

DAUERNUTZUNGSVERTRAG

Die Freitaler
Wohnungsgenossenschaft eG
Rabenauer Str. 41
01705 Freital (im Vertrag gewo genannt)

schließt mit Anrede
Vorname1 Nachname1
Vorname2 Nachname2
Straße Hnr.
PLZ Ort (im Vertrag Mieter/ Mitglied genannt)

Mitglieds-Nr.: Mitgliedsnr.
diesen Dauernutzungsvertrag.

§1 Mietsache

- (1) Die Genossenschaft überlässt dem Mitglied im Hause
Straße, PLZ Ort
zu Wohnzwecken die Wohnung Nr.: Wohnungsnummer
Die Wohnung befindet sich im: Geschoss
Die Wohnfläche beträgt: Wohnfläche
Das Wohngebäude wurde im Jahr Baujahr erbaut.
Der Dauernutzungsvertrag ist gültig ab: Datum (Beginn Mietvertrag)
- (2) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus folgenden
Räumlichkeiten
- (3) Zum Mitgebrauch sind folgende Anlagen und Einrichtungen vorhanden:
wesentliche Ausstattungsmerkmale

§ 2 Nutzungsgebühr (Miete und Nebenleistungen)

- (1) Die Nutzungsgebühr setzt sich wie folgt zusammen:
- | | |
|-------------------------|------------------|
| Text Mietbestandteil(e) | Betrag EUR |
| Gesamtnutzungsgebühr | Gesamtbetrag EUR |
- (2) Die gewo behält sich gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vor.
- (3) Wir erklären, dass ab Mietbeginn die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung (Abwasser) unmittelbar zwischen Ihnen und dem Versorgungsunternehmen (verbrauchsabhängig) abgerechnet werden können, wenn der Versorger die Voraussetzungen dafür schafft. Der Mieter/Die Mieter erklären Ihr Einverständnis.

- (4) Es werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne von § 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Abs. 2 und der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung umgelegt; hierauf werden Vorauszahlungen erhoben:

1. Allgemeine Betriebskosten	Umlagemaßstab
a) Wasser-u. Abwasserversorgung	lt. Verbrauch
b) Ablesgebühren für Wasseruhren	Wohnungen
c) Straßenreinigung/Winterdienst	lt. Vertrag
d) Aufzug	Wohnfläche
e) Müllbeseitigung	Wohnfläche
f) Gebäudereinigung	lt. Vertrag
g) Ungezieferbekämpfung	Wohnungen
h) Grünlandpflege	Wohnfläche
i) Hausbeleuchtung	Wohnfläche
j) Schornsteinreinigung	Wohnungen
k) CO ₂ -Messung (für Gasdurchlauferhitzer)	Wohnungen
l) Wartung Gasdurchlauferhitzer	direkte Kosten
m) Wartung Gassteigleitungen	Wohnungen
n) Antenne	Wohnungen
o) Hauswart	Wohnungen
p) Versicherung	lt. Vertrag
q) Grundsteuer	Wohnfläche
r) Heizung und Warmwasser	Verbrauch
s) sonstige Betriebskosten:	
- Lüfterwartungen	Wohnungen
- Dachrinnenreinigung	Wohnfläche
- Überprüfung Feuerlöschgeräte	Wohnfläche
t) Mietausfallwagnis	in % v. Kaltmiete

2. Für Heizung und Warmwasser werden monatliche Vorauszahlungen erhoben.

Soweit neue Betriebskostenarten gem. §§ 556, 556 a des BGB anfallen oder sonst amtlich eingeführt oder verordnet werden, erfolgt auch hierfür Umlage und Vorauszahlung. Dies findet auch Anwendung beim Mietausfallwagnis.

Vorauszahlungen auf die Betriebskosten Nr. 1. und 2. können auch während des Abrechnungszeitraumes etwaigen Kostenänderungen angepasst werden.

Es können die Umlagemaßstäbe und Abrechnungszeiträume, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an das Mitglied mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Das Mitglied ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die erforderlichen Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der gewo einzusehen.

Dem Vermieter ist es vorbehalten, die Art der Wärmeversorgung nach billigem Ermessen zu wählen, zulässig sind auch Wärme-Contracting-Modelle. Der Vermieter bleibt nicht an eine einmal getroffene Entscheidung für die gesamte Mietzeit gebunden.

