

## **Allgemeine Vertragsbestimmungen der**

### **AWG Hildburghausen eG**

#### **Nr. 1**

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

Die Hausordnung und Benutzungsordnungen darf die Genossenschaft 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.

#### **Nr. 2**

#### **Zahlung der Nutzungsgebühr und Aufrechnung**

- (1) Die Nutzungsgebühr gemäß § 2 ist monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung zu entrichten.
- (2) Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung 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 von der Genossenschaft berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat das Mitglied zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist das Mitglied berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.
- (3) Bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn das Mitglied weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.
- (4) Das Mitglied kann gegen die Nutzungsgebühr mit einer Forderung wegen Schadensersatz aufgrund eines Mangels der überlassenen Wohnung (§ 538 BGB) nur aufrechnen, wenn es seine Absicht der Genossenschaft mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Nutzungsgebühr schriftlich angezeigt hat. Im übrigen ist die Aufrechnung gegen die Nutzungsgebühr ausgeschlossen, soweit das Mitglied nicht unbestrittene, entscheidungsreife oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.

#### **Nr. 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. Nr. 11 Abs.3) vom Vornutzer erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch das Mitglied an dieses auszuführen.

#### **Nr. 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. Es hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken. Sie haben dann zu erfolgen, wenn die Abnutzungserscheinungen dies erfordern. Das Mitglied ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.
- (3) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der Genossenschaft unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen 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. Er 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.

**Nr. 5**  
**Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat das Mitglied zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus den Paragraphen 541 a) und 541 b) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt.

**Nr. 6**  
**Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mitglieds**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen 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 vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) Tiere hält,
  - e) Antennen anbringt oder verändert,
  - 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, (auch Anhänger, Wohnwagen) einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
  - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert,
  - i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
  - j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Die Genossenschaft wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (3) 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.
- (4) Durch die Zustimmung der Genossenschaft wird eine etwaige Haftung des Mitglieds nicht ausgeschlossen.

**Nr. 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.

**Nr. 8**  
**Fristlose Kündigung**

Die Genossenschaft kann das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- a) das Mitglied oder diejenigen, welchen das Mitglied den Gebrauch der Wohnung überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung der Genossenschaft, einen vertragswidrigen Gebrauch der überlassenen Wohnung fortsetzen will oder die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung erheblich gefährdet,
- b) das Mitglied schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der Genossenschaft die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- c) das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende 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. 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. § 568 BGB wird ausgeschlossen.

**Nr. 10**  
**Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Tod**

- (1) Führt das Mitglied mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tod des Mitglieds der Ehegatte in das Nutzungsverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte 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.
- (2) Im übrigen gelten im Falle des Todes des Mitglieds die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Bestimmungen der Satzung.
- (3) Setzt sich das Nutzungsverhältnis mit einem Familienangehörigen, Ehegatten oder Erben des verstorbenen Mitglieds fort, ohne dass diese die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erwerben, so kann die Genossenschaft das Nutzungsverhältnis zum nächst zulässigen Termin kündigen.

**Nr. 11**  
**Rückgabe der überlassenen Wohnung**

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die überlassene Wohnung 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. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der überlassenen 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) Fällige Schönheitsreparaturen sind gemäß § 4, Abs. 2, rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen. Ausgenommen hiervon ist das Tapezieren der Wände. Grundsätzlich sind unbeschadet der Fristen gemäß § 4, Abs. 2, sämtliche Tapeten zu entfernen, Dübellöcher zu verschließen, Putzschäden zu beseitigen, die Wände zu spachteln und tapezier fertig herzurichten.
- (4) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die Genossenschaft zu übergeben; anderenfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Mitglieds die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

**Nr. 12**  
**Personenmehrheit der Mitglieder**

- (1) Mehrere Nutzungsberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner. Willenserklärungen sind gegenüber allen Nutzungsberechtigten 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.

Hildburghausen, Dezember 2007