

Allgemeines

Die Geschäftsbeziehung zwischen Mitglied und WBG ist durch die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnraummietgeschäfts und ein besonderes Vertrauensverhältnis geprägt. Das Mitglied kann sich darauf verlassen, dass die WBG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns handelt.

Für die Geschäftsbeziehung gelten ergänzend zu den einzelvertraglichen Vereinbarungen des Dauernutzungsvertrages diese Allgemeinen Mietbedingungen (AMB-DNV) im Sinne von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) für Wohnräume.

Es gelten die Allgemeinen Mietbedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Dieses gilt auch, wenn Neuverträge geschlossen und Zusatzaufträge erteilt werden.

Verträge bedürfen der Schriftform.

Soweit es im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes notwendig und für das Mitglied zumutbar ist, insbesondere seine mietvertraglichen Rechte nicht einschränkt, darf die WBG die AMB ändern.

Änderungen der AMB erlangen nach Ablauf von zwei Monaten ab der Mitteilung an das Mitglieds, Rechtsgültigkeit für alle gegenwärtigen und zukünftigen Verträge, sofern das Mitglied nicht bis dahin bei der WBG schriftlich Widerspruch einlegt.

Die WBG wird das Mitglied auf Änderungen der AMB und darauf aufmerksam machen, dass sein Stillschweigen nach Ablauf von zwei Monaten ab Verständigung als Zustimmung zur Änderung gilt.

§ 1 Ausschluss der Garantiehaftung

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

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit die WBG die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 2 Nutzungsgebühr und Betriebskosten

- (1) Die Nutzungsgebühr ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei zu entrichten.

Das Mitglied ist auf Verlangen der WBG verpflichtet, die Miete gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Das Mitglied 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 WBG 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 WBG berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine angemessene Mahnkostenpauschale zu fordern, es sei denn, das Mitglied weist nach, dass überhaupt keine oder wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

- (2) Die WBG ist berechtigt, gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr (*Miete*) für die im Vertrag beschriebene Wohnung vorzunehmen.
- (3) Das Mitglied verpflichtet sich neben der Grundmiete die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung zu tragen und monatlich in der im Vertrag vereinbarten Höhe Vorauszahlungen zu leisten.

Als Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung kann die WBG insbesondere folgende Kosten umlegen. Die Nennung der Betriebskosten schafft keinen Anspruch auf Leistung. Diese sind:

- a) sonstige Betriebskosten
(*Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen; Wartung von Be- und Entlüftungs-, Brandschutz- sowie CO₂-Warnanlagen, Rauchwarnmeldern; Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen mit TÜV-Abnahme; Wartung von Gasgeräten; Dachrinnenreinigung; Prüfung der Betriebsbereitschaft von Feuerlöschern einschließlich Austausch des Löschmittels; Müllschlucker, -absauganlage und -presse; Rückstausicherung; Notstromanlage für die Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen soweit gesetzlich vorgeschrieben u.a.*)
- b) Wohnungsstrom

Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume kann die WBG zusätzlich zu den o. g. Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf das Mitglied umlegen und mit diesem abrechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale.

(3.1) Vorauszahlungen für Betriebskosten

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird die WBG kalenderjährlich abrechnen.

Nach erfolgter Abrechnung ist die WBG berechtigt, die Vorauszahlungen für die Zukunft durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe anzupassen. Entsprechendes gilt, wenn sich die Kostenpositionen gem. § 2 der Betriebskostenverordnung nach Abschluss des Vertrages verändern.

Soweit nichts anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche bzw. der Wohnung.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann die WBG nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzen und Umlegungsmaßstäbe/-schlüssel für den nächsten Abrechnungszeitraum ändern. Die Anpassung von Umlegungsmaßstäben/-schlüsseln für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, kann nur erfolgen, wenn eine Änderung des Erfassungsverfahrens erfolgt. Entsprechende Änderungen bedingen eine Erklärung in Textform an das Mitglied.

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 Zwischenabrechnung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, das Mitglied hat berechtigterweise fristlos gekündigt.

