



## **Dauernutzungsvertrag**

**für die Wohnung**

**Musterstraße 1, 27570 Bremerhaven  
X. Obergeschoss links/mitte/rechts**

**Vertragspartner ab dem XX.XX.XXXX**

**Wohnungsgenossenschaft  
Bremerhaven eG**

**und**

**Max Mustermann**

**Maxima Musterfrau**

Vertragsnummer       XXX.XXX.XXX.XXX

# Dauernutzungsvertrag

Die

**Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG**  
Friedrich-Ebert-Straße 5, 27570 Bremerhaven

im Folgenden als WoGe bezeichnet

**Max Mustermann**

Mitgliedsnummer XXXXX

und

**Maxima Musterfrau**

Mitgliedsnummer XXXXX

im Folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, als Mitglied bezeichnet

diesen Dauernutzungsvertrag.

## § 1 Überlassene Wohnung

- (1) Ab dem XX.XX.XXXX überlässt die WoGe dem Mitglied zu Wohnzwecken die Wohnung Nummer XXX.XXX.XXX.XXX im Hause

**Musterstraße 1, 27570 Bremerhaven**  
**X. Obergeschoss links/rechts/mitte**

Die Wohnfläche beträgt XX m<sup>2</sup> berechnet nach der Wohnflächenverordnung. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung der überlassenen Wohnung. Der räumliche Umfang der überlassenen Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der überlassenen Räume.

- (2) Der tatsächliche Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (3) Die in Absatz 1 bezeichnete Wohnung besteht aus: X Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkon/Loggia, Kellerraum, Dachbodenkammer
- (4) Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist an die Mitgliedschaft bei der WoGe gebunden.
- (5) Die Wohnung ist wie folgt gefördert: XXX
- (6) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:
- Anschluss Breitbandkabelnetz (Kabel-TV)
- (wenn vorhanden: Personenaufzug, Zentralheizung, Wascheinrichtung)

## § 2 Ausschluss der Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet die WoGe nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit die WoGe die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der überlassenen Wohnung zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

### § 3 Nutzungsgebühr und Betriebskosten

- (1) Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich:

Grundmiete  
Betriebskostenvorauszahlung  
Heizkostenvorauszahlung (nur bei Zentralheizung)  
(Bei einer Gas-Etagen-Heizung erfolgt die Abrechnung direkt mit der SWB)

**Monatlich insgesamt zu zahlende Nutzungsgebühr**           XX,XX €          

- (2) Die Nutzungsgebühr gemäß Absatz 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der WoGe zu entrichten.

Das Mitglied ist auf Verlangen der WoGe verpflichtet, die Nutzungsgebühr gemäß Absatz 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Das Mitglied hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die erforderliche Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die der WoGe berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat das Mitglied zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist das Mitglied berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist die WoGe berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, das Mitglied weist nach, dass überhaupt keine oder wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

- (3) Die WoGe ist berechtigt, gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vorzunehmen. Des Weiteren ist die WoGe berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf das Mitglied umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

- (4) *Nur bei öffentlich geförderten Wohnungen:*

*Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Nutzungsgebühr als vertraglich vereinbart. Aufgrund der gesetzlichen Regelung der Nutzungsgebühr kann sich eine rückwirkende Erhöhung der Nutzungsgebühr ergeben.*

*Bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen sind in der Nutzungsgebühr die jeweils gültige Förderungsmiete für die Wohnung, der Aufwendungszuschuss und ggf. der WoGe-Zuschuss, die zum Zeitpunkt des Mietbeginns gewährt werden, ersichtlich. Wird ein Zuschuss nicht mehr gewährt, ist ab dem Zeitpunkt des Fortfalls die jeweils gültige Förderungsmiete zu zahlen.*

*Ansonsten gelten die Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes sowie des Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes als zusätzliche Rechtsgrundlage.*

*Bei Wohnungen, für die ein Aufwendungszuschuss gewährt wird, ist das Mitglied verpflichtet, spätestens zwei Monate vor Ablauf des Festsetzungszeitraumes beim Amt für Bauförderung eine Bescheinigung über die Einhaltung oder über die Höhe der Überschreitung der dann geltenden Einkommensgrenzen zu beantragen.*

