

DAUERNUTZUNGSVERTRAG

Die

Freitaler
Wohnungsgenossenschaft eG
Rabenauer Straße 41
01705 Freital

(im Vertrag „**gewo**“ genannt)

schließt mit

Herrn/Frau
Vorname Name
Vorname Name
Straße Haus-Nr.
00000 Ort

(im Vertrag, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, als „Nutzer“ bezeichnet)

Mitglieds-Nr.:

0000

diesen Dauernutzungsvertrag.

§ 1 Überlassene Wohnung

(1) Die Genossenschaft überlässt dem Nutzer im Hause

Straße Haus-Nr., 00000 Ort

zu Wohnzwecken die Wohnung Nr.: **000000. 000. 00. 00**
Die Wohnung befindet sich im: **HP/EG/OG /LINKS/MITTE/RECHTS**
Das Wohngebäude wurde im Jahr erbaut.
Die Wohnfläche beträgt: m²

Die Angabe der Wohnfläche dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung der überlassenen Wohnung. Der räumliche Umfang der überlassenen Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der überlassenen Räume.

Der Dauernutzungsvertrag ist gültig ab:

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

Räumlichkeiten

...

(3) Der tatsächliche Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(4) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:
...(5) Sofern sachliche Gründe, die nach Abschluss des Dauernutzungsvertrages entstanden sind, vorliegen, kann die **gewo** nach billigem Ermessen bestimmen, dass einzelne Gemeinschaftseinrichtungen in Zukunft in anderer Weise oder nicht mehr genutzt werden können.(6) Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist an die Mitgliedschaft eines der Nutzer bei der **gewo** gebunden.

§ 2 Ausschluss der Garantiehaftung

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

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit die **gewo** 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:

Netto-Kaltmiete	.....	EUR
Vorsch. Heizg. u. WW	.....	EUR
Vorsch. Betr.-kosten	.....	EUR

Gesamtnutzungsgebühr **EUR**

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

Der Nutzer ist auf Verlangen der **gewo** verpflichtet, die Nutzungsgebühr gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Nutzer hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die erforderliche Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die der **gewo** berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Nutzer zu tragen. Die Vertragsparteien vereinbaren weiterhin, dass die Frist, mit der der jeweilige SEPA-Lastschrifteinzug angekündigt wird, auf mindestens einen Tag vor Belastung verkürzt wird. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Nutzer berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen; er hat dies der **gewo** unter Angabe des Grundes schriftlich anzukündigen. Die Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt.

Kontoverbindung	Kreditinstitut:	.....
	IBAN:	.....
	BIC:	.....
	Kontoinhaber:	.....

Bei Zahlungsverzug ist die **gewo** berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,- EUR pauschalierte Mahnkosten zu fordern; es sei denn, der Nutzer weist nach, dass überhaupt keine oder wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

(3) Die Aufrechnung gegen Forderungen aus dem Nutzungsverhältnis ist ausgeschlossen, soweit der Nutzer nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.

(4) Die **gewo** ist berechtigt,

- gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vorzunehmen,
- unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den Betriebskostenvorauszahlungen in Verbindung mit Abs. 6 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Nutzer umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden,
- Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zur angemessenen Anpassung auch während des Abrechnungszeitraumes auf Grund von Kostenänderungen zu erhöhen, wobei das Erhöhungsverlangen zu erläutern ist,
- bei Vorliegen sachlicher Gründe nach billigem Ermessen Wirtschaftseinheiten als Umlegungsmaßstab für Betriebskosten durch Erklärung in Textform an den Nutzer mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum zu ändern.

- (5) Die Vertragsparteien erklären, dass ab Nutzungsbeginn die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung unmittelbar zwischen dem Nutzer und dem Versorgungsunternehmen (verbrauchsabhängig) abgerechnet werden können, wenn der Versorger die Voraussetzungen dafür schafft. Der Nutzer erklärt sein Einverständnis.
- (6) Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung werden vom Nutzer getragen, und zwar wie folgt; hierauf werden Vorauszahlungen erhoben:

