

Dauernutzungsvertrag

NR. 1/1/1/1

Die

Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG

Silostraße 8 - 10

14770 Brandenburg

- im folgenden, als „der Vermieter“ bezeichnet

schließt mit

Frau Inge Mustermann

Mitgliedsnr:

0815

Musterstraße 1/

08150 Musterhausen

- im folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, als „der Mieter“ bezeichnet diesen Dauernutzungsvertrag.

§ 1 - Überlassene Wohnung

- (1) Der Vermieter überlässt dem Mieter ab 01.08.2007 zu Wohnzwecken die Wohnung Nummer 1/1/1 im Hause

08150 Musterhausen
Musterstraße 1/0002
Erdgeschoss Wng 002.
Baujahr: 1966

Die Wohnfläche beträgt ca. 42,07 m² (2 Räume, davon 0 halbe Zimmer).

Diese Wohnflächenangabe ist keine zugesicherte Angabe. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

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

Bad
Balkon
Flur
Küche
Keller
Schrankraum
Schlafzimmer
Wohnzimmer

Dem Mieter werden vom Vermieter sämtliche Schlüssel (Hauseingangstür, Wohnungstür, Briefkasten) gemäß Wohnungsübergabeprotokoll übergeben. Bei Auszug sind diese, einschließlich der durch den Mieter nachgefertigten, zurückzugeben. Es wird auf Nr. 12 der AVB verwiesen.

- (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:

- die Möglichkeit zur Nutzung des Breitbandkabelnetzes zur Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen (siehe AVB, Ziffer 6, Nr. 1 f)

Warmwasser

- (5) Die Wohnung ist ausgestattet mit Fernheizung

§ 2 - Nutzungsgebühr

- (1) Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich: **366,60 €**
Darin sind enthalten:

Sollart	Betrag
Grundmiete	235,60 €
Heizkostenvorauszahlung	78,00 €
Beko-Vorauszahlung	53,00 €
Gesamtzahlbetrag	366,60 €

- (2) Der Mieter trägt gemäß § 556 BGB die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Auf diese Betriebskosten werden Vorauszahlungen erhoben. Dies sind derzeit:

a) Aufstellung der Allgemeinen Betriebskosten

Umlegungsmaßstäbe

- | | |
|--|---|
| - laufende öffentliche Lasten des Grundstücks | Verhältnis der Wohnflächen |
| - Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung | berechnet nach Verbrauch |
| - darunter Kosten der Entwässerung Niederschlagswasser | Verhältnis der Wohnflächen |
| - Kosten des Betriebes eines Personen- oder Lastenaufzuges | Verhältnis der Wohnflächen |
| - Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr einschl. Sperrmüll | Verhältnis der Wohnflächen /
Wohneinheiten 1, 6, 210, 248, 209 |
| - darunter Kosten der Reinigung von Wirtschafts- und Gehwegen | Verhältnis der Wohnflächen |
|
 | |
| - Kosten der Gebäudereinigung | Verhältnis der Wohnflächen |
| - Kosten der Ungezieferbekämpfung | Verhältnis der Wohnflächen |
| - Kosten der Gartenpflege | Verhältnis der Wohnflächen /
Wohneinheiten 210, 248, 209 |
| - Kosten der Beleuchtung | Verhältnis der Wohnflächen |
| - Kosten der Schornsteinreinigung | Verhältnis der Wohnflächen |
| - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen | Wohneinheit |
| - Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage / Kabelnetz | |
| - Kosten des Betriebs der Einrichtung der Wäschepflege | |
| - sonstige Betriebskosten (z.B. Dachrinnenreinigung, Hausstrom, Reinigung der Lüftungsschächte | Verhältnis der Wohnflächen |
| Wartungskosten für Brand- und Rauchschutzanlagen | |
| Wartungskosten von Blitzschutzanlagen u. a. weitere sonstige Betriebskosten, soweit diese erst zu einem späteren Zeitpunkt anfallen) | |
| Zusammengefasst: | 53,00 € |

- b) Wärme- und Warmwasserkosten **78,00 €**
einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser

- (3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird der Vermieter jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.
Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen des § 556, 560 BGB und § 1 Betriebskostenverordnung Erhöhungen sowie neu eingeführte Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, sofern sich dies aus Modernisierungsmaßnahmen, auf Grund technischer Vorschriften oder im Zuge der Anpassung an die technische Entwicklung ergibt. Der Vermieter ist auch berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den schon unter Abs. 2, Buchstabe a) genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und über diese abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.
Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Umlagemaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen durch Erklärung in Textform gem. § 556 a BGB an den Mieter 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 Veränderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt.

Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Heizkostenverordnung, sind dabei einzuhalten. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter einzusehen.