*Ist aufgrund von Überschreitung der Wohnfläche und/oder des Einkommens eine Ausgleichszahlung zu leisten, so verpflichtet sich das Mitglied, diese Kosten zu übernehmen.*

(5) Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) werden vom Mitglied getragen, und zwar wie folgt:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer, Hochwasserschutzbeitrag)
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Niederschlagswasser
- Wärme- und Warmwasserkosten
- Aufzug
- Straßenreinigung und Winterdienst
- Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege und Spielplätze
- Allgemeinstrom
- Schornsteinreinigung und Thermenwartung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart/Hausmeister
- Gebühren für Breitbandanschluss/Breitbandkabelnetz
- sonstige Betriebskosten (Wartung, Überprüfung und Reinigung von Müllbehältern, Dachrinnen, Solaranlagen, Feuerlöschern, Feuerlösch- und Brandschutztechnischen Anlagen, Rauchabzugs- und Lüftungsanlagen, Rauchwarnmeldern, Brandmeldeanlagen, Gas-Warnanlagen, Blitzschutzanlagen, Elektroanlagen, Türschließ- und Zutrittskontrollanlagen, Automatiktüren, Druckerhöhungsanlagen, Legionellenbefall)

*Bei preisgebundenem Wohnraum ist das Umlageausfallwagnis vom Mitglied zu zahlen.*

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird die WoGe jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist die Wirtschaftseinheit XXX bestehend aus: Musterstraße 1 - 10, 27570 Bremerhaven.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann nach billigem Ermessen die Wirtschaftseinheit als Umlungsmaßstab durch Erklärung in Textform an das Mitglied mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.

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

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

(Hierbei handelt es sich nur um Beispiele, wenn die Betriebskosten in Ausnahmefällen nicht nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche umgelegt werden.)

*Die Gebühren für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz (Kabel-TV) werden je Wohnung abgerechnet.*

*Die Gebäudereinigung wird gemäß einer hausinternen Regelung bis auf Widerruf von den Mietern ausgeführt. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Dritte damit beauftragt werden, die Gebäudereinigung durchzuführen, stimmt das Mitglied bereits hiermit zu, dafür die angemessenen Kosten zu tragen.*

*Wasserversorgung und Entwässerung*  
*Die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung werden hausweise nach jeweiligem Verbrauch (Wasserzähler) abgerechnet. Sollte bei der Liegenschaft die getrennte Kanalbenutzungsgebühr für Schmutz- und Niederschlagswasser erhoben werden, so wird bei Vorhandensein eines Wasserzählers nur die Schmutzwassergebühr nach Wasserverbrauch abgerechnet und die Gebühr für Niederschlagswasser nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche.*

*Die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung werden bis auf Widerruf nach Personen abgerechnet.*

*Berechnungsgrundlage für den Allgemeinstrom sind die Kosten je Haus - die Umlage auf die Mieter erfolgt nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche.*

*Die Kosten für die Müllbeseitigung werden bis auf Widerruf nach Müllvolumen je Haushalt abgerechnet.*

*Berechnungsgrundlage für die Müllbeseitigung ist bis auf Widerruf das Müllvolumen je Haus - die Umlage auf die Mieter erfolgt nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche.*

*Berechnungsgrundlage für Grundsteuer und Hochwasserschutz ist der Gebührenbescheid je Haus - die Umlage der Kosten auf die Mieter erfolgt nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche.*

*Berechnungsgrundlage für Grundsteuer und Hochwasserschutz ist der Gebührenbescheid je Wohnung.*

*Die Kosten für Allgemeinstrom werden nach der Anzahl der Wohneinheiten verteilt.*

*Die Kosten für die Gebäudereinigung werden nach der Anzahl der Wohneinheiten verteilt.*

*Die Kosten für den Hauswart/Hausmeister werden nach der Anzahl der Wohnungen verteilt.*

*Die Kosten für die Gartenpflege und Spielplätze werden nach der Anzahl der Wohnungen verteilt.*

*Die Kosten für die Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung und der Allgemeinstrom werden nach der Anzahl der Wohnungen verteilt.*

*Die Gartenpflege wird entsprechend einer hausinternen Regelung von den Mietern ausgeführt.*

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Schriftform/in Textform an das Mitglied mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlegungsmaßstabes 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 sind einzuhalten.