1. Allgemeine Betriebskosten	Umlagemaßstab
a) Wasser- u. Abwasserversorgung	Systempreis u. Verbrauch
b) Prüfung Trinkwasser	Wohnungen
c) Entwässerung/Niederschlagswasser	Wohnfläche
d) Straßenreinigung/Winterdienst	Wohnungen
e) Müllbeseitigung	Wohnfläche
f) Gebäudereinigung/Ungezieferbekämpfung	Wohnungen
g) Grünlandpflege	Wohnfläche
h) Hausbeleuchtung	Wohnfläche
i) Schornsteinreinigung	Wohnungen
j) CO ₂ -Messung (für Gastherme)	Wohnungen
k) Überprüfung Lüftungsanlage	Wohnungen
l) Wartung Gastherme	direkte Kosten
m) Antenne/Breitbandnetz	Wohnungen
n) Hauswart	Wohnungen
o) Sach- und Haftpflichtversicherung	Wohnfläche
p) Grundsteuer	Wohnfläche
q) Heizung und Warmwasser	Verbrauch u. Wohnfläche
2. sonstige Betriebskosten:	
- Lüfterwartung	Wohnungen
- Dachrinnenreinigung	Wohnfläche
- Überprüfung Feuerlöschgeräte	Wohnfläche
- Wartung Fenster	Wohnungen
- Wartung und Miete Rauchwarnmelder	Wohnfläche

3. Für Wärme und Warmwasser werden monatliche Vorauszahlungen erhoben.

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

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Umlagungsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an den Nutzer mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlagungsmaßstabs 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.

Die **gewo** kann gemäß § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser auf die gewerbliche Wärmelieferung umstellen. Zulässig sind auch Wärme-Contracting-Modelle. Die **gewo** bleibt nicht an eine einmal getroffene Entscheidung für die gesamte Nutzungszeit gebunden.

(Variante 1 bei Mietverträgen mit Hausreinigung/Winterdienst/Außenpflege Mieter selbst je nach Bedarf.) Der **gewo** ist es vorbehalten, die Gebäudeinnenreinigung, den Winterdienst, die Grundstücksaußenpflege und die Straßenreinigung an Fremdfirmen zu vergeben. Die dafür anfallenden Kosten werden als Betriebskosten gegenüber dem Nutzer abgerechnet. Der Nutzer gibt bereits bei Abschluss des Nutzungsvertrages dazu sein Einverständnis.

Beim Grundstück in 00000 Ort werden derzeit die Gebäudereinigung, die Außenpflege und der Winterdienst von den Nutzern durchgeführt.

(Variante 2 bei Mietverträgen mit Hausreinigung/Winterdienst/Außenpflege Fremdanbieter.) Die **gewo** hat die Gebäudeinnenreinigung, den Winterdienst, die Grundstücksaußenpflege und die Straßenreinigung an Fremdfirmen vergeben. Die dafür anfallenden Kosten werden als Betriebskosten gegenüber dem Nutzer abgerechnet.

Zieht der Nutzer vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt der Nutzer die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, der Nutzer hat berechtigterweise fristlos gekündigt.

§ 4 Schönheitsreparaturen

- (1) Ist die Wohnung am Beginn des Nutzungsverhältnisses renoviert übergeben worden, so sind die Schönheitsreparaturen vom Nutzer auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind. Wenn dem Nutzer am Beginn des Nutzungsverhältnisses eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung überlassen worden ist, schuldet die **gewo** keine Schönheitsreparaturen. Schäden, die nicht auf den Nutzungsgebrauch zurückzuführen sind, sind von der **gewo** zu beseitigen. Es bleibt dem Nutzer überlassen, ob er während des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt.
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren (ausgenommen erneuerte Innentüren in Holzdekor) sowie der Heizkörper einschl. der Heizrohre.

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

- in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre
dabei sind die Anstriche der Innentüren, Heizkörper u. Heizrohre aller acht Jahre durchzuführen,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschl. alle acht Jahre
der Anstriche der Innentüren, Heizkörper u. Heizrohre
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschl. der alle zehn Jahre.
Anstriche der Innentüren, Heizkörper u. Heizrohre

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

- (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.
- (4) Hat der Nutzer die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.

§ 5 Weitere Leistungen des Nutzers

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

- (1) Die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden sind der **gewo** vom Nutzer zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an Schalter und Dosen, den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koch-Einrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, Rollladengurt sowie den Verschlussvorrichtung von Fensterläden. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 55,- EUR und jährlich 10 Prozent der Jahresnutzungsgebühr nicht übersteigen. Der Nutzer ist von der Kostentragung befreit, wenn er die Bagatellschäden selbst beseitigt.