Dem Vermieter ist es vorbehalten, die Gebäudereinigung, den Winterdienst und die Straßenreinigung an Fremdfirmen zu vergeben. Die dafür anfallenden Kosten werden als Betriebskosten gegenüber dem Mieter abgerechnet. Das Mitglied/Mieter gibt bereits bei Abschluss des Mietvertrages sein Einverständnis.

Zieht das Mitglied vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt das Mitglied die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

- (5) Weil die Miete nachfolgende Leistungen nicht deckt sind außerdem vom Mitglied nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages und der Hausordnung:
- a) die Schönheitsreparaturen auszuführen (vgl. §§ 4 und 14),
 - b) geringfügige Instandhaltungen (Bagatellschäden), die während Mietzeit erforderlich werden, sind vom Mitglied fachgerecht ausführen zu lassen. Die geringfügigen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Schaltern und Dosen, an Installationsgegenständen für Wasser und den Fenster- und Türverschlüssen. Der Mieter trägt die Kosten für Bagatellschäden im Einzelfall in Höhe von 55,-- EUR jährlich, jedoch nicht über 10 % der Jahresnettokaltmiete. Darüber hinausgehende Kosten sind vom Vermieter auf schriftlichen Antrag unter Vorlage der Rechnungsbelege und nach inhaltlicher Prüfung zu erstatten.
Für Bagatellschäden, die den nachgewiesenen und vom Vermieter bestätigten maximalen Jahresbetrag überschreiten, ist die Genossenschaft zuständig. Sie sind durch diese in Auftrag zu geben.
 - c) die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen zu reinigen,
 - d) die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis entsprechend der Hausordnung durchzuführen.

§ 3 Mietzahlung und Aufrechnung

- (1) Der Mieter hat die Miete gemäß § 2 auf seine Kosten monatlich im Voraus spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu entrichten.
- (2) Mitglied und gewo vereinbaren, dass der Mieter die Mietsache – einschl. Entgelte und Vorauszahlungen – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen lässt und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung erteilt. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die rechtzeitige Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Wohnungsunternehmen entstehenden Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen; er hat dies der gewo schriftlich anzukündigen.

Kontoverbindung	Kreditinstitut:	Bankname
	Konto-Nr.:	Kontonummer
	BLZ:	Bankleitzahl
	Kontoinhaber:	Vorname Name

- (3) Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten zu fordern; derzeit betragen diese 5,00 EUR/Mahnung.
- (4) Die Aufrechnung gegen Mietforderungen ist ausgeschlossen, soweit das Mitglied nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.

§ 4 Übergabe und Erhaltung der Mietsache

- (1) Die Schönheitsreparaturen sind vom Mitglied auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
- (2) Die gewo überlässt die Mietsache dem Mitglied in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand und führt zu ihrer Erhaltung während der Mietzeit die erforderlichen Maßnahmen durch (vgl. § 6).
Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (3) Soweit die gewo oder das Mitglied Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen

(vgl. § 14) vom Vermieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch das Mitglied an diesen auszahlbar.

- (4) Das Mitglied verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinsamen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (5) Schönheitsreparaturen sind vom Mitglied fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen
 - das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken,
 - das Streichen der Innentüren sowie der Heizkörper einschl. der Heizrohre.

Für Schönheitsreparaturen gelten im **Allgemeinen** folgende Renovierungsintervalle:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle fünf Jahre
- dabei sind die Anstriche der Türen, Heizkörper- u. Heizrohre aller acht Jahre durchzuführen,	

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschl. der Anstriche der Türen, Heizkörper u. Heizrohre	alle acht Jahre
---	-----------------

in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschließlich der Türen, Heizkörper u. Heizrohre	alle zehn Jahre.
--	------------------

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

- (6) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 5 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die gewo auf Antrag des Mitgliedes verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (7) Das Mitglied haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet das Mitglied auch für das Verschulden von Familienangehörigen oder Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen.

§ 5 Richtiges Heizen und Lüften

Zur Sicherung eines hygienischen Raumklimas und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden ist es erforderlich, dass sämtliche Räume in der Wohnung ausreichend beheizt und belüftet werden.

