

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Januar 2023

zum Nutzungsvertrag der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG,
Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig

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

Zu einer anderen als der im Vertrag bestimmten Nutzung ist der Nutzer nicht berechtigt. Vorhandene Aufzugsanlagen und vergleichbare technische Einrichtungen sind nur unter Beachtung der jeweiligen Betriebs- und Sicherheitshinweise bestimmungsgemäß zu nutzen.

Der Nutzer ist verpflichtet, die Wohnung, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und die Belange der anderen Nutzer zu berücksichtigen. Auf die Regelungen der Hausordnung wird verwiesen.

Die Hausordnung darf die Genossenschaft nachträglich nach billigem Ermessen aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses notwendig und für den Nutzer zumutbar ist.

Der Nutzer hat in den Mieträumen – auch im Falle seiner Abwesenheit oder bei Nichtbenutzung – für ordnungsgemäße Lüftung und Beheizung zu sorgen. Auf die Hinweise in der Anlage wird verwiesen.

2. Zahlung der Gesamtmiete

Die Gesamtmietzahlungen gemäß des Dauernutzungsvertrags sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu entrichten. Der Nutzer verpflichtet sich, eine von der Genossenschaft in gesetzlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete bzw. von der Genossenschaft geltend gemachte erhöhte oder neu eingeführte Betriebskosten im Sinne von §2 BetrKV vom Zeitpunkt der Zulässigkeit an zu bezahlen. Dies gilt auch bei vereinbarter Betriebskostenpauschale.

Der Nutzer ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Gesamtmietzahlungen einschließlich gesondert zu vereinbarender Zuschläge abbuchen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Nutzer hat ggf. ein Konto bei einem deutschen Geldinstitut anzulegen. Die der Genossenschaft berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Nutzer zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Nutzer berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

Der Nutzer kann gegen die Miete mit Forderungen, aufgrund der §§ 536a und 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete, die Aufrechnung erklären. Mit anderen Forderungen kann der Nutzer nur aufrechnen, wenn diese unbestritten und rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Ist der Nutzer nach den Sätzen 1 und 2 zur Aufrechnung berechtigt, so hat er der Genossenschaft seine Absicht zur Aufrechnung mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung in Textform anzuzeigen.

3. Betriebskosten

Es wird vereinbart, dass sämtliche Betriebskosten gem. der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung vom Nutzer zu tragen sind. Die Betriebskosten sind, soweit sie angefallen sind, jährlich nach den gesetzlichen Vorschriften abzurechnen und auszugleichen. Die Vorauszahlung auf die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung sind im Dauernutzungsvertrag ausgewiesen. Nach der jährlichen Abrechnung über die Betriebskosten können die monatlichen Vorauszahlungen durch Erklärung in Textform angemessen angepasst werden. Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach § 2 der Betriebskostenverordnung.

Zu den umlagefähigen Kosten gehören insbesondere:

Die laufenden öffentlichen Lasten: hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten der zentralen Heizanlage, Kosten der Brennstoffversorgungsanlage, Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme, Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizanlagen und Gaseinzelfeuerstätten, Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder gewerblichen Lieferung von Warmwasser, Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Kosten der verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs des Aufzugs, Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für den Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage sowie des Betriebs einer gebäudeinternen Verteileranlage, Glasfaserbereitstellungsentgelte, Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege, Kosten der Wegereinigung, Kosten der Gasgerätewartung, sonstige Betriebskosten (hierzu zählen insbesondere die Überprüfung von elektr. Anlagen, Reinigung der Vordächer, Wartung/Miete der Rauch-Brandmeldeanlagen/-Melder, Wartung der Feuerlöscher, Dachrinnenreinigung, Druck- und Dichtigkeitsprüfung der Gasanlagen, Wartung der Türschließenanlagen/Rolltore, Bewachungsdienste, Überprüfung von Trinkwasseranlagen/Legionellenprüfung, Überprüfung der Feuerlöschleitungen, Wartung der Blitzschutzanlagen, Ausfallwagnis, Nutzerwechselgebühr, Zwischenablesgebühr).

Der Nutzer hat die Kosten der Stromversorgung, der Telefonie oder Internet in den Mieträumen selbst zu tragen. Soweit Einrichtungen zur Warmwasseraufbereitung oder Heizzwecken (wie z. B. Gasetagenheizung oder Durchlauferhitzer) in den Mieträumen betrieben werden, hat der Mieter die Kosten hierfür, wie etwa Kosten der Gasversorgung o. Ä., selbst zu tragen.

Die Umlage der Kosten erfolgt, sofern vom Gesetzgeber kein anderer Abrechnungsmaßstab vorgeschrieben ist, nach qm/Wohnfläche. Es wird die im Dauernutzungsvertrag angegebene Fläche zugrunde gelegt.