(Variante 1 bei Mietverträgen mit Hausreinigung/Winterdienst/Außenpflege Mieter selbst je nach Bedarf.)

- (2) Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind vom Nutzer nach Maßgabe der Hausordnung zu reinigen.
- (3) Die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glätteis sind vom Nutzer nach Maßgabe der Hausordnung und entsprechend den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführen.

§ 6 Nutzungsdauer und Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis wird für unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Nutzer und **gewo** verzichten wechselseitig bis zum auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Dauernutzungsvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf des vorgenannten Zeitraumes mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem beiderseitigen Verzicht bleibt das Recht beider Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung unberührt.
- (3) Der Vertrag kann vom Nutzer bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft einer der Vertragspartner bei der **gewo** gebunden. Scheidet das Mitglied bei Lebzeiten aus der Genossenschaft aus, so ist die **gewo** berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.
- (5) Die ordentliche Kündigung der **gewo** richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (6) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die **gewo** nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der **gewo** unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Nutzers, 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) der Nutzer oder derjenige, welchem der Nutzer den Gebrauch der überlassenen Wohnung überlassen hat, die Rechte der **gewo** 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) der Nutzer den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass der **gewo** unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Nutzers, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
- c) der Nutzer für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teils der Nutzungsgebühr, der eine 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

Die **gewo** ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsverhältnisses eintritt, wenn der Nutzer 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 gewo

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die **gewo** nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Nutzer zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Nutzer besonders mitgeteilt und von diesem ohne individuelle Vereinbarung mit der **gewo** anerkannt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Nutzers.

§ 9 Erhaltung der überlassenen Wohnung, richtiges Heizen und Lüften

- (1) Der Nutzer hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Zur Vermeidung von Wasserverunreinigungen hat der Nutzer für ausreichende Wasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen in den ihm überlassenen Räumen zu sorgen.
- (2) Alle Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der **gewo** unverzüglich anzuzeigen. Der Nutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden oder nur unzureichend Wasser entnommen wird. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Nutzers mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.
- (3) 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 wird (Wohnbereich und Küche 20 °C, Bad 24 °C, Schlafzimmer 18 °C, Absenkung nachts 14 bis 16 °C). Dabei ist zu beachten, dass die Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen zu halten sind.
Der Nutzer 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. Durch das Kippen von Fenstern wird kein Luftaustausch erreicht und es ist in der kalten Jahreszeit möglichst zu vermeiden.
Die Einhaltung einer ordnungsgemäßen und ständigen Beheizung sowie Belüftung der Räume wird ausdrücklich vereinbart.

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

§ 10 Modernisierung und Energieeinsparung

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung der überlassenen Räume und Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b BGB hat der Nutzer zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 555a oder § 555d BGB ergibt. Bei Erhöhung der Nutzungsgebühr wegen Modernisierung sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.
- (2) Soweit der Nutzer Maßnahmen nach Abs. 1 zu dulden hat, muss es der **gewo** oder seinen Beauftragten zur Durchführung der erforderlichen - auch vorbereitenden - Maßnahmen den Zutritt zu den Räumen gestatten.

§ 11 Zustimmungspflichtige Handlungen des Nutzers

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf der Nutzer der vorherigen Zustimmung der **gewo**, wenn er
 - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um einen unentgeltlich 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) ein Tier halten will; ohne Zustimmung der **gewo** dürfen kleinere Tiere (betrifft nicht Hunde und Katzen) in der überlassenen Wohnung 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 überlassenen Wohnung und des Grundstückes nicht zu erwarten sind,
 - e) Antennen außerhalb der geschlossenen Räume aufstellt, anbringt oder verändert,
 - f) von der vereinbarten Beheizungsart abweicht,
 - g) in den zur Nutzung überlassenen Räumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug einschl. Moped oder Mofa abstellen will,
 - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die zur Nutzung überlassenen Räume, Anlagen und Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
 - i) weitere Schließanlagenschlüssel anfertigen lassen will,
 - j) Gemeinschafts- und Nebenräume zweckentfremdet nutzen will.
- (2) Die Zustimmung der **gewo** muss schriftlich erfolgen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.
- (3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1a) gelten die Bestimmungen des BGB. Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB. Die **gewo** erteilt in den übrigen Fällen des Abs. 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen der **gewo** entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.
- (4) Die **gewo** kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (5) Durch die Zustimmung der **gewo** wird eine etwaige Haftung des Nutzers nicht ausgeschlossen.
- (6) Für Aufstellung und Betrieb von haushaltsüblichen Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Nutzer keiner vorherigen Zustimmung der **gewo**. Der Nutzer 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 der Nutzer der **gewo** seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die überlassene Wohnung etc. abgeklärt werden können.