Zieht das Mitglied vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. Zieht das Mitglied während eines Abrechnungszeitraumes ein oder aus, hat es die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung für Heiz- und Wasserkosten zu tragen.

#### **§ 4 Elektronische Kommunikationsform**

- (1) Die Parteien sind damit einverstanden, dass ihnen der Vertragspartner Erklärungen oder Informationen zur Durchführung des Mietverhältnisses per E-Mail übermitteln kann. Die E-Mail-Adresse des Mieters lautet: XXX  
Die E-Mail-Adresse des Vermieters lautet: info@woge-bremerhaven.de  
Änderungen der E-Mail-Adresse sind mitzuteilen.
- (2) Der Mieter ist weiter damit einverstanden, dass ihm Erklärungen oder Informationen des Vermieters zur Durchführung des Mietverhältnisses auch über ein Mieterportal, eine Mieter-App oder eine ähnliche elektronische Kommunikationseinheit übermittelt werden können. Der Zugang der Erklärung oder Information setzt voraus, dass der Vermieter dem Mieter die zur Nutzung der elektronischen Kommunikationseinrichtung erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt und der Mieter eine Benachrichtigung [per E-Mail, push TAN, ...] über den Eingang einer Erklärung oder Information in der Kommunikationseinrichtung erhalten hat.
- (3) Diese Regelungen gelten nicht für Erklärungen, die der Schriftform bedürfen. Der Mieter kann sein Einverständnis jederzeit widerrufen.

#### **§ 4 Schönheitsreparaturen**

##### **a) Unrenoviert / renovierungsbedürftig übergebene Wohnung**

- (1) Die Wohnung ist unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden. Die WoGe schuldet keine Schönheitsreparaturen. Es bleibt dem Mitglied überlassen, ob es während des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt. Führt das Mitglied Schönheitsreparaturen gleichwohl aus, hat dies fachgerecht zu erfolgen.
- (2) Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

**oder**

**b) Renoviert übergebene Wohnung**

- (1) Die Wohnung ist renoviert übergeben worden. Schönheitsreparaturen sind vom Mitglied auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre,  
dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre alle 8 Jahre durchzuführen,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle acht Jahre,  
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung alle zehn Jahre.  
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Nutzungszeit. Das Mitglied ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- (3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Absatz 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (4) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Absatz 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.

**§ 6 Weitere Leistungen des Mitglieds**

Vom Mitglied sind folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Nutzungsgebühr diese Leistungen nicht deckt:

- (1) Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind vom Mitglied nach Maßgabe der Hausordnung zu reinigen.
- (2) Für die Benutzung der maschinellen Wascheinrichtung hat das Mitglied die entsprechenden Kosten zu tragen.
- (3) Soweit die Wohnung mit einer Gasetagenheizung (vgl. § 1, Absatz 6) ausgestattet ist, erfolgt die Versorgung der Wohnung mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung nicht durch die WoGe, sondern durch einen Energieversorger. Das Mitglied verpflichtet sich, mit dem Energieversorger einen Wärmelieferungsvertrag abzuschließen und die daraus resultierenden Kosten zu tragen.

## **§ 7 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 Frist für eine vor Beginn des Vollzuges des Nutzungsvertrages ausgesprochene ordentliche Kündigung beginnt erst mit dem Zeitpunkt des vereinbarten Vollzuges des Nutzungsverhältnisses. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der WoGe gebunden. Scheidet das Mitglied bei Lebzeiten aus der WoGe aus, so ist die WoGe berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.
- (4) Während des Fortbestehens der Mitgliedschaft wird die WoGe 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 berechnigte Interessen der WoGe eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses notwendig machen.
- (5) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die WoGe nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der WoGe unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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 WoGe 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. das Mitglied den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass der WoGe unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mitgliedes, 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 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teils der Nutzungsgebühr, der eine monatliche Nutzungsgebühr übersteigt, 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.

## **§ 8 Keine stillschweigende Verlängerung des Nutzungsverhältnisses**

Die WoGe 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.

## **§ 9 Benutzung der überlassenen Wohnung, Änderungsrecht der WoGe**

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die WoGe 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.

