



**BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT BRACHVOGEL e. G.**

## Dauernutzungsvertrag Wohnungsnummer xx Seite 1

Die **BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT BRACHVOGEL e.G.**, Ellerbeker Weg 4 n, 22457 Hamburg  
- im folgenden „die Genossenschaft“ genannt - schließt mit:

**Vorname Nachname**

**Mitgliedsnr. xx**

- im folgenden, auch wenn es sich um mehrere Mitglieder handelt, als „das Mitglied“ bezeichnet -  
diesen Dauernutzungsvertrag.

### **§ 1 Überlassene Wohnung**

(1) Die Genossenschaft überläßt dem Mitglied vom 16. Juni 1999 ab zu Wohnzwecken die Wohnung im Ellerbeker Weg 4j OG rechts, in 22457 Hamburg-Schnelsen, nebst Stellplatz Nr -.

**Die Wohnfläche beträgt 59,55m<sup>2</sup>**

(vorbehaltlich der Anerkennung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt)

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

**2 Zimmern**

**Küche**

**Bad**

**Dachbodenraum**

**Abstellraum**

**Balkon**

**Flur**

(3) Die Wohnung ist preisgebunden. Sie ist mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert worden.

(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:

- zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung
- Gemeinschaftshaus
- Anschluß an das Breitbandkabelnetz / Gemeinschaftsantenne / Satellitenanlage
- gemeinsame Telefonanlage, die zur Zeit im Outsourcing Dienstleistungsangebot von der BOSCH TELEKOM GMBH betrieben wird

## § 2 Nutzungsgebühr

(1) Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich:

a) Grundnutzungsgebühr	644,23 DM
b) Zuschlag für Reihenhaus (keine kinderreiche Familie)	
c) Zuschlag für Niedrigenergiehausstandard	29,78 DM
d) Vergütung für Stellplatz	
e) Vorauszahlungen gem. Abs. 4	169,77 DM
<b>Monatlich insgesamt zu zahlende Nutzungsgebühr :</b>	<b><u>843,78 DM</u></b>

(2) Die in Abs.1 genannte Grundnutzungsgebühr erhöht sich vom 2. Jahr nach der von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt festgestellten Bezugsfertigkeit an jährlich um 0,30 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, entsprechend der Verminderung der öffentlichen Förderung durch Annuitätshilfen.

Das Mitglied ist verpflichtet, erstmals 3 Jahre nach dem von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt festgestellten Zeitpunkt der mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens, alsdann in Abständen von 2 Jahren auf Verlangen der von der Freien und Hansestadt Hamburg zu bestimmenden Stelle oder der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt nachzuweisen, daß sein Einkommen die zu jenem Zeitpunkt geltenden Einkommensgrenzen gemäß § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nicht um mehr als 50 v.H. übersteigt. Wird dieser Nachweis durch das Mitglied nicht erbracht, so erhöht sich die Grundnutzungsgebühr um den Betrag der zusätzlich gekürzten oder gänzlich in Fortfall geratenen Annuitätshilfen.

Die Miete erhöht sich:

- a) ab 1.2.2000 um 0,30 DM pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(Vorbehaltlich des von der WK festzusetzenden Termins)  
ab 1.2.2001 um weitere 0,30 DM pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und dann jährlich so fortlaufend, entsprechend der Minderung der Annuitätshilfen

jeweils zuzüglich 2 % Mietausfallwagnis

(3) Die Genossenschaft ist berechtigt, gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vorzunehmen.

Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die gesetzlich zulässige Nutzungsgebühr als vertraglich vereinbart.

(4) Es werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung - und bei preisgebundenem Wohnraum das Umlageausfallwagnis - umgelegt; hierauf werden Vorauszahlungen erhoben für:

1. Allgemeine Betriebskosten (Umlengungsmaßstäbe und monatliche Vorauszahlungen):

	<b>Umlengungsmaßstab</b>		<b>monatliche</b>
	<b>DM /(Monat *Einheit)</b>		<b>Vorauszahlung</b>
a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	0,480	DM/m <sup>2</sup>	28,58 DM
b) Wasserversorgung und Entwässerung	40,270	DM	40,27 DM
c) Straßenreinigung und Müllabfuhr	6,272	DM/Pers	12,54 DM
d) Schnee- und Eisbeseitigung, Wegereinigung	0,070	DM/m <sup>2</sup>	4,17 DM
e) Gemeinschaftshausreinigung			
f) Treppenhausreinigung			
g) Gartenpflege	0,153	DM/m <sup>2</sup>	9,11 DM
h) Beleuchtung	0,016	DM/m <sup>2</sup>	0,95 DM
i) Treppenhausbeleuchtung	1,992	DM/WE	1,99 DM
j) Sach- und Haftpflichtversicherung	0,192	DM/m <sup>2</sup>	11,43 DM
k) Hauswart			
l) Grundgebühren für Breitbandanschluß	9,800	DM/WE	9,80 DM
m) Gemeinschaftsantennen- und Satellitenanlage	0,003	DM/m <sup>2</sup>	0,18 DM
<b>Betriebskostenausfallwagnis</b>			<b>2,38 DM</b>
<b>zusammengefaßt:</b>			<b>121,40 DM</b>

2. Wärme- und Warmwasserbereitungskosten (monatliche Vorauszahlungen und Umlengungsmaßstäbe):

	<b>30%</b>	<b>70%</b>	<b>Summe</b>
	<b>wohnflächenabhängig</b>	<b>verbrauchsabhängig</b>	
a) Wärmekosten	9,07 DM	28,32 DM	37,39 DM
b) Warmwasserbereitungskosten	3,29 DM	6,74 DM	10,03 DM
<b>Betriebskostenausfallwagnis</b>			<b>0,95 DM</b>
<b>zusammengefaßt</b>			<b>48,37 DM</b>

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in den monatlichen Vorauszahlungen jeweils anteilig die Vorauszahlung für das Umlageausfallwagnis enthalten.