§ 12 Besichtigung der überlassenen Wohnung durch die gewo

- (1) Beauftragte der **gewo** können in begründeten Fällen die überlassene Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Nutzer zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

- (2) In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist die **gewo** bei Abwesenheit des Nutzers berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Nutzers öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der **gewo** nicht zur Verfügung stehen. Der Nutzer ist unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 13 Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bei Tod des Nutzers

- (1) Ist das Nutzungsverhältnis mit mehreren Nutzern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Nutzer mit dem überlebenden Nutzer fortgesetzt.
- (2) Führt der Nutzer mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Nutzers 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 Nutzers Kenntnis erlangt hat, der **gewo** 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 Nutzers die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Setzt sich das Nutzungsverhältnis mit einem Ehegatten, Lebenspartner, Kind, Familienangehörigen, Erben des verstorbenen Nutzers oder einer anderen Person fort, ohne dass dies die Mitgliedschaft bei der **gewo** erwerben, so kann die **gewo** das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin kündigen.
- (5) Die **gewo** kann, falls das verstorbene Nutzer 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 einschließlich aller Nebenräume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (2) Hat der Nutzer Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat es den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der überlassenen Wohnung gilt das Gleiche. Die **gewo** kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie den Nutzer angemessenen entschädigt. Der **gewo** steht dieses Recht nicht zu, wenn der Nutzer an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Bei Auszug hat der Nutzer alle Schlüssel, auch die selbst beschafften, an die **gewo** zu übergeben; anderenfalls ist die **gewo** berechtigt, auf Kosten des Nutzers die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Nutzer macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 15 Personenmehrheit, Gesamtschuld, Vollmacht

- (1) Mehrere Nutzer/Vertragspartner haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Nutzern/Vertragspartnern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Nutzer abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.
- (3) Jeder Nutzer/jeder Vertragspartner muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der überlassenen Wohnung, die das Nutzungsverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 16 Sonstige Bestimmungen

- (1) Die **gewo** ist nach dem Bundesmeldegesetz (BMG) u.a. verpflichtet, Auskünfte gegenüber der Meldebehörde zu erteilen. Aus diesem Grunde verpflichtet sich der Nutzer alle nach dem jeweils gültigen BMG erforderlichen Daten der in die Wohnung einziehenden meldepflichtigen Personen der **gewo** schriftlich – spätestens zum Tag der Wohnungsübergabe – mitzuteilen. Der Nutzer ist weiterhin verpflichtet, auch während des Nutzungsverhältnisses alle nach dem BMG melde relevanten Daten der **gewo** unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Dies betrifft insbesondere Änderungen der Personenanzahl in der überlassenen Wohnung durch Ein-/Auszug einer meldepflichtigen Person, Geburt eines Kindes, Todesfall, Untervermietung sowie Namensänderungen durch Heirat/Scheidung, etc.

Der Nutzer stellt die **gewo** von der Haftung für alle Schäden, die die **gewo** aufgrund vom Nutzer, seiner Familienangehörigen und aller sonstigen meldepflichtigen Personen, die in der überlassenen Wohnung wohnen, wegen nicht rechtzeitig angezeigter meldepflichtigen Daten nach dem BMG erleidet, frei, sofern der **gewo** nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

- (2) Der Nutzer ist verpflichtet für sich und für alle weiteren zum Haushalt gehörenden Personen eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen.
- (3) Nach Beendigung der Ausbildung/des Studiums, sind bei Weiternutzung der Wohnung (Wegfall der Sonderregelung für Auszubildende/Studenten) weitere Geschäftsanteile entsprechend Satzung der **gewo** einzuzahlen.

§ 17 Bürgschaft

- (1) Der Ehepartner/Lebenspartner/2. Vertragspartner des Nutzers übernimmt durch Mitunterzeichnung des Vertrages als Bürge für die Verbindlichkeiten des Nutzers aus dem Nutzungsvertrag die selbstschuldnerische Bürgschaft, die der Höhe nach auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Nutzungsgebühr begrenzt ist; Betriebskosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben für die Berechnung der Höhe der Bürgschaft unberücksichtigt.
- (2) Sobald er die Mitgliedschaft bei der **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.