## **§ 10 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

- insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Zur Vermeidung von Wasserverunreinigungen hat das Mitglied für ausreichende Wasserentnahme an allen Wasserhähnen und Duschköpfen in den ihm überlassenen Räumen zu sorgen.
- (2) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der WoGe unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied haftet für Schäden, die durch schuldhaft 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 oder nur unzureichend Wasser entnommen wird. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mitglieds mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

## **§ 11 Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahmen zur Erhaltung der überlassenen Räume und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB hat das Mitglied zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 555a oder § 555 d BGB ergibt. Bei Erhöhung der Nutzungsgebühr wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559d BGB zu beachten.

## **§ 12 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitgliedes**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der WoGe, 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 vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d. Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel),
  - e. Antennen außerhalb der geschlossenen Räume aufstellt, anbringt oder verändert,
  - f. von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
  - g. in den zur Nutzung überlassenen Räumen, im Gebäude 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 zur Nutzung überlassenen Räume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Räume oder den Zugang zu ihnen erforderlich sind,
  - i. Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
  - j. weitere Schlüssel anfertigen lassen will,
- es sei denn, in § 16 ist etwas anderes vereinbart.
- (2) Die Zustimmung der WoGe soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall eine mündliche Vereinbarung treffen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.
- (3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Absatz 1 a gelten die Bestimmungen des § 553 BGB. Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB.



Die WoGe erteilt in den übrigen Fällen des Absatzes 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen der WoGe entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

- (4) Die WoGe kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude 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 WoGe wird eine etwaige Haftung des Mitglieds nicht ausgeschlossen.
- (6) Für Aufstellung und Betrieb von haushaltsüblichen Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf das Mitglied keiner vorherigen Zustimmung der WoGe. Das Mitglied hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern. Vor Aufstellung hat das Mitglied der WoGe seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die überlassene Wohnung etc. abgeklärt werden können.

### **§ 13 Besichtigung der überlassenen Wohnung durch die WoGe**

- (1) Beauftragte der WoGe können in begründeten Fällen die überlassene Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mitglied zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist die WoGe bei Abwesenheit des Mitglieds berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mitglieds öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der WoGe nicht zur Verfügung stehen. Das Mitglied ist unverzüglich zu benachrichtigen.

### **§ 14 Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bei Tod des Mitglieds**

- (1) Ist das Nutzungsverhältnis mit mehreren Mitgliedern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mitglieder mit dem überlebenden Mitglied 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 der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mitglieds Kenntnis erlangt hat, der WoGe 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 WoGe erwerben, so kann die WoGe das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin kündigen.
- (5) Die WoGe 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.

### **§ 15 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 WoGe kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie das Mitglied angemessen entschädigt. Der WoGe steht dieses Recht nicht zu, wenn das Mitglied an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

- (3) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die WoGe zu übergeben; anderenfalls ist die WoGe berechtigt, auf Kosten des Mitgliedes die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, das Mitglied macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

### **§ 16 Personenmehrheit der Mitglieder, Gesamtschuld, Vollmacht**

- (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.

### **§ 17 Zusätzliche Vereinbarungen**

Sofern in § 1 Absatz 3 die Nutzung eines Keller- und/oder Bodenraumes vereinbart ist, so trägt das Mitglied das Risiko der dort abgestellten und eingelagerten Gegenstände. Die Nutzung des Kellers kann durch steigendes Grundwasser beeinträchtigt oder eingeschränkt sein. Eine Mietminderung aus diesem Grund ist ausgeschlossen.

### **§ 18 Bürgschaft**

- (1) Der Ehegatte des Mitglieds übernimmt durch Mitunterzeichnung des Vertrages als Bürge 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; Betriebskosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben für die Berechnung der Höhe der Bürgschaft unberücksichtigt.
- (2) Sobald er die Mitgliedschaft bei der WoGe erwirbt, kann er dem Vertrag durch ausdrückliche schriftliche Erklärung beitreten. Er tritt damit in alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein.

### **§ 19 Energieausweis**

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mitglied bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. 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 hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

### **§ 20 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform.
- (2) Die Hausordnung wird mit dem Nutzungsvertrag ausgehändigt. Das Mitglied bestätigt mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag eine Hausordnung erhalten zu haben.
- (3) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
- (4) Die Wohnung wurde vor Vertragsschluss durch das Mitglied besichtigt.

### **§ 21 Teilnahme am Schlichtungsverfahren**

Die WoGe ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.