



DAUERNUTZUNGSVERTRAG

Wohnungs-Nummer:

Vertrags-Nummer:

Die Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG
Bohrmühle 1
98574 Schmalkalden
Steuer-Nr. 171/136/00705

- im Folgenden als „Genossenschaft“ bezeichnet -

schließt mit

Mitglieds-Nummer:

1. Mieter

2. Mieter

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

diesen Dauernutzungsvertrag.

§ 1 Überlassene Wohnung

- (1) Die Genossenschaft überlässt dem Mitglied vom ab zu Wohnungszwecken die Wohnung Nr. im Haus in 98574 Schmalkalden im
Die Wohnfläche beträgt m².
- (2) Der tatsächliche Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (3) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus
..... Zimmern,
..... Küche
..... Bad / Dusche mit WC,
..... Flur,
..... Balkon(e),
..... Kellerraum.
- (4) Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden.
- (5) Die Versorgung der überlassenen Wohnung mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchwassererwärmung erfolgt nicht durch die Genossenschaft, sondern durch das Unternehmen DES Dezentrale Energien Schmalkalden GmbH.
- (6) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden
- Zentralheizung / Fernwärme
 - zentrale Warmwasserversorgung
 - Anschluss an die Gemeinschaftsantenne Queste

§ 2 Ausschluss der Garantiehaftung

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

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit die Genossenschaft 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:
- | | | |
|---|--|----------|
| a) | Grundnutzungsgebühr | € |
| b) | Vorauszahlung für Betriebskosten gem. Abs. 4.1 | € |
| Monatlich insgesamt zu zahlende Nutzungsgebühr | | € |
- (2) Die Nutzungsgebühr gem. Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der Genossenschaft zu entrichten.
- Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr gem. Abs. 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 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, das Lastschriftmandat zu widerrufen.
- 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.

- (3) Die Genossenschaft ist berechtigt,
- a) gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vorzunehmen,
 - b) unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1b in Verbindung mit Abs. 4 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) Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden vom Mitglied getragen, und zwar wie folgt:

- (4.1) Die nachfolgend vereinbarten Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden als Vorauszahlung ausgewiesen:

Monatliche Vorauszahlungen für:

1. Allgemeine Betriebskosten

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- c) Aufzug
- d) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- e) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- f) Gartenpflege
- g) Beleuchtung
- h) Schornsteinreinigung
- i) Sach- und Haftpflichtversicherung
- j) Hauswart
- k) Gemeinschaftsantennen-Anlage
- l) private Verteilanlagen für Breitbandkabelnetz
- m) Grundgebühren für Breitbandanschluss
- n) sonstige Betriebskosten
- o) Wartungskosten Lüftungsanlage

Zusammengefasst €

2. Wärme- und Warmwasserkosten

einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser €

Über die Vorauszahlung der Betriebskosten wird die Genossenschaft jährlich abrechnen.

Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.

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 Umlengungsmaßstäbe vereinbart:

- a) Antenne nach Festpreis
- b) Wärme und Warmwasser nach Verbrauch
- c) Wasser nach Verbrauch

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlenumsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an das Mitglied mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlenumsmaßstabes 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 (vgl. § 5 Abs. 4).

§ 4 Schönheitsreparaturen

- (1) Die Schönheitsreparaturen sind vom Mitglied auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
- (2) Soweit die Genossenschaft oder das Mitglied Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen (vgl. Abs. 6) vom vorherigen Nutzer erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch das Mitglied an dieses auszuzahlen.
- (3) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen
das Anstreichen oder Kalken 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.

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, Heizkörper und Heizrohre
alle acht Jahre auszuführen,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der
Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre,
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der
Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle zehn Jahre.

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

- (4) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 3 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.
- (5) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 3 und 4 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.
- (6) Sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Abs. 3 und 4, so hat das Mitglied an die Genossenschaft einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch das Mitglied bei der Berechnung der Nutzungsgebühr berücksichtigt worden sind. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne des Abs. 3 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Abs. 4 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Abs. 3 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit nach Abs. 4 die Fristen wegen des Zustandes der Wohnung oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, so sind an Stelle der vollen Fristen laut Abs. 3 die gemäß Abs. 4 angepassten Fristen für die Berechnung des Verhältnisses maßgebend.

(Berechnungsbeispiel: Für die Küche beträgt gemäß Abs. 3 die Regelfrist 5 Jahre. Zieht das Mitglied seit der letzten Schönheitsreparatur nach 4 Jahren aus, so hat es 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 gemäß Abs. 4 nach billigem Ermessen zu verlängern. Erfordert nun der Abnutzungsgrad im konkreten Fall nach billigem Ermessen eine Verdopplung der Frist, so ist die angepasste Frist 10 Jahre. Der Anteil an den Renovierungskosten beträgt dann nur 4/10, was 2/5 entspricht.)

Die Kostenanteile des Mitgliedes werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Abs. 2). Soweit das Mitglied noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses durchführt, ist es von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

§ 5 Weitere Leistungen des Mitgliedes

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

- (1) Die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden sind der Genossenschaft vom Mitglied zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koch-Einrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen von Fensterläden. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 150,00 € und jährlich 7 Prozent der Jahresnutzungsgebühr nicht übersteigen. Das Mitglied ist von der Kostentragung befreit, wenn es die Bagatellschäden selbst beseitigt.
- (2) Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind vom Mitglied nach Maßgabe der Hausordnung zu reinigen.
- (3) Zieht das Mitglied vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, trägt das Mitglied die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, das Mitglied hat berechtigterweise fristlos gekündigt (vgl. § 3 Abs. 4.1).

