



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

Nr. 1 Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

(1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnung 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, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf das Mitglied keiner vorherigen Zustimmung der Genossenschaft. Das Mitglied hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrüblichen Regeln zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb von derartigen Geräten verbundenen möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu vermeiden.

Nr. 2 Zahlung der Nutzungsgebühr

(1) Die Nutzungsgebühr gemäß § 2 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der Genossenschaft zu entrichten.

(2) Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr – (einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen) – von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen 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.

(3) Bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 € pauschalisierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, das Mitglied weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

Nr 3 Übergabe der überlassenen Wohnung

Der tatsächliche 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 Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Es hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

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

(3) Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet die Genossenschaft nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit die Genossenschaft die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der überlassenen Wohnung zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Nr. 5 Schönheitsreparaturen

(1) Die laufenden Schönheitsreparaturen sind vom Mitglied auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen umfassen:

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

Nr. 6 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 dem § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Erhöhung der Nutzungsgebühr wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.

Nr. 7 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mitglieds / Sonstiges

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks 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 be-nutzen lässt,
- (c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude 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 § 3 des Dauernutzungsvertrages ist etwas anderes vereinbart,
- (e) Antennen aufstellt, anbringt oder verändert (insbesondere Parabolantennen), wobei das Anbringen von CB-Funkantennen untersagt ist,
- (f) von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
- (g) in den zur Nutzung überlassenen Räumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will, wobei das Abstellen abgemeldeter Fahrzeuge auf den oben genannten Plätzen untersagt ist,
- (h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die zur Nutzung überlassenen Räume, Anlagen oder Einrichtungen verändert, dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Räume oder den Zugang zu ihnen 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. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.

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

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

(4) Die Genossenschaft kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstück 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. 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. Das Mitglied ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Nr. 9 Nutzungsdauer und Kündigung

(1) Das Nutzungsverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Vertrag kann vom Mitglied bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden. Scheidet das Mitglied zu Lebzeiten aus der Genossenschaft aus, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächst zulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.

(4) 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 diejenigen, welchen das Mitglied den Gebrauch der überlassenen Wohnung überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung der Genossenschaft einen vertragswidrigen Gebrauch der überlassenen Wohnung fortsetzen, der die Rechte der Genossenschaft in erheblichem Maße verletzt, dass er die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der dem Mitglied obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden 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 Mitgliedes, 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 Teiles der Nutzungsgebühr, der eine monatliche 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. 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. § 545 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 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 Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tod 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 oder 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.

Nr. 12 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) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die Genossenschaft zu übergeben; anderenfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Mitglieds die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel 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 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energiesparverordnung 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. 15 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren. Ein Verzicht auf das Schriftformerfordernis ist nur schriftlich möglich.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.