

# Dauernutzungsvertrag

Wohnung-Nr. «VE\_Nummer»

Die **Mülheimer Wohnungsbau eG**, Friedrich-Ebert-Straße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr,

schließt mit «Empfänger\_Anrede» «Empfänger\_Name»

Mitglieds-Nr. «Mitglieds\_Nr»

- 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 «**Vertragsbeginn**» ab zu Wohnzwecken die Wohnung Nr. «**VE\_Nummer**»

im Hause «**VE\_Adresse**»,

im«**VE\_Etage**»-«**VE\_Lage**».

Die Wohnfläche beträgt «**VE\_qm\_Wohnfläche**»m<sup>2</sup>.

Eine feste Wohnungsgröße wird damit nicht zugesichert.

(2) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus «**Merkmal2Auspraegung**» Zimmern, Küche, Bad mit WC, Diele/Flur, Kellerraum.

(3) Die Wohnung ist öffentlich gefördert und preisgebunden.

(4) Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden.

(5) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:

- Zentralheizung

- ~~Personenaufzug~~

- Breitbandkabelanschluss für Hörfunk / Fernsehen

Die Versorgung der überlassenen Wohnung mit Wärme für Raumbeheizung erfolgt durch die Genossenschaft.

- (6) 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.
- (7) Die Genossenschaft ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

## § 2 Nutzungsgebühr

- (1) Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich bei Vertragsbeginn:

**«MietbestandteileBezeichnung»**

**«MietbestandteileAuspraegung»**

---

**Monatlich insgesamt zu zahlende Nutzungsgebühr**

**«Summe\_Miete»**

=====

Die Nutzungsgebühr gemäß § 2 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, kostenfrei auf ein von der Genossenschaft zu benennendes Bankkonto zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift bei der Genossenschaft an.

Dabei ist das Mitglied auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen - von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen 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 SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierter Mahnkosten zu fordern. Darüber hinaus kann die Genossenschaft den Verzugsschaden geltend machen, insbesondere Verzugszinsen.

(2) Die in Abs. 1 genannte Nutzungsgebühr kann sich nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften erhöhen oder ermäßigen.

(3) Es werden Betriebskosten nach § 556 BGB umgelegt, für die monatliche Vorauszahlungen zu entrichten sind.

1. Allgemeine Betriebskosten:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Grundsteuer
- Wasserversorgung und Entwässerungskosten, Niederschlagswasser
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kabelanschluss / Stromversorgung für Kabelanschluss
- Aufzug
- Wartung der zentralen Heizungsanlage und Abgasanlage
- Wartung RWA-Anlagen, Feuerlöscher und Rauchwarnmelder
- Hauswart
- Winterdienst
- Dachrinnenreinigung
- Wartung der Brandmeldezentrale
- Wandhydrantenentnahmestellen einschließlich Schlauchprüfung
- Wartung der Schornsteinanlage und Reinigung
- Wartung der Blitzschutzanlage
- Wartung der Türöffnungsanlage
- Wartung der Hebeanlage, WC-Abluft- und Trinkwasseranlage
- Wartung der Rauch- und Brandschutztüren
- Wartung der Notlichtgeräte und Batterieanlagen
- Wartung der Wasserfilter
- Kosten der Legionellen-Prüfung
- sonstige Betriebskosten
- Umlageausfallwagnis (nur bei preisgebundenem Wohnraum)

Betriebskostenvorauszahlungen insgesamt:

«MBE\_Betrag1»

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

Sofern erforderlich wird vor Bezug der Wohnung eine Wartung der elektrischen Installation durchgeführt. Die Kosten hierfür werden dem Mitglied im Zuge der Betriebskostenabrechnung belastet.

Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, erfolgt die Abrechnung der angefallenen Betriebskostenarten für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Grundlage hierfür sind die Gesamtkosten der jeweiligen Wirtschaftseinheit. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung (Abrechnung nach der Gesamtwohnfläche des Hauses).

