

Allgemeine Vertragsbestimmungen

(Fassung DNVP Juli 2001)

Nr. 1

Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

(1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die Genossenschaft nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für das Mitglied zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mitglied besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mitglieds.

(2) Für Aufstellung und Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf das Mitglied keiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nr. 6 AVB) der Genossenschaft. Das Mitglied hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

Nr. 2

Zahlung der Nutzungsgebühr

Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschale – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Das Mitglied hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die der Genossenschaft berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat das Mitglied zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist das Mitglied berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

Nr. 3

Übergabe der überlassenen Wohnung

(1) Der Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(2) Soweit die Genossenschaft oder das Mitglied Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen (vgl. Nr. 11 Abs. 4) vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch das Mitglied an dieses auszuführen.

Nr. 4

Erhaltung der überlassenen Wohnung

(1) Das Mitglied hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Es hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

(2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen

das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

in Küchen, Bädern und Duschen dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle vier Jahre durchzuführen,	alle drei Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle fünf Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle sieben Jahre.

Das Mitglied darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen. Es ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(3) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

(4) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der Genossenschaft unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mitglieds mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

Nr. 5

Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat das Mitglied zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Erhöhungen der Nutzungsgebühr wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559 b BGB zu beachten.

Nr. 6

Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitglieds

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
- d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 3 ist etwas anderes vereinbart,
- e) Antennen anbringt oder verändert,
- f) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
- g) in der überlassenen Wohnung, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
- h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

(2) Die Zustimmung der Genossenschaft soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.

(3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1 a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 a BGB.

Die Genossenschaft wird im Übrigen eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen der Genossenschaft entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(4) Die Genossenschaft kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

(5) Durch die Zustimmung der Genossenschaft wird eine etwaige Haftung des Mitglieds nicht ausgeschlossen.

Nr. 7

Besichtigung der überlassenen Wohnung durch die Genossenschaft

- (1) Beauftragte der Genossenschaft können in begründeten Fällen die überlassene Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mitglied zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist die Genossenschaft bei Abwesenheit des Mitglieds berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mitglieds öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der Genossenschaft nicht zur Verfügung stehen.

Nr. 8

Fristlose Kündigung

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Genossenschaft nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Genossenschaft unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mitglieds und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) das Mitglied oder derjenige, welchem das Mitglied den Gebrauch der überlassenen Wohnung überlassen hat, die Rechte der Genossenschaft dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass es die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- b) das Mitglied den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass der Genossenschaft unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mitglieds, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
- c) das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teils der Nutzungsgebühr, der eine Monats-Nutzungsgebühr übersteigt, in Verzug ist oder
- d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Nutzungsgebühr für zwei Monate erreicht.

Nr. 9

Keine stillschweigende Verlängerung

Die Genossenschaft ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsverhältnisses eintritt, wenn das Mitglied nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nr. 10

Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Tod

- (1) Ist das Nutzungsverhältnis mit mehreren Mitgliedern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mitglieder mit den überlebenden Mitgliedern fortgesetzt. Diese können das Nutzungsverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mitglieds Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- (2) Führt das Mitglied mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mitglieds der Ehegatte in das Nutzungsverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mitglieds Kenntnis erlangt hat, der Genossenschaft gegenüber, dass er das Nutzungsverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Nutzungsverhältnis als nicht erfolgt.
- (3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mitglieds die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Setzt sich das Nutzungsverhältnis mit einem Ehegatten, Lebenspartner, Kind, Familienangehörigen, Erben des verstorbenen Mitglieds oder einer anderen Person fort, ohne dass diese die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erwerben, so kann die Genossenschaft das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin kündigen.
- (5) Die Genossenschaft kann, falls das verstorbene Mitglied keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Nutzungsverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.

Nr. 11

Rückgabe der überlassenen Wohnung

(1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

(2) Hat das Mitglied Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat es den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der überlassenen Wohnung gilt das Gleiche. Die Genossenschaft kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie das Mitglied angemessen entschädigt. Der Genossenschaft steht dieses Recht nicht zu, wenn das Mitglied an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

(3) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 und 3 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.

(4) Sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Nr. 4 Abs. 2 und 3 AVB, so hat das Mitglied an die Genossenschaft einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch das Mitglied bei der Berechnung der Nutzungsgebühr berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne der Nr. 4 Abs. 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Nr. 4 Abs. 3 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Nr. 4 Abs. 2 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträumen.

Die Kostenanteile des Mitglieds werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Nr. 3 Abs. 2). Soweit das Mitglied noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses durchführt, ist es von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

(5) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die Genossenschaft zu übergeben; anderenfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Mitglieds die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, das Mitglied macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

Nr. 12

Personenmehrheit der Mitglieder

(1) Mehrere Mitglieder haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mitgliedern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mitglieder abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

Nr. 13

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.