

(Firma und Sitz der Genossenschaft)

- Genossenschaft -

schließt mit

Herrn ..... Mitglieds-Nr. ....

Frau ..... Mitglieds-Nr. ....

- im Folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, als „das Mitglied“ bezeichnet –  
diesen Dauernutzungsvertrag.

### § 1 Überlassene Wohnung

(1) Die Genossenschaft vermietet dem Mitglied vom ..... 01.08.2002 ..... ab zu  
Wohnzwecken die Wohnung Nr. 6

in ..... im Hause

(Ort, Straße und Hausnummer)

im ..... EG ..... Geschoss Mitte/rechts/links .....  
nebst Garage \*) / Stellplatz \*) ..... ohne .....

Die Wohnfläche beträgt 60,01 ..... m<sup>2</sup> berechnet nach ..... 2 ..... BR.V.O.

\*) Die Lieferung von Wärme und Warmwasser erfolgt nicht durch die Genossenschaft, sondern durch einen Dritten  
(vgl. Absatz 3)

(2) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus\*):

..... 3.... Zimmern, + Mansarde

..... 1.... Küche ~~Küchenische~~,

..... 1.... Bad ~~Dusche~~ mit WC

..... bes. WC,

..... 1.... ~~Diele~~ / Flur,

..... Garderobe,

..... Balkon(e), Loggia(en), Terrasse,

..... Speisekammer,

..... Abstellraum,

..... 2.... Kellerraum-Nr.: .....

..... Dachbodenanteil.

(3) Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden.

(4) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:

\*) ~~Zentralheizung~~\*) / Fernwärme\*)

\*) ~~zentrale Warmwasserversorgung~~\*) / Fernwarmwasserversorgung\*)

\*) ~~Ressoden~~\*) / ~~Lastenaufzug~~\*)

\*) ~~Gemeinschaftsanlagen für Hörfunk~~\*) / ~~Fernsehen~~\*)

\*) Anschluss an das Breitbandkabelnetz

\*) ~~maschinelle Wascheinrichtung~~

\*) Nichtzutreffendes streichen

Dauernutzungsvertrag

(5\*) Die Versorgung der überlassenen Wohnung mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung erfolgt nicht durch die Genossenschaft, sondern durch das Unternehmen .....

.....entfällt.....

\*) Das Mitglied verpflichtet sich, mit diesem Unternehmen einen Wärmelieferungsvertrag gemäß anliegendem Muster abzuschließen und Wärme von diesem Unternehmen zu beziehen.

\*) .....

.....entfällt.....

## § 2 Nutzungsgebühr und Nebenleistungen

(1) Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich:

a) Grundnutzungsgebühr	237,79 Euro
b) Vorauszahlung für Betriebskosten gem. Abs. 3.1*	53,15 Euro
c) Betriebskostenpauschale gem. Abs. 3.2*	-
d) Nutzungsgebühr für Garage* Stellplatz* <sup>2)</sup>	-
e) <sup>3)</sup> Heizung/Warmwasser	65,10 Euro
<b>Monatlich insgesamt zu zahlende Nutzungsgebühr</b>	<b>356,04 Euro</b>

Die Nutzungsgebühr gemäß § 2 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der Genossenschaft (Nr. 2 AVB) zu entrichten.

Bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung .....<sup>1)</sup> pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn das Mitglied weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

(2) Die Genossenschaft ist berechtigt, gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vorzunehmen.

(3) Betriebskosten werden wie folgt vom Mitglied getragen:

(3.1) Die nachfolgend vereinbarten Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung werden als Vorauszahlung ausgewiesen <sup>4)</sup>:

1. Allgemeine Betriebskosten:	Vorauszahlungen:
a) *) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	(...53,15 Euro)
b) *) Wasserversorgung und Entwässerung	
c) *) <del>Aufzug</del>	
d) *) <del>Streifenreinigung und Müllabfuhr</del>	
e) *) <del>Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung</del>	
f) *) <del>Gartenpflege Grünanlagen</del>	
g) *) Beleuchtung	
h) *) <del>Schornsteinreinigung Winterdienst</del>	
i) *) Sach- und Haftpflichtversicherung	
j) *) <del>Hauswart</del>	
k) *) <del>Gemeinschaftsanlagen-Anlage</del>	
l) *) <del>private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz</del>	
m) *) <del>Grundgebühren für Breitbandschluss</del>	
n) *) sonstige Betriebskosten Dachrinnenreinigung,....Wartung:Feuerlöscher, Heizungsanlage, Wasserfilter, Warm- und Kaltwasserauhren.	
<b>zusammengefasst:</b>	<b>53,15 Euro</b>

4 \*) Nichtzutreffendes streichen

<sup>1)</sup> Die vereinbarte Währungseinheit ist einzutragen.