Für die folgenden Betriebskosten gelten besondere Umlegungsmaßstäbe:

Die Abrechnung des Kabelanschlusses sowie der Stromkosten für den Kabelanschluss, die Kosten der Wartung der elektrischen Installation, die Kosten für den Winterdienst sowie für die Treppenhausreinigung, sofern diese im o.g. Objekt gewerblich durchgeführt wird, erfolgt pro Wohnung.

## 2. Heizkostenvorauszahlung:

«MBE\_Betrag2»

Der Abrechnungszeitraum für Heizkosten beginnt am 01.01. und endet am 31.12. des laufenden Jahres. Die Abrechnung erfolgt zu 30 % nach dem Verhältnis der Wohnfläche und zu 70 % nach Verbrauch. Die bei einem Mieterwechsel anfallende Nutzerwechselgebühr ist im Rahmen der Heizkostenabrechnung jeweils zur Hälfte von Vor- und Nachmieter zu zahlen.

Erhöhen sich während der Abrechnungsperiode die Betriebs- bzw. Heizkosten, so dass die Vorauszahlungen diese Kosten voraussichtlich nicht decken, ist die Genossenschaft auch während des Abrechnungszeitraumes nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zur angemessenen Anpassung der Vorauszahlungen berechtigt; das Erhöhungsverlangen ist zu erläutern.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Umlegungsmaßstäbe oder Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an das Mitglied mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Betriebs- und Heizkostenverordnung sind dabei einzuhalten. Das Mitglied ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Genossenschaft einzusehen.

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 Zwischenableitung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

### **§ 3 Nutzungsdauer und Kündigung**

- (1) Das Dauernutzungsverhältnis 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.
- (3) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden. Scheidet das Mitglied zu Lebzeiten aus der Genossenschaft aus, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Dauernutzungsverhältnis zum nächstmöglichen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.
- (4) Während des Fortbestehens der Mitgliedschaft wird die Genossenschaft von sich aus das Dauernutzungsverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Dauernutzungsverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen der Genossenschaft eine Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses notwendig machen.
- (5) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Genossenschaft nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. das Mitglied oder diejenigen, welchen das Mitglied den Gebrauch der Wohnung überlassen hat, die Rechte der Genossenschaft dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass es die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
2. das Mitglied den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass der Genossenschaft unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mitglieds, 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

3. das Mitglied für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines nicht unerheblichen Teils der Nutzungsgebühr in Verzug ist oder
4. 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.

#### **§ 4 Bürgschaft**

- (1) Der Ehegatte / Lebensgefährte des Mitglieds übernimmt durch Mitunterzeichnung des Vertrages für die Verbindlichkeiten des Mitglieds aus dem Dauernutzungsvertrag die selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Erhebung der Einrede der Vorausklage, die der Höhe nach auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Nutzungsgebühr begrenzt ist; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.
- (2) Sobald er die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erwirbt, kann er dem Vertrag durch ausdrückliche schriftliche Erklärung beitreten. Er tritt damit in alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein.

#### **§ 5 Zusätzliche Vereinbarungen**

- (1) **Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

Die Hausordnung ist für das Mitglied verbindlich.

Die Hausordnung darf die Genossenschaft auch 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.