Die Kosten der Müllbeseitigung werden wie folgt abgerechnet: Die Kosten der Müllbeseitigung bei Anschluss an eine Müllschleuse werden zu 70 % nach Verbrauch (z. B. Anzahl der Schüttungen oder Litervolumen) und zu 30 % nach qm/Wohnfläche verteilt. Bei dem Verbrauch wird je Wohnung eine Mindestmenge pro Jahr angesetzt (pro Wohnung 24 Mindestschüttungen pro Jahr oder umgerechnet 360 Litervolumen). Im Übrigen, soweit keine Müllschleuse oder vergleichbare Müllfassung besteht, gelten die gesetzlichen Vorgaben. Bei nicht ordnungsgemäßer Nutzung und daraus resultierender Verschmutzung der Müllplätze ist die ›Wiederaufbau‹ berechtigt, dem Verursacher die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls in Rechnung zu stellen. Sollte der Verursacher nicht bekannt sein, werden die Kosten auf die Hausgemeinschaft umgelegt.

Die Kosten der Antenne/Kabelanschluss/SAT-Anlage werden zu gleichen Teilen auf die angeschlossenen Wohnungen verteilt.

Die Kosten der Heizung und Warmwassererzeugung werden nach der Heizkostenverordnung umgelegt.

Es besteht das Recht – unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit – für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den vorgenannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Nutzer umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht (mehr) anfallen, aber später entstehen oder vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen verkürzt oder Abrechnungs- bzw. Umlagemaßstäbe (§ 556a BGB) durch Erklärung in Textform an den Nutzer für den nächsten Abrechnungszeitraum durch die Genossenschaft geändert werden. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Heizkostenverordnung, sind insoweit einzuhalten.

Zieht der Nutzer vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. Sofern durchgeführt, trägt der Nutzer die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, der Nutzer hat berechtigterweise fristlos gekündigt.

4. Schönheitsreparaturen

Der Nutzer hat während des Vertragsverhältnisses die in der Wohnung erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Er stellt die Genossenschaft von Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

Die Schönheitsreparaturen umfassen soweit erforderlich:

das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Zimmer- u. Abstellschranktüren sowie Zargen, der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen nach den folgenden Zeiträumen auszuführen:

- › in Küchen, Bädern und Gäste-WCs **alle fünf Jahre,**
- › in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und anderen Nebenräumen **alle acht Jahre,**
- › die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen/Türzargen, Heizkörper und Heizrohre **alle zehn Jahre,**

jeweils gerechnet vom Beginn des Vertragsverhältnisses an oder von der letzten Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Nutzer.

Die vorbezeichneten Renovierungsfristen beruhen auf Erfahrungswerten; sie sind flexibel und dem tatsächlichen Grad der Abnutzung anzupassen. Der Nutzer ist für den Umfang der im Laufe der Dauer dieses Vertrages ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

5. Anzeigepflicht und Haftung

Der Nutzer ist verpflichtet, der Genossenschaft Schäden an den Mieträumen, im Haus oder den Außenanlagen unverzüglich anzuzeigen. Der Nutzer verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne zuvor von der Genossenschaft Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Ausgenommen hiervon sind Aufwendungen, die wegen Gefahr in Verzug getätigt werden mussten. Entsteht aufgrund nicht rechtzeitiger Anzeige des Nutzers ein weiterer Schaden, so ist der Nutzer für diesen Schaden ersatzpflichtig.

Im Übrigen ist der Nutzer im Falle unterlassener rechtzeitiger Mitteilung nicht berechtigt, Mietminderungsansprüche geltend zu machen, gemäß § 543 Absatz 2 Nr. 1 BGB zu kündigen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

Der Nutzer haftet für Schäden, die durch die schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten 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 sich mit Willen des Nutzers bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen.

6. Modernisierung, Energieeinsparung und Energieausweis

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der genutzten Wohnräume oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Nutzer zu dulden, insbesondere wenn sich die Verpflichtung dazu aus den gesetzlichen Vorschriften ergibt.

Auf Grund der Verpflichtungen der Energieeinsparverordnung wurde dem Nutzer bei Gelegenheit des Abschlusses des 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 Parteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

7. Zustimmungspflichtige Handlungen des Nutzers

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, Hauses und der Wohnung bedarf der Nutzer der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn er

- › die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- › die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- › Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause oder auf dem Grundstück aufstellt,
- › Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt. Eine übermäßige und nicht artgerechte Tierhaltung ist ausgeschlossen sowie die Haltung von Kampfhunden, hierzu gehören:

Bullterrier	Mastiff
American Staffordshire Terrier	Mastin Español
Pit Bull Terrier	Mastino Napoletano
Bullmastiff	Rottweiler
Dobermann	Staffordshire Bullterrier
Dogo Argentino	Tosa Inu
Fila Brasileiro	Römischer Kampfhund
Kaukasischer Owtscharka	Chinesischer Kampfhund
Bandog	

- › SAT-Anlagen/Antennen, PV-/Solaranlagen oder dergleichen anbringt oder verändert,
- › von der bestehenden Beheizungsart abweicht,
- › in der Wohnung, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
- › Um-, An-, Ab- und Einbauten sowie Installationen oder sonstige dem vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume vornimmt, die Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert. Dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder Zugang zu ihr erforderlich sind,
- › Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe bzw. Gefahrenstoffe lagern will.