(4) Außerdem sind vom Mieter nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen:

- a) die Schönheitsreparaturen auszuführen (vgl. Nrn. 4 AVB), soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
- b) die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen zu reinigen,
- c) die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glätteis entsprechend Ortsatzung bzw. Regelung im Haus durchzuführen, weil die Nutzungsgebühr diese Leistungen nicht deckt.
- d) Zieht der Mieter vor Ende des Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Fall trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung (Nutzerwechselgebühr), sofern der Auszug durch den Mieter zu vertreten ist.

§ 3 - Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Jede Tierhaltung, mit Ausnahme der Haltung von Kleintieren, soweit die Haltung von Kleintieren die anderen Mieter nicht unzumutbar beeinträchtigt, bedarf der Zustimmung. Insoweit findet Nr. 6 Ziffer 1d AVB keine Anwendung.

§ 4 - Nutzungsdauer und Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Mieter 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 nächst zulässigen Termin bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 573 BGB, 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 berechnete Interessen der Genossenschaft für eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses vorliegen.
- (5) Die fristlose Kündigung richtet sich nach Nr. 9 AVB.
- (6) Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung durch den Mieter kommt es nicht auf deren Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens innerhalb der Geschäftszeit bei dem Vermieter an.

§ 5 - Bürgschaft

Durch Mitunterzeichnung des Vertrages übernimmt der Bürge für die Verbindlichkeit des Mieters 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.

§ 6 - Vertragsbestandteile

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt. Es ist Vertragsbestandteil.
- (2) Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Nutzungsvertrages:
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) in der Fassung vom Januar 2010
 - das Übergabeprotokoll der Wohnung
 - die Hausordnung
 - die Broschüren: Richtig heizen und lüften
Feuchtigkeit in der Wohnung

Brandenburg, den 10.02.2011

Meyne
kaufm. Vorstand

Zapff
techn. Vorstand

Mieter

(Unterschrift des
selbstschuldnerischen Bürgen)

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Nr. 1

Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

- (1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

Nr. 2

Zahlung der Nutzungsgebühr

- (1) Die Nutzungsgebühr gemäß § 2 Abs. 1 ist monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Vermieters an diesen zu entrichten.
- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Nutzungsgebühr einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat, sofern nicht vorhanden, ein Konto bei einem in Deutschland ansässigen Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen. Über das angelegte Konto wird sämtlicher Zahlungsverkehr mit dem Vermieter, sei es aus dem Nutzungsverhältnis oder der Mitgliedschaft, erledigt.
- (2) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

Nr. 3

Übergabe der überlassenen Wohnung

- (1) Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand. Zur übergebenen Mietsache gehören nicht die durch ihn vom Vornutzer vereinbarungsgemäß übernommenen Einbauten. Bei Auszug ist der Mieter verpflichtet, auch die vom Vornutzer übernommenen Einbauten rückzubauen.
- (1) Der Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (2) Der Vermieter haftet hinsichtlich vorhandener Mängel der Mietsache nur bei grober Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz, soweit der Anspruch auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz geht. Das Recht auf Mietminderung bleibt bestehen.

Nr. 4 Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Der Mieter hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (1) Schönheitsreparaturen sind gemäß § 2 (4)a während des Nutzungsverhältnisses fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:
- das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken,
 - das Streichen der Türen und der Außentüren von innen,
 - sowie das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

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

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

Die Fristen beginnen erstmals mit dem Beginn der Nutzungszeit.
Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

Soweit der Mieter Ausgleichsbeträge bzw. Gutschriften (Gutscheine) für unterlassene Schönheitsreparaturen erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden.

- (3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 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.
- (3) Sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Abs.2 und Abs.3, so hat der Mieter einen Kostenanteil an den Vermieter zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Nutzungsgebühr berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne des Abs.2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Abs. 3 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Abs.2 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit nach Abs.3 die Fristen wegen des Zustandes der Wohnung oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, so sind an Stelle der vollen Fristen lt. Abs.2 die angepassten Fristen für die Berechnung des Verhältnisses maßgebend. (Berechnungsbeispiel: Für die Küche beträgt die

Regelfrist 5 Jahre. Zieht der Mieter seit der letzten Schönheitsreparatur nach 4 Jahren aus, so hat er in der Regel einen Anteil von 4/5 an den Renovierungskosten für die Küche zu zahlen. Ist der Abnutzungsgrad jedoch geringer, so ist die Regelfrist nach billigem Ermessen zu verlängern. Erfordert nun der Abnutzungsgrad im konkreten Fall nach billigem Ermessen eine Verdoppelung der Frist, so ist die angepasste Frist 10 Jahre. Der Anteil an den Renovierungskosten beträgt dann nur 4/10, was 2/5 entspricht.)

Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

- (4) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflicht 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. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

Nr. 5 Modernisierung und Energieeinsparung

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt.

