

Dauernutzungsvertrag

Allgemeine Vertragsbestimmungen zu Nutzungsverträgen der WBG und WVG

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

- (1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf das Wohnungsunternehmen nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Nutzer zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Nutzer gesondert mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Nutzers.
- (2) Für das Aufstellen und den Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen braucht der Nutzer keine vorherige Zustimmung (vgl. Nr. 6 AVB) des Wohnungsunternehmens. Der Nutzer hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, damit mögliche Beeinträchtigungen und Schäden verhindert werden.

Nr. 2 Nutzungsentgelt

- (1) Der Nutzer ist auf Verlangen des Wohnungsunternehmens verpflichtet, das Nutzungsentgelt – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschalen – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Nutzer hat ggf. ein Konto anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Wohnungsunternehmen berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften sind vom Nutzer zu tragen. Liegt ein wichtiger Grund vor, ist der Nutzer berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

Nr. 3 Übergabe der Wohnung, Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt. Dieses wird Bestandteil des Nutzungsvertrages.
- (2) Bei Beendigung des Nutzungsvertrages sind die überlassenen Räume im ordnungsgemäßen und wenn notwendig, im renovierten Zustand zurückzugeben. Dazu gehören das Tapezieren der Wände und Decken mit Raufasertapete sowie das Anstreichen mit heller gedeckter Farbe (wenn möglich weiß). Innentüren, Fensterrahmen, Heizkörper und Heizungsrohre sind ebenfalls in weiß zu streichen, außer, es handelt sich um oberflächenversiegelte Bauelemente (z. B. Kunststofffenster). Die Arbeiten sind in jedem Fall fachgerecht auszuführen. Der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt. Dieses wird Bestandteil des Nutzungsvertrages.
- (3) Hat der Nutzer Veränderungen in der Wohnung vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsvertrages wieder herzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Wohnung gilt das Gleiche. Das Wohnungsunternehmen kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn der Nutzer angemessen entschädigt wird. Dem Wohnungsunternehmen steht dieses Recht nicht zu, wenn der Nutzer an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (4) Bei Auszug hat der Nutzer alle Schlüssel an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; anderenfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Nutzers die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Nutzer macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

Nr. 4 Erhaltung der Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

- (1) Der Nutzer hat die Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

- (2) Eine Verpflichtung des Wohnungsunternehmens zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht.
- (3) Schäden in der Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Nutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Nutzers mit der Wohnung in Berührung kommen.

Nr. 5 Modernisierung und Energieeinsparung

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

Nr. 6 Zustimmungspflichtige Handlungen des Nutzers

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Nutzer der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn er
 - 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),
 - e) Antennen anbringt oder verändert,
 - f) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
 - g) in der 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 Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der 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 des Wohnungsunternehmens 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.

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

- (4) Das Wohnungsunternehmen 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 des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Nutzers nicht ausgeschlossen.

Nr. 7 Besichtigung der Wohnung durch die Genossenschaft

- (1) Beauftragte des Wohnungsunternehmens können in begründeten Fällen die Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Nutzer zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist das Wohnungsunternehmen bei Abwesenheit des Nutzers berechtigt, die Wohnung sowie Keller u. a. auf Kosten des Nutzers öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

Nr. 8 Fristlose Kündigung

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

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

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

Nr. 9 Keine stillschweigende Verlängerung

Das Wohnungsunternehmen ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsvertrages eintritt, wenn der Nutzer 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 der Nutzungsvertrag mit mehreren Nutzern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines Nutzers mit den überlebenden Nutzern fortgesetzt. Diese können den Nutzungsvertrag innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Nutzers Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

- (2) Führt der Nutzer mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Nutzers der Ehegatte in den Nutzungsvertrag ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Nutzers Kenntnis erlangt hat, dem Wohnungsunternehmen gegenüber, dass er den Nutzungsvertrag nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in den Nutzungsvertrag als nicht erfolgt.
- (3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Nutzers die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Das Wohnungsunternehmen kann, falls der verstorbene Nutzer keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in den Nutzungsvertrag eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.

Nr. 11 Personenmehrheit der Nutzer

- (1) Mehrere Nutzer haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Nutzern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Nutzer abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

Nr. 12 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzellall auf die Schriftform verzichten.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.