Eine ausreichende Beheizung der Räume im Winter und in der Übergangszeit wird erzielt, wenn die Wohnung ständig auf normale Innentemperaturen erwärmt werden (Wohnbereich und Küche 20 °C, Bad 24 °C, Schlafzimmer 18 °C, Absenkung nachts 14 – 16 °C). Dabei ist zu beachten, dass die Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen zu halten sind.

Der Mieter verpflichtet sich, die Räume richtig zu belüften. Dazu gehört das mehrmalige tägliche Querbelüften der Räume über jeweils 5 bis 15 Minuten, damit die verbrauchte und mit Feuchtigkeit angereicherte Luft vollständig erneuert wird. Unter Querbelüftung verstehen die Parteien, dass die gegenüberliegenden Fenster, wenn vorhanden, vollständig geöffnet werden

kann. Durch das Kippen von Fenstern wird kein Luftaustausch erreicht und ist in der kalten Jahreszeit möglichst zu vermeiden.

Die Einhaltung einer ordnungsgemäßen und ständigen Beheizung und Belüftung der Räume wird ausdrücklich vereinbart.

Zu geringe Beheizung der Räume und unzureichende Lüftung verursacht Tauwasserbildung und führt zu Feuchtigkeitserscheinungen mit nachfolgender Schimmelpilzbildung. Der Mieter hat darzulegen, dass er die Regeln über richtiges Heizen und Lüften beachtet hat.

Das dem Mietvertrag beigelegte Merkblatt „Richtig heizen und lüften“ wird Bestandteil des Nutzungsvertrages.

§ 6 Maßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung

- (1) Das Mitglied hat Maßnahmen der gewo zu dulden, die zur Erhaltung der gemieteten Räume oder des Gebäudes erforderlich sind (§§ 554 des BGB). Darunter fallen insbesondere sämtliche Maßnahmen der Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden an der Mietsache.
- (2) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat das Mitglied gem. § 554 des BGB zu dulden. Darunter fallen insbesondere sämtliche Maßnahmen, durch die objektiv der Gebrauchs- oder Substanzwert der gemieteten Räume oder des Gebäudes erhöht werden. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung einschl. einer neuen Fassadenverkleidung, vorausgesetzt, dass diese zu einer spürbaren Energieeinsparung führen.
- (3) Die gewo teilt dem Mitglied mind. drei Monate vor Beginn von Maßnahmen gem. Abs. 2 deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Erhöhung der Miete schriftlich mit.
- (4) Soweit das Mitglied Maßnahmen nach den Abs. 1 und 2 zu dulden hat, muss er der gewo oder seinen Beauftragten zur Durchführung der erforderlichen - auch vorbereitenden - Maßnahmen den Zutritt zu den Räumen gestatten.

§ 7 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mitgliedes

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mitglieder und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der gewo, wenn er
 - a) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzen will,
 - b) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringen oder auf dem Grundstück ausstellen will,
 - c) von der lt. Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweichen will,
 - d) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug einschl. Moped oder Mofa abstellen will,
 - e) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornehmen will, die Mieträume, Anlagen und Einrichtungen verändern,
 - f) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
 - g) weitere Schlüssel anfertigen lassen will,
 - h) ein Tier halten will; ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere (betr. nicht Hunde und Katzen) in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach Art des Tieres und seiner Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind,
 - i) eine Antenne anbringen will.
 Soweit und solange keine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist, ist dem Mitglied die

Anbringung einer Einzelantenne außerhalb der Mieträume gestattet. Die Anbringung hat im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantenne eingerichtet wird, hat das Mitglied die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wieder herzustellen.

- j) Gemeinschafts- und Nebenräume zweckentfremdet nutzen will.
- (2) Die Zustimmung der Genossenschaft muss schriftlich erfolgen. Die Genossenschaft wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigung anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
 - (3) Die gewo 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) Das Mitglied haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzung der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen während der Überlassung der Mietsache verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

§ 8 Besichtigung der Mietsache durch die gewo

- (1) Beauftragte der gewo können die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist die gewo bei Abwesenheit des Mitgliedes berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mitgliedes öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der gewo nicht zur Verfügung stehen und/oder der Ort der Hinterlegung unbekannt ist.

§ 9 Zusätzliche Vereinbarungen

Zusatzvereinbarungen

§ 10 Mietdauer und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit geschlossen. 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.
- (2) Von der gewo kann der Vertrag nach den gesetzlichen Bestimmungen bei Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen schriftlich gekündigt werden.