§ 18 Vertragsbestandteile

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.
- (2) Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Nutzungsvertrages:
- Übergabeprotokoll
 - Haus- und Brandschutzordnung
 - Einwilligungsklausel SCHUFA
 - Merkblatt zur Wohnungsabnahme inkl. „Auszugsweise Kopie Informationsblatt Nr. 23“
 - Broschüre „Feuchtigkeit in der Wohnung“
 - SEPA-Lastschriftmandat
 - Pflege- und Bedienungsanleitungen für

§ 19 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Nutzer bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 20 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform.
- (2) Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.
- (3) Die Wohnung wurde vor Vertragsschluss durch den Nutzer besichtigt.
- (4) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
- (5) 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 wirtschaftlicher Bedeutung nach möglichst nahe kommende andere Bestimmung zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren.

§ 21 Teilnahme am Schlichtungsverfahren

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

Freital, den

.....
 Ebert Vetter
 Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG

.....
 Vorname Nachname
 Nutzer

.....
 Vorname Nachname
 Ehepartner/Lebenspartner
 (zweiter Vertragspartner o d e r
 Erziehungsberechtigte)

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 Nutzungsvertrages zur Überprüfung der Adress- und Bonitätsdaten insbesondere der **SCHUFA** Holding AG, Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden oder der **Creditreform** Dresden Aumüller KG, Augsburg 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 über seine gegen mich bestehenden fälligen Forderungen (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. Dies ist nach dem Bundesdatenschutzgesetz (§ 28a Absatz 1 Satz 1) zulässig, wenn ich die geschuldete Leistung trotz Fälligkeit nicht erbracht habe, die Übermittlung zur Wahrung berechtigter Interessen der Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG oder Dritter erforderlich ist und die Forderung vollstreckbar ist oder ich die Forderung ausdrücklich anerkannt habe.

Darüber hinaus wird die Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG der SCHUFA auch Daten über sonstiges nichtvertragsgemäßes Verhalten (z.B. betrügerisches oder missbräuchliches Verhalten) übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz (§ 28 Absatz 2) nur erfolgen, soweit dies zur Wahrung berechtigter Interessen der Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG oder Dritter erforderlich ist und kein Grund zu der Annahme besteht, dass das schutzwürdige Interesse des Betroffenen an dem Ausschluss der Übermittlung überwiegt.

Die SCHUFA speichert und nutzt die erhaltenen Daten. Die Nutzung umfasst auch die Errechnung eines Wahrscheinlichkeitswertes auf Grundlage des SCHUFA-Datenbestandes zur Beurteilung des Kreditrisikos (Score). Die erhaltenen Daten übermittelt sie an ihre Vertragspartner im Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz, um diesen Informationen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben. Vertragspartner der SCHUFA sind Unternehmen, die aufgrund von Leistungen oder Lieferung finanzielle Ausfallrisiken tragen (insbesondere Kreditinstitute sowie Kreditkarten- und Leasinggesellschaften, aber auch etwa Vermietungs-, Handels-, Telekommunikations-, Energieversorgungs-, Versicherungs- und Inkassounternehmen). Die SCHUFA stellt personenbezogene Daten nur zur Verfügung, wenn ein berechtigtes Interesse hieran im Einzelfall glaubhaft dargelegt wurde und die Übermittlung nach Abwägung aller Interessen zulässig ist. Daher kann der Umfang der jeweils zur Verfügung gestellten Daten nach Art der Vertragspartner unterschiedlich sein. Darüber hinaus nutzt die SCHUFA die Daten zur Prüfung der Identität und des Alters von Personen auf Anfrage ihrer Vertragspartner, die beispielsweise Dienstleistungen im Internet anbieten.

Ich kann Auskunft bei der SCHUFA über die mich betreffenden gespeicherten Daten erhalten. Weitere Informationen über das SCHUFA-Auskunfts- und Score-Verfahren sind unter www.meineschufa.de abrufbar.

Die postalische Adresse der SCHUFA lautet:

SCHUFA Holding AG, Privatkunden Service Center, Postfach 103441, 50474 Köln.