<sup>2)</sup> Sofern eine Trennung zwischen Mietvertrag und Stellplatz bzw. Garagenmietvertrag gewollt ist, muss ein getrennter Mietvertrag abgeschlossen werden.

<sup>3)</sup> Hier können zulässige Zuschläge (z.B. Untermietzuschlag) vereinbart werden.

<sup>4)</sup> Soweit überhaupt keine Betriebskosten als Vorauszahlung ausgewiesen werden sollen, ist Abs. 3.1 zu streichen

\*) einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser

..... 50:50 (Verbrauch:Wohnfläche) .....

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird die Genossenschaft jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen. Das Mitglied ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Genossenschaft einzusehen.

Für die folgenden Betriebskosten werden die nachstehenden Berechnungsgrundlagen, Abrechnungszeiträume und Umlegungsmaßstäbe vereinbart:

- a) \*) Grundgebühren für Breitbandanschluss
- b) \*) Wärme und Warmwasser
- c) \*) Abrechnungszeitraum 1.1.-31.12. eines Jahres

Soweit nichts Anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an das Mitglied mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Dies gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind einzuhalten.

Zieht das Mitglied vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Fall trägt das Mitglied die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, das Mitglied hat berechtigterweise fristlos gekündigt.

(3.2) Für die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung, die nicht nach Absatz 3.1 als Vorauszahlung ausgewiesen sind, wird

eine Pauschale von .....<sup>1)</sup> vereinbart. <sup>2)</sup> Dabei handelt es sich um folgende

Betriebskostenarten: .....  
..... entfällt .....

Hinsichtlich der Pauschale ist die Genossenschaft berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform auf das Mitglied umzulegen und die Pauschale entsprechend zu erhöhen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern. Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(3.3) Die Genossenschaft ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) nach billigem Ermessen auf das Mitglied umzulegen und mit diesen abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen, oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale nach Abs. 3.2.

(4) Außerdem sind vom Mitglied nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung:

a\*) die Schönheitsreparaturen auszuführen (vgl. Nrn. 4 und 11 AVB),

b\*) der Genossenschaft die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die

Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 5.1., 12<sup>1)</sup> Euro jährlich ..... Prozent der Jahres-Nutzungsgebühr<sup>2)</sup> 1.53...3.8<sup>3)</sup> Euro nicht übersteigen. Das Mitglied ist von der Kostentragung befreit, wenn es die Bagatellschäden selbst beseitigt.

c\*) die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen zu reinigen,

\*) Nichtzutreffendes streichen

<sup>1)</sup> Die vereinbarte Währungseinheit ist einzutragen.

<sup>2)</sup> Abs. 3.2 ist insgesamt zu streichen, wenn keine Betriebskosten durch Pauschale abgegolten werden sollen.

d\*) die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis entsprechend.....  
.....den Festlegungen im Aufgang Nr....<sup>1)</sup> durchzuführen,  
e\*) .....

weil die Nutzungsgebühr diese Leistungen nicht deckt.

### § 3 Zusätzliche Vereinbarungen

- \* Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.
- \* Veränderungen an den Zimmerdecken bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
- \* Das Mitglied verpflichtet sich keine Katzen und Hunde zu halten.
- \* Die Wohnung ist bei Auszug durch den ausziehenden Mieter malermäßig herzurichten, sämtliche Dübel sind zu entfernen, als Farbanstrich wird weiß vereinbart.
- \* Schäden, die durch übermäßigen oder vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache entstehen, trägt der Mieter.

### § 4 Nutzungsdauer und Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Mitglied bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden. Scheidet das Mitglied bei Lebzeiten aus der Genossenschaft aus, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.
- (4) Während des Fortbestehens der Mitgliedschaft wird die Genossenschaft von sich aus das Nutzungsverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Nutzungsverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechtigte Interessen der Genossenschaft eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses notwendig machen.

Die fristlose Kündigung richtet sich nach Nr. 8 AVB.

### § 5 Bürgschaft

- (1) Der Ehegatte des Mitglieds übernimmt durch Mitunterzeichnung des Vertrages für die Verbindlichkeiten des Mitglieds aus dem Nutzungsvertrag die selbstschuldnerische Bürgschaft, die der Höhe nach auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Nutzungsgebühr begrenzt ist; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.
- (2) Sobald er die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erwirbt, kann er dem Vertrag durch ausdrückliche schriftliche Erklärung beitreten. Er tritt damit in alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein.

§ 6 Vertragsbestandteile

(1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.

(2) Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Nutzungsvertrages:

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) in der Fassung ..... Juli 2001 .....

\*) Die Hausordnung in der Fassung ..... 30.01.1996 .....

\*) Die Benutzungsordnung

\* Schreiben an alle Mieter vom 19.12.1995 .....