§ 11 Fristlose Kündigung

Die gewo kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- a) das Mitglied, ungeachtet einer Abmahnung der gewo einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte der gewo in erheblichem Maße verletzt oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mitglied obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,
- b) das Mitglied schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der gewo die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- c) das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr

oder eines Teiles der Nutzungsgebühr, die eine Monatsmiete 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.

§ 12 Keine stillschweigende Verlängerung

Die gewo ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn das Mitglied nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

- (1) Führt das Mitglied mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner einen gemeinschaftlichen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mitgliedes der Ehegatte oder Lebenspartner in das Mietverhältnis ein und muss Mitglied werden. Erklärt der Ehegatte oder Lebenspartner binnen eines Monats der gewo gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.
- (2) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mitgliedes die gültigen Rechtsvorschriften und Gesetze.

§ 14 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Ende des Nutzungsvertrages hat das Mitglied die Mietsache vollständig geräumt und sauber zu übergeben. Alle Schlüssel, auch vom Mitglied selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Das Mitglied haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
- (2) Hat das Mitglied Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche.
- (3) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt, so sind die nach § 4 Abs. 5 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen. Nicht beseitigte Schäden kann der Vermieter auf Kosten des Mitgliedes beseitigen lassen.
- (4) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von § 4 Abs. 5, so hat der Mieter an die gewo einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch das Mitglied bei der Berechnung der Nutzungsgebühr berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteiles werden die Kosten einer im Sinne des § 4 Abs. 5 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Abs. 6 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Abs. 5 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit nach § 4 Abs. 6 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. 5 die gemäß Abs. 6 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 § 4, Abs. 5 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 (vergl. § 4 Abs. 3). Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

§ 15 Personenmehrheit der Mieter

- (1) Mehrere Mieter (nicht nur die Mitglieder) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern (nicht nur den Mitgliedern) abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.
- (3) Jedes Mitglied muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 16 Überlassung der Mietsache an Dritte/ Untervermietung

- (1) Das Mitglied darf nur mit Genehmigung der gewo untervermieten.
- (2) Die gewo ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn das Mitglied ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung der gewo einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt.

§ 17 Sonstige Bestimmungen

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.
- (2) Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrages:
 Haus- und Brandschutzordnung und Übergabeprotokoll
 Merkblatt zur Wohnungsabnahme
 Merkblatt „Richtig heizen und lüften“ u. „Feuchtigkeit in der Wohnung“
- (3) Die Haus- und Brandschutzordnung darf die gewo nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses notwendig ist. Etwaige neue Regelungen werden dem Mieter gesondert mitgeteilt.
- (4) Personenbezogene Daten werden zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken automatisiert gespeichert.

§ 18 Bürgschaft

- (1) Der Ehepartner/Lebenspartner des Mitgliedes übernimmt durch Mitunterzeichnung des Vertrages für die Verbindlichkeiten des Mitgliedes aus dem Nutzungsvertrag die selbstschuldnerische Bürgschaft.
- (2) Sobald er die Mitgliedschaft bei der gewo 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 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.
- (3) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht am Sitz des Vermieters zuständig.
- (4) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmungen dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahe kommende andere Bestimmung zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren.

Freital, den Tagesdatum

.....
Name_1 Name_2
 Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG

.....
 Name Mieter1
 Mitglied

.....
 Name Mieter2
 Ehepartner/Lebenspartner

Bitte blättern Sie auf die nächste Seite und unterzeichnen Sie bitte noch die Einwilligungsklausel!



Einwilligungsklausel

Ich willige ein, dass die Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG Daten über die Beantragung dieses Mietvertrages zur Überprüfung der Adress- und Bonitätsdaten insbesondere der **SCHUFA** Holding AG, Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden oder der **Creditreform** Dresden Aumüller KG, Augsburger Str. 1, 01263 Dresden oder der **Bürgel** Wirtschaftsinformationen GmbH & Co. KG, Gasstr. 18 (Haus 5), 22761 Hamburg Daten übermittelt und Auskünfte von ihnen über mich erhält.

Unabhängig davon wird die Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG auch Daten aufgrund nichtvertragsgemäßen Verhaltens (z.B. Forderungsbetrag nach Titulierung im Anschluss einer Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB bzw. wegen Zahlungsverzug nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) ausschließlich an die SCHUFA Holding AG übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz nur erfolgen, soweit dies nach Abwägung aller betroffenen Interessen zulässig ist.

