

## Allgemeine Vertragsbestimmungen

(Fassung NV Juni 2001/1)

### 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 die Bewohner zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt.
- (2) Für Aufstellung und Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf dem Mieter keiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nr. 6 AVB) der Genossenschaft. Der Bewohner 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 Miete**

- (1) Die Miete gemäß § 2 ist monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der Genossenschaft zu entrichten.
- (2) Der Mieter ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Miete einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschale - von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter 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 der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

- (3) Bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 EUR pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn der Bewohner weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

### 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 der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vornutzer erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an dieses auszus zahlen.

### Nr. 4

#### Erhaltung der überlassenen Wohnung

- (1) Der Mieter 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 die malermäßige Instandhaltung der überlassenen Wohnung.

Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre,
- in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

Der Bewohner darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen. Er 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 auf Antrag des Mieters 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. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes 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. Er haftet auf für Schäden, die durch seine

Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters des 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 BGB ergibt. Bei Erhöhung des Mietzinses wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.

### **Nr. 6**

#### **Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Bewohner und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter 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), 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 gut 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.

Die Zustimmung der Genossenschaft bedarf der Schriftform. Die Genossenschaft kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

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

- (4) Der Mieter darf mit Zustimmung der Genossenschaft Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornehmen sowie die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändern. Der Mieter hat hierbei die fachgerechte Ausführung der Maßnahmen sicherzustellen.

Die Zustimmung der Genossenschaft bedarf der Schriftform. Die Genossenschaft kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere wenn die beabsichtigten Maßnahmen rechtliche oder technischen Anforderungen nicht genügen.

Die Genossenschaft soll mit der Zustimmung erklären, ob bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist.

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.

- (5) 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.
- (6) Durch die Zustimmung der Genossenschaft wird eine etwaige Haftung des Mieters 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 Mieter 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 Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der überlassenen Wohnung überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung der Genossenschaft, die Rechte der

Genossenschaft dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder

- b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass der Genossenschaft unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
- c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teils des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

#### **Nr. 9**

##### **Keine stillschweigende Verlängerung**

Die Genossenschaft ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter 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 Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- (2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, der Genossenschaft gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gut sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.
- (3) Im übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Die Genossenschaft kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Mietverhältnis 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 Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsmäßigem Zustand zu übergeben, insbesondere ist die Tapete an Decken und Wänden zu entfernen.

- (2) Hat der Mieter Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat es den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses 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 den Mieter angemessen entschädigt. Der Genossenschaft steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an die Genossenschaft zu übergeben; anderenfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

## **Nr. 12**

### **Personenmehrheit der Mieter**

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter 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.