...\* Mieterinformation zu Feuchtigkeit in der Wohnung erhalten:

16.07.2002

, den .....

Nebenwohnungsbau-  
genossenschaft .G.

(Genossenschaft)

(Mitglied)

(Unterschrift des Ehegatten  
als selbstschuldnerischer Bürge\*) / Mitglied\*))

### **Empfangsbestätigung**

Das Mitglied bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) in der Fassung ..... Juli 2001 .....

\*) Die Hausordnung in der Fassung ..... 30.01.1996 .....

\*) Die Benutzungsordnung

.... \* Schreiben an alle Mieter vom 19.12.1995 .....

.... \* Mieterinformation zu Feuchtigkeit in der Wohnung .....

....., den .....

.....  
(Mitglied) ( )

Anlage: ..... 01 .....

Wohnungs-Nr.: .....

Mitglied: .....

## Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Nutzungsvertrages bezeichnete Wohnung ist für eine Beheizung mit .....

..... Fernwärme..... vorgesehen.

Sie ist mit ..... Kohle / Gas / Öl / Öfen / Flaschenheizung /

Kachelofenheizung / Sammelheizung / zentraler Warmwasserversorgung,

mit einer Gemeinschaftsanlage / Anschluss an das Breitbandkabelnetz für Hörfunk / Fernsehen.....

..... Programm,

Telefon-Leerrohr,  
ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört die Garage / der Stellplatz ..... ohne .....

..... Gartenfläche.....

Das Mitglied bestätigt, folgende Einrichtungsgegenstände übernommen zu haben:

Kohlebadeofen mit Batterie, Standbrause und Aschkasten,

entfällt

Gasdurchlauferhitzer: ..... Liter, .....

Elektro- / Speicher- / Durchlauferhitzer, Kochendwassergeät: ..... Liter,

Gasheizofen: ..... Heizstrahler,

Badewanne freistehend / eingebaut mit Batterie, Handbrause, Stöpsel und Kette

..... 1 Handwaschbecken mit Standbatterie / Zapfhahn,

..... 1 Toilettenbecken mit Sitz, Deckel und Spülkasten

..... Spiegel, ..... Konsole(n), ..... Seifenschale(n)

..... Handtuchhalter, ..... Papierrollenhalter,

Kohle- / Gas- / Elektro- / Öl- / komb. Herd (Fabrikat ..... Nr. .... ),

mit ..... Brennern / Platten, ..... Rosten, ..... Backblechen,

..... Feuerungsringen, ..... Schürhaken, ..... Abdeckplatten,

..... Abstellplatten (zum Herd gehörend),

..... Geschirrwagen, ..... Grillrost(e),

..... Ausgussbecken / Spülbecken einfach / doppelt / eingebaut,

entfällt

..... Küchschrank: ..... Ltr. (Fabrikat ..... Nr. .... )

Einbauküche: Speiseschrank mit ..... Einlegeböden, Arbeitsplatte und ..... Schubkästen,

..... Tischschrank, ..... Wandschrank, ..... Besenschrank, .....

Hängeschrank mit ..... Kunststoff- / Glasschüttungen, ..... Arbeitsplatte(n) mit

..... Schubkasten,

.....

Öfen: ..... Öl- / Gas-Öfen, ..... Allesbrenner, ..... Kachel- / eingebaute / transportable Öfen,  
..... Etagenheizung,  
entfällt ..... Ofenvorsetzer, ..... Aschkasten, ..... Ringheber, ..... Schürhaken,

Schlüssel: ..... 4 ..... Haus-, ..... 4 ..... Wohnungs-, ..... Zimmer-, ..... Boden-,  
..... Keller-, ..... 2 ..... Briefkastenschlüssel, 2 Schlüssel Mansarde  
2 Schlüssel hinterer Kellerausgang

.....

..... Anschlusskabel,.....

Folgende vom Vornutzer übernommene Einrichtungen und Gegenstände gehören nicht zur Wohnung und sind daher auf Verlangen der Genossenschaft bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu entfernen. In diesem Fall ist der vorherige Zustand wiederherzustellen.

.....

.....

.....

.....

Bemerkungen zum Zustand der überlassenen Wohnung:

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

.....

.....

Die Genossenschaft verpflichtet sich, die folgenden Arbeiten bis zum 31.07.2002 auszuführen:  
Fliesenarbeiten Bad, Fußbodenarbeiten Wohnung + Mansarde,  
Malerarbeiten, Sanitär.

.....

Dieses Übergabeprotokoll wird Bestandteil des Nutzungsvertrages.

..., den 16.07.2002

Von: Nachname  
genossenschaft e.G.

(Genossenschaft)

(Mitglied)

(Unterschrift des Ehegatten  
als selbstschuldnerischer Bürg\*)/Mitglied\*)

\*) Nichtzutreffendes streichen