Das Mitglied hat das Recht, in angemessener Zeit nach dem Zugang der Abrechnung und während der üblichen Geschäftszeiten die Unterlagen bei der WBG einzusehen.

(3.2) Betriebskostenpauschale

Wurde für die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung eine Pauschale vereinbart ist die WBG berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen und die Pauschale entsprechend zu erhöhen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern. Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Die Betriebskostenpauschale basiert auf kalkulierten Verbräuchen für Heizung und Warmwasser¹, Wasserversorgung und Entwässerung² sowie Strom³. Werden die hierfür vertraglich vereinbarten maximalen Verbräuche überschritten, kann die WBG die Gesamtkosten gegenüber dem Mitglied abrechnen und die Pauschale anpassen. Die Maximalverbräuche liegen rund ein Drittel über den Durchschnittsverbräuchen in Deutschland^{2, 3} bzw. über dem jeweiligen Energiebedarfswert des Wohngebäudes¹ (*Energieausweis*).

§ 3 Kautio

- (1) Ehegatten, Lebenspartner, oder volljährige Kinder des Mitglieds übernehmen durch Mitunterzeichnung des Vertrages für die Verbindlichkeiten des Mitglieds aus dem Nutzungsvertrag die selbstschuldnerische Bürgschaft, die der Höhe nach auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Nutzungsgebühr begrenzt ist. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.

Sobald der Mitunterzeichner die Mitgliedschaft bei der WBG erwirbt, kann er dem Vertrag durch ausdrückliche schriftliche Erklärung beitreten. Er tritt damit in alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein.

- (2) Die zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis vereinbarten Kautio ist als Geldsumme bereitzustellen. Das Mitglied kann diese zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen begleichen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden fällig zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen. Die WBG wird die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.

§ 4 Übergabe der Wohnung

Der Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

§ 5 Nutzungsdauer und Kündigung

- (1) Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen
- (2) Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist an die Mitgliedschaft der WBG gebunden. Scheidet das Mitglied zu Lebzeiten aus der WBG aus, so ist diese berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.
- (3) Die WBG 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.

§ 6 Benutzung der Wohnung

- (1) Die Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen ist in der von der WBG herausgegebenen Hausordnung geregelt.
- (2) Für Aufstellung und Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf das Mitglied keiner vorherigen Zustimmung der WBG. Das Mitglied hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.
- (3) Soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für das Mitglied zumutbar ist, darf die WBG die Hausordnung nachträglich ändern. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mitglied mit Übergabe der neuen Hausordnung bekannt gegeben. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mitglieds.

Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind der WBG 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 überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden oder nur unzureichend Wasser entnommen wird. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

§ 7 Erhaltung der Wohnung

- (1) Das Mitglied hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Es 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 das Mitglied für ausreichende Wasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen in den ihm überlassenen Räumen zu sorgen.

- (2) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der WBG unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied 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 überlassene Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mitglieds mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.
- (3) Mit der Übergabe des Wohnraums werden dem Mitglied die notwendigen Schlüssel ausgehändigt. Bei Verlust von Schlüsseln haftet das Mitglied für alle daraus entstehenden Schäden.

Für die Beschaffung eines Ersatzschlüssels hat das Mitglied die Kosten zu tragen. Die WBG ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss, ggf. die erforderliche Schließgruppe auf Kosten des Mitglieds ändern oder wechseln zu lassen, es sei denn, das Mitglied macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 8 Schönheitsreparaturen

Das Mitglied übernimmt die laufenden Schönheitsreparaturen.

§ 9 Modernisierung, Erhaltung und Energieeinsparung

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache und Modernisierungsmaßnahmen hat das Mitglied auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches zu dulden und im Fall dieser Arbeiten den Zugang zu den betreffenden Räumen zu gewähren. Es darf die Arbeiten nicht behindern.
- (2) Das Mitglied wird über die Energieeffizienz des Hauses informiert.

Dem Mitglied wird zur Information ein Energieausweis 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 Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 10 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 WBG, wenn es
- a) den Wohnraum oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche 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 bzw. am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
- d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. *Fische, Hamster, Vögel*), es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart,
- e) Antennen anbringt oder verändert,
- f) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
- 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 oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

- (2) Die Zustimmung der WBG muss schriftlich und kann unter Auflagen erfolgen.