- (2) **Übergabe der überlassenen Wohnung**



- b) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vorstehend 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.
- c) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. a) und b) fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses nachzuholen. Diese Pflicht entfällt, sofern das Mitglied die Wohnung in unrenoviertem Zustand angemietet hat.
4. Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der Genossenschaft unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied haftet für Schäden, die durch schuldhafte 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 sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mitglieds mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.
5. In der überlassenen Wohnung sind / werden in den Fluren, über die die Rettungswege führen, ein bis zwei Rauchwarnmelder installiert, ebenso in Schlafräumen und Kinderzimmern. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder obliegt gemäß § 49 Abs. 7 BauO NRW dem Dauernutzer/-in. Diese beinhaltet die regelmäßige Wartung, die Funktionsprüfung und den Batteriewechsel. Stellt der Dauernutzer einen Defekt des Rauchwarnmelders fest, ist er verpflichtet, zwecks Austauschs des Rauchwarnmelders umgehend die Genossenschaft zu informieren.
- Die Genossenschaft weist das Mitglied durch eine fachkundige Person oder durch Aushändigung eines geeigneten Informationsblattes bei Übergabe der Wohnung in Funktion und Bedienung der Rauchwarnmelder ein. Das Mitglied ermöglicht die Einweisung.
- Die Wartung erfolgt durch von ihr beauftragte Dritte auf Kosten des Mitglieds.
- Das Mitglied bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt der Bedienungsanleitung.

6. Das Mitglied verpflichtet sich zum Abschluss einer allgemeinen Haftpflichtversicherung, die während des Dauernutzungsverhältnisses aufrecht erhalten bleibt. Der Nachweis darüber ist der Genossenschaft vor Beginn des Dauernutzungsverhältnisses vorzulegen.

#### **(4) Modernisierung und Energieeinsparung**

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

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mitglied 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.

#### **(5) Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitglieds**

1. Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es
  - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt,
  - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
  - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,

- d) Tiere hält, mit Ausnahme von nicht störenden Tieren wie Zierfische oder Ziervögel,
- e) Waschmaschinen, Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen aufstellt,  
- die Genehmigung wird nur erteilt, wenn das Mitglied den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist -
- f) Antennen oder Satellitenschüsseln anbringt oder verändert,
- g) in der überlassenen Wohnung, im Haus 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 überlassene Wohnung, Anlagen und Einrichtungen verändert;  
dies gilt auch für das Verlegen von Bodenbelägen wie Laminat, Parkett oder keramischen Fliesen
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will,
- k) in der Wohnung ein Wasserbett aufstellen möchte, damit ggf. überprüft werden kann, ob aus statischen Gründen Bedenken bestehen. Gleiches gilt für die beabsichtigte Aufstellung von vergleichbar schweren Gegenständen, wie z. B. Kraftsportgeräte, große Aquarien etc.

2. Die Zustimmung der Genossenschaft muss schriftlich erfolgen.

3. Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Absatz 1 a) gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 553 BGB).

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

Die Genossenschaft wird im Übrigen eine Zustimmung erteilen, wenn 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, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

5. Auch bei Zustimmung der Genossenschaft besteht die Haftung des Mitglieds weiterhin.

**(6) Besichtigung der überlassenen Wohnung durch die Genossenschaft**

Beauftragte der Genossenschaft können in begründeten Fällen die überlassene Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mitglied zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

In dringenden Fällen ist die Genossenschaft bei Abwesenheit des Mitglieds berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mitglieds öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der Genossenschaft nicht zur Verfügung stehen

**(7) Keine stillschweigende Verlängerung**

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

**(8) Rückgabe der überlassenen Wohnung**

1. Bei Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses ist die überlassene Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
2. Hat das Mitglied Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat es den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses wieder herzustellen, 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; anderenfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Mitglieds die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

**(9) Personenmehrheit der Mitglieder**

1. Mehrere Mitglieder haften für alle Verpflichtungen aus dem Dauernutzungsvertrag 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.

**§ 6 Vertragsbestandteile**

Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Nutzungsvertrages:

- die Hausordnung
- das Abnahme- und Übergabeprotokoll
- der Energieausweis

Das Mitglied bestätigt mit seiner Unterschrift, diese Unterlagen erhalten zu haben.

Mülheim an der Ruhr, den 11. April 2018

.....  
(Genossenschaft)

.....  
(Mitglied)

.....  
(Unterschrift des Ehegatten /  
Lebensgefährten als selbst-  
schuldnerischer Bürge /  
als Vertragspartner)