Nr.6 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er
- 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),
 - a) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
 - b) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - c) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 3 ist etwas anderes vereinbart,
 - d) Antennen außerhalb der geschlossenen Mieträume anbringt oder verändert,
 - wobei das Anbringen von Antennen zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen grundsätzlich untersagt ist, soweit der Empfang auch weiterer Programme bei berechtigtem Anspruch gewährleistet wird, insbesondere z.B. durch die Verfügungsstellung und technische Realisierung dieser Empfangsmöglichkeiten im Rahmen des Breitbandkabelvollversorgungsvertrages nach näherer Bestimmung direkt durch den jeweiligen Versorger,
 - e) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizung abweicht,
 - f) in der überlassenen Wohnung, im Hause oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
 - g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, welche die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändern,
 - h) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
 - i) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Die Zustimmung des Vermieters soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.

- (2) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs.1 a gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches § 553 BGB. Der Vermieter wird im Übrigen eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (3) Der Vermieter 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 erteilt werden würde.
- (4) Die Zustimmung des Vermieters ändert nicht, dass die Haftung für alle vom Mieter vorgenommenen Handlungen beim Mieter verbleibt. Der Mieter stellt den Vermieter von der Haftung frei.
- (5) Der Mieter haftet auch, sofern Handlungen von Dritten vorgenommen werden, die sich in seinem Auftrag oder mit seiner Zustimmung in der Wohnung befinden.
- (6) Ziffer 6 findet auch Anwendung, wenn der Auftrag oder die Zustimmung durch weitere Mitbewohner der Wohnung erteilt wurde.

Nr. 7

Besichtigung der überlassenen Wohnung durch den Vermieter

- (1) Beauftragte des Vermieters sind berechtigt, eine Besichtigung der Wohnung an Arbeitstagen von 9.00-19.00 Uhr zur Prüfung ihres Zustandes vorzunehmen. Der Mieter ist von der Absicht zur Besichtigung in der Regel 14 Tage vorher zu informieren. Im Fall des berechtigten Interesses des Vermieters an einer unverzüglichen Besichtigung, z.B. bei Gefahr in Verzug, ist auch eine Frist von 24 Stunden angemessen.

Nr. 8

Zugang der Wohnung

- (1) Der Mieter hat zu sichern, dass die Wohnung bei längerer Abwesenheit auch betreten werden kann. In dringenden Fällen ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen.
- (1) Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Besichtigung der Wohnung nach vorheriger Anmeldung in der Zeit von 9.00 – 19.00 Uhr Beauftragten des Vermieters und möglichen Nachmietern in angemessenem Umfang zu gestatten.

Nr. 9

Fristlose Kündigung

- (1) Der Vermieter kann das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn
 - a) der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Wohnung überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der überlassenen Wohnung fortsetzen, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einen Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,

- a) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- b) Personen, die im Haushalt des Mieters wohnen oder Personen, die sich mit Zustimmung des Mieters oder der im Haushalt Wohnenden in der Wohnung befinden, den Hausfrieden so nachhaltig stören, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teiles der Nutzungsgebühr, der eine Monatsnutzungsgebühr 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 gekommen ist, der die Nutzungsgebühr für zwei Monate erreicht.

Nr. 10

Keine stillschweigende Verlängerung

- (1) Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt, das heißt § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nr. 11

Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bei Tod

- (1) Ist das Nutzungsverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt.
- (1) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten/Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters dieser in das Nutzungsverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte/Lebensgefährte binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, dass er das Nutzungsverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Nutzungsverhältnis als nicht erfolgt.
- (2) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Setzt sich das Nutzungsverhältnis mit einem Familienangehörigen, Ehegatten/Lebensgefährten oder Erben des verstorbenen Mieters fort, ohne dass diese die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erwerben, so kann der Vermieter das Nutzungsverhältnis zum nächst zulässigen Termin kündigen.

Nr. 12

Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die überlassene Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (1) Hat der Mieter Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat er 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. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

- (2) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.
- (3) Die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters wird abweichend von § 548 BGB auf ein Jahr nach Rückgabe der Mietsache verlängert.

Nr. 13 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach §16 Energiesparverordnung wurde dem Mieter 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.

Nr. 14 Personenmehrheit der Mitglieder/Mieter

- (1) Mehrere Mitglieder/Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.
- (1) Erklärungen der Genossenschaft, deren Wirkung die Mieter als Nutzer der Wohnung oder als Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft berühren, müssen von oder gegenüber allen Mitgliedern/Mietern abgegeben werden. Die Mitglieder/Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für Mietaufhebungsverträge gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

Nr. 15 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.
- (1) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen nicht berührt.

Brandenburg, den 10.02.2011

kaufmännischer
Vorstand

technischer
Vorstand

Mieter