- (3) Überlässt das Mitglied den Wohnraum oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Die WBG wird in den anderen Fällen eine Zustimmung erteilen, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht, keine eigenen berechtigten Interessen entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen des überlassenen Wohnraums und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

Im Übrigen gilt § 554 BGB.

- (4) Die WBG 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) Durch die Zustimmung der WBG wird eine etwaige Haftung des Mitglieds nicht ausgeschlossen.

§ 11 Besichtigung der Wohnung

- (1) Beauftragte der WBG können in begründeten Fällen die überlassene Wohnung sowie die Nebenräume (z. B. Keller) nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mitglied zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist die WBG bei Abwesenheit des Mitglieds berechtigt, die überlassene Wohnung oder Nebenräume auf Kosten des Mitglieds öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der WBG nicht zur Verfügung stehen. Das Mitglied ist unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 12 Rückgabe der Wohnung

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (2) Hat das Mitglied Änderungen an 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 WBG kann verlangen, dass Einrichtungen bei Auszug zurückbleiben, wenn sie das Mitglied angemessen entschädigt. Der WBG steht dieses Recht nicht zu, wenn das Mitglied an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Privat, mit allen Rechten und Pflichten vom Vornutzer übernommene Einrichtungen und Gegenstände gehören nicht zur Wohnung und sind daher auf Verlangen der WBG bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch das Mitglied zu entfernen. In diesem Fall ist der vorherige Zustand wiederherzustellen bzw. Schadenersatz zu leisten.
- (4) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die WBG zu übergeben; anderenfalls ist die WBG berechtigt, auf Kosten des Mitglieds die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, das Mitglied macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 13 Personenmehrheit

- (1) Mehrere Vertragspartner haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Vertragspartnern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der

Vertragspartner abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

§ 14 Elektronische Kommunikation

- (1) Die Parteien sind damit einverstanden, dass Erklärungen oder Informationen zur Durchführung des Mietverhältnisses gegenseitig per Email übermittelt werden können. Die Email-Adressen sind im Vertrag festgehalten.
- (2) Das Mitglied ist weiter damit einverstanden, dass ihm Erklärungen oder Informationen der WBG zur Durchführung des Mietverhältnisses auch über das WBG-Mitgliederportal übermittelt werden können. Der Zugang der Erklärung oder Information setzt voraus, dass die WBG dem Mitglied die zur Nutzung der elektronischen Kommunikationseinrichtung erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt und das Mitglied eine Benachrichtigung per (Email, PushTan etc.) über den Eingang der Erklärung oder Information in der Kommunikationseinrichtung erhalten hat.
- (3) Diese Regelungen gelten nicht für Erklärungen, die der Schriftform bedürfen. Das Mitglied kann sein Einverständnis jederzeit widerrufen.

§ 15 Datenschutz

Die WBG verarbeitet personenbezogene Daten (z. B. Name, Anschrift, Kontaktdaten) des Mitglieds zur Durchführung des Dauernutzungsverhältnisses. Diese Verarbeitung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Informationen hierzu finden Sie in den Datenschutzhinweisen der WBG.

§ 16 Salvatorische Klausel

Mitglied und WBG erklären, mit dem Inhalt des Vertrages sowie der AMB einverstanden zu sein. Soweit etwaige Bestimmungen ungültig oder nichtig sind oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Nichtige bzw. unwirksame Klauseln sollen dann durch ähnliche Klauseln ersetzt werden, die das von Mitglied und WBG Gewollte zum Inhalt haben. Gleiches gilt auch für etwaige Regelungslücken.

§ 17 Teilnahme am Schlichtungsverfahren

Die WBG ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

Ilmenau, 30.09.2025

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.

Krankenhausstraße 1b, 98693 Ilmenau

Telefon 03677 2052-0

Email info@wbg-ilmenau.de

Web www.wbg-ilmenau.de

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Jena GenR 300040