

# Dauernutzungsvertrag

Mieter-Nr.: **jeweilige Mieternummer**

Die FROHE ZUKUNFT  
Wohnungsgenossenschaft eG  
Leibnizstraße 1a  
06118 Halle  
(Finanzamt Halle-Nord  
UST-Nr.: 111/135/00907)

- nachfolgend FZWG genannt –

schließt mit

**Mustermieter**

- im folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, als "Nutzer" bezeichnet-

diesen Dauernutzungsvertrag ab.

## § 1 Überlassene Wohnung

- (1) Die FZWG überlässt dem Nutzer ab **Mietbeginn** zu Wohnzwecken die Genossenschaftswohnung in:

**Adresse**

Die Wohnfläche beträgt **XXX** m<sup>2</sup>.

- (2) Der tatsächliche Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (3) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus

**Anzahl** Zimmern

1 Küche/Kochnische  
1 Bad/Dusche mit WC  
1 Diele/Flur  
1 Balkon/Loggia/Terrasse  
1 Kellerraum  
1 Abstellraum **optional**  
1 Bodenraum **optional**

- (4) Das Recht zur Nutzung der vor bezeichneten Wohnung ist an die Mitgliedschaft bei der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG gebunden.
- (5) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorhanden:

Zentralheizung/Fernwärme  
zentrale Warmwasserversorgung  
Breitbandanschluss für Rundfunk- und Fernsehversorgung und für multimediale Dienste  
Personen- und Lastenaufzug  
Trockenraum/Trockenboden  
Waschhaus  
Fahrradraum  
Kinderwagenraum  
Treppenhaus/Hausflure/Müllbox

## § 2 Nutzungsgebühr

(1) Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich:

**a) Nettokaltmiete**

**EUR Betrag**

**b) Vorauszahlungen auf Betriebskosten gem. Abs. 3**

für allgemeine Betriebskosten

EUR Betrag

für Heizkosten

EUR Betrag

für Heiz-/Wasserkosten

EUR Betrag

**Monatlich insgesamt zu zahlende Nutzungsgebühr**

**EUR Betrag**

=====

(2) Die Nutzungsgebühr gemäß Abs. 1 ist im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei der FZWG zu entrichten.

Sollte der FZWG keine Ermächtigung zum Einzug von Lastschriften (alle Forderungen oder lediglich die monatliche Nutzungsgebühr betreffend) erteilt worden sein, so sind die monatliche Nutzungsgebühr und die sonstigen Forderungen unter Angabe folgender Bankverbindung bis zur genannten Frist zu überweisen.

Kreditinstitut: Aareal Bank AG

Konto-Nr.: **jeweiliges Mieterkonto**

Bankleitzahl: 550 104 00

Die der FZWG berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Nutzer zu tragen.

Bei Zahlungsverzug ist die FZWG berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 3,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Nutzer weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

- (3) Die FZWG behält sich gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vor. Die FZWG ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1 b in Verbindung mit Abs. 4 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen umzulegen und mit dem Nutzer abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen und zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.
- (4) Es werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung umgelegt. Hierfür werden Vorauszahlungen erhoben für:

### A. Allgemeine Betriebskosten

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
5. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
6. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
7. die Kosten der Gartenpflege,
8. die Kosten der Beleuchtung (Hausstrom),
9. die Kosten der Schornsteinreinigung,
10. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
11. die Kosten für den Hauswart (Hausmeister),
12. die Kosten
  - a) des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage
  - b) des Betriebes der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
13. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
14. sonstige Betriebskosten, wie
  - die Kosten für die Dachrinnenreinigung
  - die Kosten für die Wartung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)
  - die Kosten für die Wartung der Feuerlöschanlagen

- die Kosten für die Wartung der Gasgeräte
- die Kosten für die Wartung von Elektrogeräten und Steigleitungen (Revision)
- die Kosten der Elektrorevision
- die Kosten für die Wartung von Sanitäranlagen
- die Kosten für regelmäßige Begehungen der I-Gänge zur Gefahrenabwehr
- die Gebühren des Bauordnungsamtes für Kontrollgänge
- die Kosten für den Winterdienst, wie das Füllen Streugutbehälter und das Abstumpfen von Fußgängerwegen
- die Kosten für die Bereitstellung/-haltung des Multimedia-Anschlusses in der Wohnung
- die Kosten, die aus der multimedialen Erschließung entstehen, wie Mietkosten und Wartungskosten zur Kamerasicherung des Eingangsbereiches

## **B. Wärme- und Warmwasserkosten**

1. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a),
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
2. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a),
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
3. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 1. Buchstabe a) und entsprechend A. allgemeine Betriebskosten Nummer 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
  - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 1. Buchstabe c) und entsprechend A. allgemeine Betriebskosten Nummer 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
  - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 1. Buchstabe d) und entsprechend A. allgemeine Betriebskosten Nummer 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

Die jährliche Abrechnung der Betriebskosten hat nach den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen, sobald die Abrechnungsunterlagen bei der FZWG vorliegen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessenen Höhe erfolgen.

Die Umlenumsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume können bei Vorliegen sachlicher Gründe, nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Nutzer 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 Heizkostenverordnung sind einzuhalten.

Der Nutzer ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle der FZWG einzusehen.

Zieht der Nutzer vor Ende des Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig.

