



# Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)

(Fassung vom März 2018)

## 1.

### Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

- 1) Die Hausordnung und die Benutzerordnungen 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 gesondert mitgeteilt. Darüber hinaus gehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mitglieds.
- 2) Für Aufstellung und Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf das Mitglied keiner vorherigen Zustimmung (vgl. Abs. 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 und Schäden zu verhindern.

## 2.

### Zahlung der Nutzungsgebühr

Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschale – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-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, die Einzugsermächtigungen zu widerrufen.

## 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. Abs. 11, Punkt 4) vom Vornutzer erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch das Mitglied an dieses auszuführen.

## 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.
- 2) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der Genossenschaft unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied 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 Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt und nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mitgliedes mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.



#### 4.1.

### Schönheitsreparaturen an der überlassenen Wohnung

- 1) Der Mieter hat bei Überlassung einer renovierten Wohnung die Schönheitsreparaturen während des Nutzungsverhältnisses auszuführen.
- 2) Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen der Wände und Decken, die Grundreinigung der Teppichböden (sofern vom Vermieter verlegt), das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre (soweit vorhanden), der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und der übrigen Holzteile innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Das Mitglied darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen.
- 3) Das Mitglied ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen nachweispflichtig.
- 4) Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

a) in Küchen, Bädern und Duschen	alle 5 Jahre
b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten	alle 8 Jahre
c) in allen anderen Nebenräumen	alle 10 Jahre
d) bei Heizkörpern, Heizrohren, Türen, Fenstern	alle 10 Jahre.

Die Fristen beginnen zu laufen ab Beginn des Nutzungsverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten Renovierung während der Mietzeit.

- 5) Bei den in Abs. 4 genannten Fristen handelt es sich um Regelfristen. Diese verkürzen oder verlängern sich, soweit nach dem Erhaltungszustand der Nutzungsräume eine Renovierung bereits zu einem früheren oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich ist.
- 6) Der Mieter hat spätestens bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die dann fälligen und von ihm geschuldeten Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- 7) Bei der Rückgabe der Mieträume am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten gestrichen oder tapeziert sein. Satz 1 gilt nicht für die Teile der Mieträume, die sich bei Überlassung in einer anderen farblichen Gestaltung befanden.
- 8) Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war.
- 9) Bei einer Renovierungsbedürftigkeit der Nutzungsräume verzichtet das Mitglied auf die notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Vermieter bei Beginn des Nutzungsverhältnisses. Er verzichtet weiterhin auf die Geltendmachung eines Minderungsrechts aus diesem Grund.
- 10) Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Dies gilt auch bei einer ganz oder teilweise unrenoviert überlassenen Wohnung. Unberührt hiervon bleiben Ansprüche des Mitgliedes aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.
- 11) Die vorstehenden Ziffern sind nicht anwendbar, sofern und soweit die Vertragschließenden eine andere individuelle Vereinbarung ausgehandelt und schriftlich in § 30 oder einer Anlage zum Nutzungsvertrag getroffen haben.



## 5.

### Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Energie, Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat das Mitglied zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus §555a und b sowie §555d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Erhöhungen der Nutzungsgebühr wegen Modernisierung sind §§559 bis 559b BGB zu beachten.

## 6.

### Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitglieds

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses 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 benutzen lässt,
  - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehen 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) beabsichtigt Antennen anzubringen,
  - 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 gilt 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. 1a) gelten die Bestimmungen des §553 BGB. Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des §554a 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.

## 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.



## 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

- a) das Mitglied oder derjenige, welchem das Mitglied den Gebrauch der überlassenen Wohnung überlassen hat, die Rechte der Genossenschaft dadurch im erheblichen Maße verletzt, dass es die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- b) 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
- c) das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines erheblichen Teils der Nutzungsgebühr 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.

Die Kündigung gemäß o.g. Bedingungen lt. a) und lt. b) bedarf der vorherigen schriftlichen Abmahnung des Mitgliedes.

## 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.

## 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 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 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 Sicherheit 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.

## **11.**

### **Rückgabe der überlassenen Wohnung**

- 1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die überlassenen Räume im geräumten und vertragsgemäßen (ordnungsgemäßen) 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 überlassenden 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 die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 4a der 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 zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, das Mitglied macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

## **12.**

### **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.

## **13.**

### **Datenschutz**

Die Genossenschaft bedient sich einer Datenverarbeitungsanlage. Der Nutzer willigt ein, dass insoweit personenbezogene Daten verarbeitet werden können (§§ 3 und 4 Bundesdatenschutzgesetz BDSG).

## **14.**

### **Energieausweis**

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Energiesparverordnung wurde dem Nutzer 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.



#### 14. Schlussbestimmungen

- 1) Änderungen und Ergänzungen des Nutzungsvertrages 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.

Halle (Saale), den .....

.....  
(Mitglied)

.....  
(Unterschrift des Ehegatten  
als selbstschuldnerische Bürge)