

**Allgemeine Vertragsbestimmungen  
(Fassung NV September 2008)**

**Nr. 1**

**Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

(1) Die Hausordnung und die Benutzerordnungen darf die Genossenschaft nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen 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 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 zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll festgestellt.

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

(3) Das Mitglied kann Mängel nur geltend machen, wenn deren Beseitigung bei der Wohnungsübergabe vereinbart worden ist, es sei denn, dass die Mängel auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren. Das Mitglied hat darüber Kenntnis, dass in den Kellerräumen eine erhöhte Feuchtigkeit und eindringendes Grundwasser eintreten können. Dies ist bei Lagerung von Gegenständen vom Mitglied zu beachten. Ersatzansprüche gegen die Genossenschaft können nicht gestellt werden.

**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.



**Nr. 6**

**Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitglieds**

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen 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, im Nutzungsvertrag 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 Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
- i) 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 bzw. beeinträchtigt, 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 Mieters berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mieters 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 Einzelfalls, 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 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 Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mitglieds, und unter Abwägung der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder

c) das Mitglied für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teils der Nutzungsgebühr, der eine Monatsnutzungsgebühr 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**

(1) 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 nutzt, d. h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

(2) Wird die Räumung und Rückgabe der Wohnung nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses verzögert, so ist das Mitglied verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Nutzungsgebühr, Nebenkosten und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe der Wohnung zu zahlen. Weitergehende Schadenersatzansprüche wegen schuldhafter, verspäteter Rückgabe bleiben unberührt.

#### 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 Mietverhältnis 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 nächst zulässigen Termin kündigen.

(5) Die Genossenschaft kann, falls das verstorbene Mitglied keine Mietsicherheit 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 Beendigung des Nutzungsverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit die Fristen wegen des Zustandes der Wohnung oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, so sind an Stelle der vollen Fristen laut Nr. 4 Abs. 2 AVB die gemäß Nr. 4 Abs. 4 AVB angepassten Fristen für die Berechnung des Verhältnisses maßgebend.

Berechnungsbeispiel:

Für die Küche beträgt gemäß Nr. 4 Abs. 2 AVB die Regelfrist 5 Jahre. Zieht das Mitglied seit der letzten Schönheitsreparatur nach 4 Jahren aus, so hat es in der Regel einen Anteil von  $\frac{4}{5}$  an den Renovierungskosten für die Küche zu zahlen. Ist der Abnutzungsgrad jedoch geringer, so ist die Regelfrist gemäß Nr. 4 Abs. 2 AVB nach billigem Ermessen zu verlängern. Erfordert nun der Abnutzungsgrad im konkreten Fall nach billigem Ermessen eine Verdoppelung der Frist, so ist die angepasste Frist 10 Jahre. Der Anteil an den Renovierungskosten beträgt dann nur  $\frac{4}{10}$ , was  $\frac{2}{5}$  entspricht. 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**

**Energieausweis**

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mitglied bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

**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.