- (5) Vom Nutzer sind nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) und der Hausordnung
- a) die Schönheitsreparaturen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind, während des Nutzungsverhältnisses durchzuführen (siehe hierzu ergänzend Nr. 4 AVB);
  - b) die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen zu reinigen;
  - c) die Schneeabseilung und das Streuen bei Glatteis durchzuführen

weil die Nutzungsgebühr diese Leistungen nicht deckt.

Der Vermieter behält sich das Recht vor, die Hausreinigung und Schneeabseilung gemäß Buchstabe b und c mit einer Ankündigungsfrist von 1 Monat einem Dritten zu übertragen.

Auf die Verpflichtung zur Beteiligung an den durch die Hausordnung festgelegten allgemeinen Verpflichtungen wird besonders hingewiesen.

### § 3 Zusätzliche Vereinbarungen

#### **Baustein 1 – Rücktrittsrecht optional**

---

Der künftig Nutzer ist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn sich

- der Bereitstellungstermin um mehr als zwei Monate verzögert,
- die endgültige Miete gegenüber der vorläufigen Miete um mehr als 5% im Monat erhöht.

Der Rücktritt ist spätestens zwei Wochen nach der Mitteilung des verzögerten Bereitstellungstermins oder der erhöhten Miete schriftlich gegenüber der FZWG zu erklären.

#### **Baustein 2 – Tierhaltung optional**

---

Dem Nutzer ist es gestattet in Ergänzung zu Nr. 6 Abs. 1 Buchstabe k der AVB folgende Tiere in seiner Wohnung zu halten:

- .. Stück .....
- .. Stück .....

Die Haltung hat artgerecht zu erfolgen.

Die Haltung ist an folgende Auflagen gebunden:

- .....(z.B. Wesenszeugnis vorlegen ... )

Die FZWG behält sich vor, die Genehmigung zur Tierhaltung bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu widerrufen.

#### **Baustein 3 – Übergabe teiltapeziert optional**

---

Die unter Pkt. 1 bezeichnete Wohnung wird in folgendem Zustand vom Nutzer übernommen:

- teilweise tapeziert in den Räumen (im Zustand nach Nutzung durch den Vormieter). Die restlichen Räume sind unrenoviert (alte Tapete ist entfernt/ nicht entfernt).

Dem Nutzer wird als Ersatz für die durch den Vermieter herzustellende Gebrauchstauglichkeit bei Erstbezug (im Hinblick auf die malermäßige Ausstattung)

- die Wohnung 2 Monate/Woche/Tage vor Vertragsbeginn unentgeltlich zur Verfügung gestellt (mietfreie Renovierungszeit)
- ein Mieterlass in Höhe von 2 Monatsmieten (= xxx,xx EUR)

gewährt.

---

### Baustein 4 – Übergabe unrenoviert optional

---

Die unter Pkt. 1 bezeichnete Wohnung wird in folgendem Zustand vom Nutzer übernommen:

- unrenoviert (Tapete ist in allen Räumen entfernt)
- Dem Nutzer wird als Ersatz für die durch den Vermieter herzustellende Gebrauchstauglichkeit bei Erstbezug (im Hinblick auf die malermäßige Ausstattung)
- die Wohnung XX Monat/Woche/Tage vor Vertragsbeginn unentgeltlich zur Verfügung gestellt (mietfreie Renovierungszeit)
  - ein Mieterlass in Höhe von 2 Monatsmieten (= xxx,xx EUR) gewährt.

---

### Baustein 5 – Sonstiges optional

---

z. B. besondere Ausstattungen – wie Notrufsystem, Sonderausstattung o. ä.

## § 4 Nutzungsdauer und Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Nutzer bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung durch den Nutzer richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG gebunden. Scheidet das Mitglied bei Lebzeiten aus der FZWG aus, so ist die FZWG berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächst zulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zu kündigen.
- (4) Während des Fortbestandes der Mitgliedschaft wird die FZWG 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 Gründe der FZWG eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses notwendig machen.
- (5) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die FZWG nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Die fristlose Kündigung richtet sich nach Nr. 8 AVB.

## § 5 Pfandrecht der FZWG an eingebrachten Sachen

Der Nutzer erklärt, dass die beim Einzug in die Wohnung eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet ist.

## § 6 Vertragsbestandteile

- (1) Das Protokoll der Übergabeverhandlung und der Wohnungsbeschreibung vom 15.03.2003 wird bei der Übergabe der Wohnung aufgenommen, unterschrieben und dann dem Nutzer ausgehändigt.
- (2) Folgende Unterlagen sind darüber hinaus ebenfalls Bestandteil des Dauernutzungsvertrages und werden mit Unterzeichnung dieses Vertrages anerkannt:
  - a) Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB) in der jeweils gültigen Fassung
  - b) Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung
  - c) Informationsblatt „Richtig heizen und lüften“

## § 7 Erklärung der Vertragsparteien zum Vertragsabschluss

Der/die unterzeichnende(n) Nutzer erklären, dass sie vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatten, vom Inhalt dieses Vertrages einschließlich der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung Kenntnis zu nehmen und diese zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit der FZWG durchgesprochen, insbesondere wurde seitens der FZWG auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen. Das Ergebnis beidseitiger eingehender Besprechung (Aushandelns) sind die im § 3 des Vertrages festgelegten Individualvereinbarungen.

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Halle, den **Datum**

---

Vorstand  
FROHE ZUKUNFT  
Wohnungsgenossenschaft eG

---

Nutzer (Mitglied)

---

Nutzer (Ehepartner/Lebensgefährte/u.ä.)