Die Zustimmung der Genossenschaft muss schriftlich erfolgen.

Die Genossenschaft wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Gefährdungen oder Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Wohnung und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

Die Genossenschaft kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, das Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden, Bedingungen wegfallen oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

Durch die Zustimmung der Genossenschaft wird eine etwaige Haftung des Nutzers nicht ausgeschlossen.

8. Duldungspflicht des Nutzers

Beauftragte der Genossenschaft können in begründeten Fällen die Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Nutzer zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

Der Nutzer hat Maßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Wohnräume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden und darf deren Durchführung nicht behindern.

Zur Abwehr von Gefahren ist die Genossenschaft bei Abwesenheit des Nutzers berechtigt, die Wohnung auf Kosten des Nutzers öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der Genossenschaft nicht zur Verfügung stehen.

9. Beendigung des Dauernutzungsvertrages

Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine vor dem Beginn des Vertragsverhältnisses ausgesprochene Kündigung gilt als erst zum Vertragsbeginn zugegangen.

Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses sind die überlassenen Räume im geräumten und sauberen Zustand vertragsgerecht zu übergeben.

Hat der Nutzer Änderungen der Vertragssache vorgenommen oder veranlasst, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Vertragssache gilt das gleiche. Die Genossenschaft kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie den Nutzer angemessen entschädigt. Der Genossenschaft steht dieses Recht nicht zu, wenn der Nutzer an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

Hat der Nutzer die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Vertragsverhältnisses nachzuholen.

Bei Auszug hat der Nutzer alle Schlüssel, Transponder oder sonstigen Zugangsmöglichkeiten an die Genossenschaft zu übergeben; andernfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Nutzers, die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen. Soweit der Nutzer selbst beschaffte Schlüssel der Genossenschaft übergibt, erfolgt keine Kostenerstattung durch die Genossenschaft.

Die Rückgabe hat spätestens bei Beendigung des Vertragsverhältnisses zu erfolgen. Der Genossenschaft ist spätestens bei der Wohnungsrücknahme die neue Anschrift des Nutzers mitzuteilen.

Endet das Vertragsverhältnis durch fristlose Kündigung der Genossenschaft aus Gründen, die der Nutzer zu vertreten hat, so hat er den Schaden der Genossenschaft zu ersetzen, die diese durch die vorzeitige Beendigung erleidet. Weitergehende Ersatzansprüche der Genossenschaft bleiben hiervon unberührt.

10. Personenmehrheit der Nutzer

Mehrere Nutzer haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.

Willenserklärungen, die das Vertragsverhältnis betreffen, müssen von oder gegenüber sämtlichen Nutzern abgegeben werden. Die Nutzer bevollmächtigen sich jederzeit widerruflich zum Empfang oder zur Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme einer Kündigung. Ausgenommen sind jedoch der Ausspruch von Kündigungen, die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, das Verlangen auf Fortsetzung des Vertragsverhältnisses sowie der Abschluss von Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen.

11. Schlussbestimmungen

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Daten dieses Vertrages, die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe sowie die Nebenkosten der Wohnung an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern und Ähnlichem übermittelt werden können und dass personenbezogene Daten im Hinblick auf die Anbahnung, Durchführung und Beendigung des Vertragsverhältnisses gespeichert, verwendet und verarbeitet werden. Insbesondere können erforderliche Daten zur Vertragserfüllung an Dritte (z. B. Handwerker) weitergeleitet werden. Auf Verlangen des Nutzers wird die Genossenschaft Auskünfte von übermittelten Daten und deren Empfänger erteilen sowie die Daten ändern oder löschen. Insoweit wird auf die Hinweise nach Art. 13 DSGVO verwiesen.

Die Genossenschaft ist im Falle der Zahlung durch Dritte nicht durch eigene Handlungen oder Tätigkeiten dafür verantwortlich, dass Dritte die Zahlung an die Genossenschaft bewirken können.

Der Nutzer wird auf die gesetzlichen Meldevorschriften hingewiesen, nach denen er verpflichtet ist, sich nach Bezug der Wohnung bei der zuständigen Meldebehörde innerhalb von zwei Wochen anzumelden. Hierzu stellt die Genossenschaft eine Wohnungsgeberbestätigung aus.

Dem Nutzer wird empfohlen, für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen, insbesondere eine private Haftpflichtversicherung und eine Hausratversicherung abzuschließen.

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bedingungen nicht betroffen. Die unwirksame Bestimmung ist so umzudeuten, dass der mit ihr verfolgte Zweck, soweit gesetzlich zulässig, erreicht wird.

12. Streitbeilegungsverfahren

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

Braunschweig, Januar 2023

Baugenossenschaft Wiederaufbau eG