Die Abrechnung erfolgt für den Zeitraum des Geschäftsjahres (1.7. bis 30.6.) der Genossenschaft.

Führt die Genossenschaft den Nachweis, daß die Vorauszahlungen die Betriebskosten nicht decken, ist sie auch während des Abrechnungszeitraumes nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zur angemessenen Anpassung der Vorauszahlungen berechtigt.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Umlengungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an das Mitglied mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind dabei einzuhalten. Das Mitglied ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen nach vorheriger Vereinbarung 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 Fall trägt das Mitglied die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

(5) Vom Mitglied sind außerdem nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB):

- a) die Schönheitsreparaturen auszuführen (vgl. Nr. 4 und Nr. 11 AVB).
- b) der Genossenschaft die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität und Wasser, den Heiz- und Kocheinrichtungen und den Fenster- und Türverschlüssen. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 150,- DM nicht übersteigen. Das Mitglied ist von der Kostentragung befreit, wenn es die Bagatellschäden selbst beseitigt.

weil die Nutzungsgebühr diese Leistungen nicht deckt.

### **§ 3 Zusätzliche Vereinbarungen**

- (1) Die Wohnung wird bei Vertragsbeginn mit **2** Personen bezogen. Dauerhafte Änderungen (ab einem Jahr) sind der Genossenschaft bis zum 31.05. eines jeden Jahres zum Zwecke der Neuberechnung der Betriebskostenvorauszahlungen des folgenden Geschäftsjahres mitzuteilen.
- (2) Das Mitglied hält alle - auch zurückliegenden - Beschlüsse der Wohnprojektversammlungen (§ 38 der Satzung) ein, die das nachbarschaftliche Zusammenleben im Sinne einer Haus- und Benutzungsordnung regeln.
- (3) Die Haustierhaltung ist nur mit der ausdrücklichen, mit Auflagen verbundenen Genehmigung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft ist berechtigt, ohne beweispflichtig zu sein, bei Vorliegen von Beschwerden die Genehmigung zu widerrufen und für die Abschaffung des Haustiers zu sorgen.
- (4) Es wird das Lastschriftverfahren gemäß Nr. 2 (2) AVB vereinbart.
- (5) Soweit die Genossenschaft sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Zusammenhang mit dem Abschluß und der laufenden Abwicklung dieses Vertrages der automatischen Datenverarbeitung bedient, wird hiermit vom Mitglied die Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten gegeben. Die gesetzlichen Bestimmungen über den Datenschutz werden eingehalten.
- (6) Die Genossenschaft ist berechtigt, zur Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs, sowie des Heizungsverbrauchs gemietete Zähler zu verwenden, deren Mietkosten vom Mitglied im Zuge der Betriebskostenabrechnung oder direkt, falls ein eigenständiges Vertragsverhältnis besteht, bezahlt werden.

### **§ 4 Nutzungsdauer und Kündigung**

- (1) Das Nutzungsverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Mitglied bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

- (3) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden. Scheidet das Mitglied bei Lebzeiten aus der Genossenschaft aus, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.
- (4) Während des Fortbestehens der Mitgliedschaft wird die Genossenschaft von sich aus das Nutzungsverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Nutzungsverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen der Genossenschaft eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses notwendig machen. Die fristlose Kündigung richtet sich nach Nr. 8 AVB.

## § 5 Bürgschaft

entfällt

## § 6 Vertragsbestandteile

- (1) Das **Übergabeprotokoll** wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.
- (2) Die **Allgemeinen Vertragsbestimmungen** (Fassung DNVp August 1993) sind diesem Vertrag beigefügt. Das Mitglied bestätigt den Erhalt der Anlage mit Zeichnung des Vertrages.
- (3) Aktuelle **Beschlüsse der Wohnprojektversammlung** nach § 3 Abs 2 des Dauernutzungsvertrages werden am Schwarzen Brett des Gemeinschaftshauses veröffentlicht. Über zurückliegende Beschlüsse führt die Genossenschaft Protokollordner, die im Gemeinschaftshaus oder beim Vorstand eingesehen werden können. Sie sind als Vertragsbestandteil verbindlich für das Mitglied.

Hamburg, den (Stand März 2000)

Bau- und Wohngenossenschaft  
Brachvogel eG

---

(Genossenschaft)

---

(Mitglied)

---

(Mitglied)

## **Einzugsermächtigung**

Ich ermächtige hiermit die Bau- und Wohngenossenschaft Brachvogel e.G. jeweils zum 1. eines Monats die im Dauernutzungsvertrag für Wohnung 4 vereinbarte Nutzungsgebühr von meinem unten genannten Konto abzubuchen. Für das unten bezeichnete Kreditinstitut besteht keine Einlöseverpflichtung der Lastschrift bei nicht ausreichender Kontodeckung.

Kontoinhaber/in		Bankleitzahl
Kontonummer	Kreditinstitut	
Datum	Unterschrift	