

Allgemeine Vertragsbestimmungen

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 gesondert mitgeteilt. Darüberhinausgehende 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

- (1) Die Nutzungsgebühr gemäß § 2 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei zu entrichten.
- (2) Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr - einschließlich Zuschlägen, Vergütung und Vorauszahlung - 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 zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

Nr.4

Erhaltung der überlassenen Wohnung

- (1) Das Mitglied hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung 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 und Tapezieren der Wände und Decken.

Das Mitglied darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen.

Es ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit 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 die 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

Zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Die Zentralheizung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April (Heizungsperiode) dergestalt in Betrieb zu halten, dass die Mieträume, die bei Abschluss eines Mietvertrages mit entsprechenden heiztechnischen Vorrichtungen ausgestattet waren oder später damit versehen wurden, eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen ist eine Temperatur von mindestens 20°C für die Zeit von 8 bis 22 Uhr anzusehen. Außerhalb der Heizperiode ist die Zentralheizung in Betrieb zu nehmen, soweit es die Witterung erfordert.

Die Warmwasserversorgung ist ständig in Betrieb zu halten.

Nr. 6

Modernisierung und energierechtliche Bestimmungen

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat das Mitglied zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus den Paragraphen 541a und 541b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt

Nr.7

Zustimmungsbedürftige 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, 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) von der, laut Übergabeprotokoll, vorgesehenen Beheizbarkeit abweicht;
 - (f) in der überlassenen Wohnung, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will;
 - (g) Um -, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert;
 - (h) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will;
 - (i) weitere Schlüssel anfertigen lassen will;
 - (j) Antennen anbringt.

- (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. 1a, gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 549 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 Grundstückes 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 Mitgliedes nicht ausgeschlossen.

Nr.8

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.9

Fristlose Kündigung

Die Genossenschaft kann das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- (a) das Mitglied oder diejenigen, welchen das Mitglied den Gebrauch der Wohnung überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung der Genossenschaft einen vertragswidrigen Gebrauch der überlassenen Wohnung fortsetzen, der die Rechte der Genossenschaft in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der dem Mitglied obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,
- (b) das Mitglied schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtung verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der Genossenschaft die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- (c) das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teiles 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 gekommen ist, der die Nutzungsgebühr für zwei Monate erreicht.

Nr.10

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. Paragraph 568 BGB wird ausgeschlossen.

Nr.11
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 allein fortgesetzt.
- (2) Führt das Mitglied mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mitgliedes der Ehegatte in das Nutzungsverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mitgliedes 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 Familienangehörigen, Ehegatten oder Erben des verstorbenen Mitglieds fort, ohne dass diese die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erwerben, so kann die Genossenschaft das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin kündigen.

Nr.12
Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die überlassene Wohnung 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.
- (3) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.
- (4) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die Genossenschaft zu übergeben; anderenfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Mitgliedes die Räume öffnen und neue Schlösser anfertigen zu lassen, es sei denn, das Mitglied macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

Nr.13
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.14
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.