§ 6 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 berechnete Interessen der Genossenschaft eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses notwendig machen.
- (5) 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 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.

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 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 Genossenschaft 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.

§ 7 Keine stillschweigende Verlängerung des Nutzungsverhältnisses

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.

§ 8 Benutzung der überlassenen Wohnung, Änderungsrecht der Genossenschaft

Die Hausordnung und die 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.

§ 9 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.
- (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 überlassene Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder 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 Mitglieds mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

§ 10 Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat das Mitglied zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Erhöhung der Nutzungsgebühr wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.

§ 11 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 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 Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 16 ist etwas anderes vereinbart,
 - 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 überlassener 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.
- (2) Die Zustimmung der Genossenschaft 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 Abs. 1 a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB.

Die Genossenschaft erteilt in den übrigen Fällen des Abs. 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und 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, Gebäude oder Grundstück 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 Mitgliedes nicht ausgeschlossen.
- (6) Für Aufstellung und Betrieb von haushaltsüblichen Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf das Mitglied keiner vorherigen Zustimmung der Genossenschaft. 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 Genossenschaft seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die überlassene Wohnung etc. abgeklärt werden können.

§ 12 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 (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) 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. Das Mitglied ist unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 13 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 Kündigungsfrist 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 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.

§ 14 Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (2) Hat das Mitglied Änderungen 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 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) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die Genossenschaft zu übergeben; andernfalls ist die Genossenschaft 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.
- (4) Die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche der Genossenschaft wird abweichend von § 548 BGB auf ein Jahr nach Rückgabe der überlassenen Wohnung verlängert.

§ 15 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.

§ 16 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) **Herr / Frau** versichert, dass sich nur die im Vertrag benannten Personen dauerhaft in der Wohnung aufhalten. Sollen einzelne Personen aus dem Vertragsverhältnis ausscheiden, oder weitere hinzukommen, so ist dies in Form einer Änderung des bestehenden Nutzungsvertrages zu dokumentieren. Da alle Vertragspartner gesamtschuldnerisch haften, ist hierzu die Bestätigung aller im Vertrag genannten Personen erforderlich. Die Wohnungsgenossenschaft bereitet die erforderlichen Vertragsänderungen bei Bedarf vor.
- (2) Die Haus- und Hofordnung als Bestandteil des Nutzungsvertrages ist in ihren Einzelheiten zu befolgen, um für ein gesundes Wohnklima mit den anderen Hausbewohnern zu sorgen.
- (3) Das Mitglied zahlt die Pflichtanteile gemäß §17 Abs.2 der Satzung vor Bezug der Wohnung. Die Einzahlung der weiteren Anteile wird für den Zeitpunkt nach Ablauf der Studienzeit vereinbart, wenn das Nutzungsverhältnis über die Studienzeit hinaus bestehen bleibt.
- (4) Das Mitglied verpflichtet sich, bei Kündigung und Ausscheiden aus der Genossenschaft einen Mitgliedsnachfolger aus den im Nutzungsvertrag benannten Personen zu benennen, wenn in der Wohnung eine WG bestehen sollte. Kann keine neue Mitgliedschaft durch einen Vertragspartner begründet werden, endet mit Auszug des Mitgliedes aus der Wohnung der Nutzungsvertrag und die Wohnung ist geräumt an die Genossenschaft zu übergeben.
- (5) **Herr / Frau** verpflichtet sich zur Offenlegung der Beendigung der Studienzeit und bestätigt hiermit die Kenntnis, dass die Genossenschaft nur für diese Zeit den Nutzungsvertrag zu diesen Konditionen mit **ihm / ihr** geschlossen hat. Die Vorlage der Studienbescheinigung hat mit Beginn jeden Semesters selbständig durch alle Bewohner der WG zu erfolgen.

- (6) Das Mitglied ist verpflichtet alle Mitmieter über das Ergebnis der Nebenkostenabrechnung in Kenntnis zu setzen.
- (7) Die Betreuung von Amateurfunk in der gemieteten Wohnung sowie die Installation von dazu nötigen Gegenständen sowie Sat.-Anlagen sind nicht gestattet.

§ 17 Bürgschaft

- (1) Die neben dem Mitglied weiteren Vertragspartner übernehmen durch Mitunterzeichnung des Vertrages als Bürge für die Verbindlichkeiten des Mitglieds aus dem Nutzungsvertrag die selbstschuldnerische Bürgschaft.

§ 18 Vertragsbestandteile

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.
- (2) Auch folgende Unterlagen sind Bestandteil des Nutzungsvertrages:
 - die Hausordnung;
 - Energieausweis;
 - Wohnungsgeberbescheinigung.

§ 19 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mitglied bei Abschluss dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information ausgehändigt. 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.

§ 20 Informationspflicht § 36 Verbraucherschlichtungsgesetz (VSBG)

Die Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

§ 21 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall mündliche Vereinbarungen treffen.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Schmalkalden, den

.....
Genossenschaft

.....
Mitglied

.....
2. Mieter als selbstschuldnerischer Bürge

.....
3. Mieter als selbstschuldnerischer Bürge

Empfangsbestätigung

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

- Hausordnung
- Energieausweis
- Wohnungsgeberbescheinigung

Schmalkalden, den

.....