur mit schriftlicher Genehmigung.
- Pools, Tischtennisplatten, Trampoline nur mit schriftlicher Genehmigung.

Grillen

- Niemanden stören.
- Müll wegräumen.
- Ruhe-Zeiten beachten.

7. Gemeinschaftsräume

Ordnung & Sauberkeit

- Gemeinschafts-Räume sauber halten.
- Strom und Wasser sparen.
- Keine privaten Sachen oder Sperrmüll dort abstellen.
- Fahrräder nur an vorgesehenen Plätzen abstellen.

8. Sicherheit

Feuer & Rauch

- Kein Rauchen oder Feuer in Fluren, Kellern, Aufzügen oder Nebenräumen.
- Keine leicht entzündlichen Stoffe im Keller, auf dem Balkon oder der Terrasse lagern.
- Brenn-Material richtig lagern.

Blumen-Kästen

- Sicher befestigen.
- In Hochhäusern nur innen am Balkon.
- Nicht in Balkon/Brüstung bohren.

Heizung

- Im Winter nicht auf „0“, sondern auf Frost-Schutz (meist Stufe 1) stellen, auch bei langer Abwesenheit.

Flucht-Wege

- Treppen, Flure, Keller-Gänge frei halten.
- Keine Möbel, Schuhe oder andere Dinge dort abstellen.
- Bei Verstoß zahlt der Verursacher.

Tür-Schließer

- Tür-Schließer nicht aushängen.

Einfahrten und Rettungs-Wege

- Immer freihalten!
- Kein Parken, keine Sachen abstellen.
- Verstoß = Abschleppen auf eigene Kosten.

Schäden melden

- Störungen bei Gas, Wasser, Strom oder Heizung sofort dem Vermieter oder Notdienst melden:

Telefon 03641 884-488