

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Allgemeine Vertragsbestimmungen

(Fassung Mai 2013)

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 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 (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 (Lärmschutz) und Schäden zu verhindern.

Nr. 2 Zahlung der Nutzungsgebühr

(1) Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschale – von einem Konto bei einem Geldinstitut einzahlen zu lassen und das SEPA-Basis Lastschriftmandat 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, das SEPA-Basis Lastschriftmandat zu widerrufen.

(2) Die Genossenschaft rechnet Zahlungen des Mitglieds zunächst auf die jeweils älteste Verbindlichkeit an. Sind Kosten und Zinsen entstanden, so ist die Genossenschaft berechtigt, die Zahlung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptforderung anzurechnen.

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 das Mitglied Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vgl. Nr. 11 Abs. 4) vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch das Mitglied an dieses auszuführen.

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.

(2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich bei Holzfenstern, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

in der überlassenen Wohnung, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,

Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,

Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,

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 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. 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 Mitglieds berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mitglieds 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:

das Mitglied oder derjenige, welchem das Mitglied den Gebrauch der überlassenen Wohnung überlassen hat, die Rechte der Genossenschaft dadurch in erheblichen Maße verletzt, dass es die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder

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 beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder

das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teils der Nutzungsgebühr, der eine Monats-Nutzungsgebühr übersteigt, in Verzug ist oder

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

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, d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

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 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 nächstzulässigen 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 Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 und 3 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 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 Mietvertrag 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 Versicherung

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit bei der Jenaer Baugenossenschaft eG eine Haftpflichtversicherung bei einem Versicherungsunternehmen seiner Wahl abzuschließen und zu unterhalten. Der Nachweis erfolgt unter Angabe der Versicherungsnummer an die Genossenschaft. Im Falle eines Wechsels des Versicherungsunternehmens informiert der Mieter die Vermieterin zeitnah. Der Mieter wurde darüber aufgeklärt, dass er im Falle eines Schlüsselverlustes zum eigenen Schutz vor den Kosten des Umbaus der Schließanlage in die Haftpflichtversicherung eine Schlüsselverlustklausel aufnimmt.

Der Abschluss und Unterhalt einer Hausratversicherung wird empfohlen, um Kosten aus Schäden zu decken, die typischerweise nicht in den Haftungsbereich der Vermieterin fallen.

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.

übergeben am: Datum/Unterschrift