Die SCHUFA speichert und übermittelt die Daten an ihre Vertragspartner im EU-Binnenmarkt, um diesen Informationen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben. Vertragspartner der SCHUFA sind vor allem Kreditinstitute, Kreditkarten- und Leasinggesellschaften. Daneben erteilt die SCHUFA Auskünfte an Handels-, Telekommunikations- und sonstige Unternehmen, die Leistungen und Lieferungen gegen Kredit gewähren. Die SCHUFA stellt personenbezogene Daten nur zur Verfügung, wenn ein berechtigtes Interesse hieran im Einzelfall glaubhaft dargelegt wurde. Zur Schuldnerermittlung gibt die SCHUFA Adressdaten bekannt. Bei der Erteilung von Auskünften kann die SCHUFA ihren Vertragspartnern ergänzend einen aus ihrem Datenbestand errechneten Wahrscheinlichkeitswert zur Beurteilung des Kreditrisikos mitteilen (Score-Verfahren).

Ich kann Auskunft über die mich betreffenden gespeicherten Daten von der SCHUFA erhalten. Weitere Informationen über das SCHUFA-Auskunfts- und Score-Verfahren enthält eine Broschüre, die auf Wunsch von der SCHUFA zur Verfügung gestellt wird.

Die Adresse der SCHUFA lautet:
SCHUFA Holding AG, Verbraucherservice, Postfach 56 40, 30056 Hannover

.....
Datum *
 Unterschrift Mieter 1

*
Unterschrift Ehe-/Lebenspartner
(zweiter Vertragspartner)

Merkblatt zur Wohnungsabnahme

Bitte beachten Sie nachfolgende Hinweise, Sie gewährleisten damit einen schnellen und reibungslosen Ablauf der Wohnungsabnahme und können Kosten günstig beeinflussen bzw. vermeiden.

- Die Wohnung einschließlich der dazugehörigen Nebengelasse (Keller und Boden), sind *vollständig geräumt und sauber* zu übergeben.
- Die Wohnung muss sich entsprechend der Grundausstattung in einem vertragsgemäßen Zustand befinden. Bitte beachten Sie dazu die Vereinbarungen in Ihrem Übergabeprotokoll – bei Bezug der Wohnung - sowie die Hinweise in Informationsblättern Nr. 16 und 23 (bei Unklarheiten Nachfragen in der Wohnungsverwaltung).
- Erteilte Umbaugenehmigungen sind bei Abnahme der Wohnung vorzulegen und eventuelle Auflagen aus der Genehmigung bei der Herausgabe der Wohnung zu erfüllen.
- Private Einbauten und Veränderungen, die nicht genehmigungspflichtig waren, müssen entfernt werden. Wird vor Ablauf der Kündigungsfrist von der Genossenschaft ein Nachmieter für die Wohnung bestätigt, so ist auf privater Basis eine Einigung zur Übernahme privater Einbauten mit dem Nachmieter möglich, sofern berechnete Interessen der Genossenschaft dem nicht entgegenstehen. Diese Vereinbarung ist dem Mitarbeiter der Genossenschaft bei Abnahme der Wohnung im Original auszuhändigen.
- Eingebraachte Dübel sind zu entfernen und die Schadstellen fachgerecht wandbündig zu verschließen, ebenso Bohrungen in Wänden und Decken.
- Bei von der Genossenschaft modernisierten Bädern und Duschen wird der Austausch beschädigter Fliesen dem Ausziehenden in Rechnung gestellt.
- Gas- oder Elektroherde müssen aus der Wohnung entfernt sein.
- Sollte der Mieter während seiner Nutzungsdauer die Sockelleisten entfernt haben, dann ist eine fachgerechte Anbringung von Kernsockelleisten oder Rollband als Wandabschluss zwischen Wand und Fußboden zu Lasten des Ausziehenden erforderlich.
- Sanitäre Anlagen (Toilettenbecken, Waschbecken, Badewanne) werden nur in gereinigtem (rückstandslosem) Zustand übernommen.
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Geschirrspüler (Schlauchplatzsicherung und Tüllen) sind in der Wohnung zu belassen.
- Türflächen, Heizkörper, und Heizleitungen sind malermäßig fachgerecht in weißer Farbgebung vorzustellen. In der Grundausstattung enthaltene Dekortürflächen (Holzdekor) sind schadstellenfrei zur Abnahme anzubieten. Bei Kompaktheizkörpern sind die innenliegenden Lamellen gereinigt zu übergeben (Spezielle Reinigungsbürsten sind im Fachhandel erhältlich.).
- Schönheitsreparaturen sind auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarung im Nutzungsvertrag durchzuführen. Bei Altverträgen (Vertragsabschluss vor dem 03.10.1990) gilt, dass der nachziehende Mieter die Anstriche bei Bedarf übernehmen könnte.
- Als Schönheitsreparatur gilt das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken sowie das Streichen der Innentüren, der Heizkörper und der Heizrohre. Bei mehrlagigen Tapeten an Wänden und Decken ist generell die Tapetenfreiheit herzustellen. Folientapeten (wasserabweisend) sind grundsätzlich zu entfernen.