.....
Datum

.....
Unterschrift Nutzer
Vorname Nachname

.....
Unterschrift Ehe-/Lebenspartner
Vorname Nachname
(zweiter Vertragspartner o d e r
Erziehungsberechtigte)

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, Boden oder Abstellkammer) 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 im Informationsblatt Nr. 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 **gewo** ein Nachnutzer für die Wohnung bestätigt, so ist auf privater Basis eine Einigung zur Übernahme privater Einbauten mit dem Nachnutzer möglich, sofern berechnete Interessen der **gewo** dem nicht entgegenstehen. Diese Vereinbarung ist dem Mitarbeiter der **gewo** bei Abnahme der Wohnung im Original auszuhändigen.
- Eingebachte Dübel oder Nägel sind zu entfernen und die Schadstellen fachgerecht wandbündig und farblich passend zu verschließen, ebenso Bohrungen in Wänden und Decken.
- Bei von der **gewo** modernisierten Bädern und Duschen wird der Austausch beschädigter Fliesen dem Ausziehenden in Rechnung gestellt.
- Gas- oder Elektroherde müssen aus der Wohnung entfernt sein.
- Sanitäre Anlagen (Toilettenbecken, Waschbecken, Badewanne, Duschbecken, Duschtrennwände, Dauerluftfilter) werden nur in gereinigtem (rückstandslosem) Zustand übernommen.
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Geschirrspüler (Schlauchplatzsicherung und Tüllen) sind in der Wohnung zu belassen.
- 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 (ausgenommen erneuerte Innentüren in Holzdekor), der Heizkörper und der Heizrohre. Bei mehrlagigen Tapeten an Wänden und Decken ist generell die Tapetenfreiheit herzustellen. Folientapeten (wasserabweisend), Lasuranstriche, Flüssigraufaser bzw. Rauputz 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 Rechtsprechung in mittlerer Art und Güte fachmännisch auszuführen.
- Ersatzweise kann bei der Wohnungsabnahme bei Mangelhaftigkeit der durchgeführten Schönheitsreparaturen eine Schadenersatzzahlung die **gewo** in angemessener Höhe vereinbart werden.
- Türflächen (ausgenommen erneuerte Innentüren in Holzdekor), Heizkörper und Heizleitungen sind malermäßig fachgerecht in weißer Farbgebung herzustellen. 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).

- Der Gasdurchlauferhitzer, das Abluftrohr über dem Gasdurchlauferhitzer und das Luftgitter am Ablufschornstein (wenn vorhanden) sind insbesondere von Fettrückständen gereinigt anzubieten.
- Fußbodenbeläge sind im gepflegten und gereinigten Zustand (insbesondere von fetthaltigen Pflegemittel- und Farbresten) inkl. der Sockelleisten zur Abnahme anzubieten. Während der Mietzeit sind die elastischen Fußbodenbeläge mit einem geeigneten Pflegemittel zu behandeln.
- Sollte der Nutzer während seiner Nutzungsdauer die Sockelleisten entfernt haben, dann ist eine fachgerechte Anbringung von ähnlichen Sockelleisten als Wandabschluss zwischen Wand und Fußboden zu Lasten des Ausziehenden erforderlich.
- 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 mit abgegeben 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 Nutzers nachgefertigt.
- Die Abmeldungen beim Kabelfernsehen/Antennengemeinschaft, der Telekom oder sonstigen Anbietern sind vom Nutzer selbst durchzuführen.
- Zählerstände für Wasser, Heizung, Energie und Gas werden durch den Hausverwalter am Abnahmetag mit dem Ausziehenden oder dessen Bevollmächtigten gemeinsam abgelesen. Die Ableseprotokolle werden durch den Hausverwalter zur Abnahme bereitgestellt.
- Mietergärten sind in gepflegtem und geräumtem Zustand, frei von Auf- und Einbauten, abzugeben. Es ist Rasen anzusäen.
- Sollte am Tag der Abnahme der geforderte Zustand der Wohnung nicht gegeben sein, so kann die **gewo** die Abnahme verweigern. Es kann eine Nachfrist zur Beseitigung der Mängel vereinbart werden, danach erfolgt die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes durch die **gewo** auf Kosten des Ausziehenden.
- Kommt durch Verschulden des Ausziehenden oder seiner bevollmächtigten Person eine vereinbarte Abnahme nicht zustande, werden dem Ausziehenden 15,- EUR (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.
-