- Die Anstriche in den Wohnungen sind bei Abnahme in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten zu übergeben (extreme Farbanstriche sind zu entfernen).
- Die Ausführung der Schönheitsreparaturen ist gemäß Rechtssprechung in mittlerer Art und Güte fachmännisch auszuführen.
- Ersatzweise kann bei der Wohnungsabnahme bei Mangelhaftigkeit der durchgeführten Schönheitsreparaturen eine Schadenersatzzahlung an den Vermieter in angemessener Höhe vereinbart werden.
- Der Gasdurchlauferhitzer, das Abluftrohr über dem Gasdurchlauferhitzer und das Luftgitter am Ablufschornstein (wenn vorhanden) sind insbesondere von Fettrückständen gereinigt anzubieten.
- Fußbodenbeläge sind gereinigt (insbesondere von fetthaltigen Pflegemittel- und Farbresten) zur Abnahme anzubieten.
- Alle elektrischen Deckenleuchtenanschlüsse sind aus Sicherheitsgründen mit Lüsterklemmen zu versehen.
- Zusatzschlösser und Türspione werden nicht entschädigt, dürfen jedoch aufgrund der verbleibenden Schäden nicht ausgebaut werden.
- Die im Übergabeprotokoll angeführte Anzahl und Art von Schlüsseln müssen bei Abnahme der Wohnung wieder vollständig abgegeben werden. Zusätzlich angefertigte Schlüssel (auch Gemeinschaftseinrichtungen) müssen mitgegeben werden, ohne dass dafür eine Entschädigung gefordert werden kann. Die Schlüssel aller Wohnungstüren müssen ebenfalls vollständig abgegeben werden. Fehlende Schlüssel werden zu Lasten des ausziehenden Mieters nachgefertigt.
- Die Abmeldungen beim Kabelfernsehen/Antennengemeinschaft und der Telekom sind vom Mieter selbst durchzuführen.
- Zählerstände für Wasser, Heizung, Energie und Gas werden durch den Hausverwalter am Abnahmetag mit Ihnen gemeinsam abgelesen. Die Ableseprotokolle werden durch den Hausverwalter zur Abnahme bereitgestellt.
- Mietergärten sind in gepflegtem und geräumtem Zustand (Aufbauten) abzugeben.
- Sollte am Tag der Abnahme der geforderte Zustand der Wohnung nicht gegeben sein, so kann die Hausverwaltung die Abnahme verweigern. Es kann eine Nachfrist zur Beseitigung der Mängel vereinbart werden, danach erfolgt die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes durch den Vermieter auf Kosten des Ausziehenden.
- Kommt durch Verschulden des Ausziehenden oder seiner bevollmächtigten Person eine vereinbarte Abnahme nicht zustande, werden dem Ausziehenden 15 € (Auslagenersatz) in Rechnung gestellt. Dies gilt auch bei unentschuldigtem Fehlen.
- Bei Übergabe durch einen Dritten muss in jedem Fall eine schriftliche Vollmacht für die Wohnungsabnahme vorgelegt werden.
- Bei noch offenen Fragen können Sie sich gern an Ihren zuständigen Hausverwalter – Tel. 0351/64976-38/39 wenden.
- Informieren Sie uns bitte über jede Veränderung Ihrer Wohnanschrift und Ihrer Bankverbindung, um den Zahlungsverkehr zu sichern.