

Die Genossenschaft **Öko.See.Dorf eG**
vertreten durch den Vorstand - nachstehend Genossenschaft genannt –
und
der nicht eingetragene Hausverein „**Öko.See.Dorf-Hausverein Sonnenhof n.e.V.**“
vertreten durch die gemäß Satzung der Öko.See.Dorf eG gewählten vertretungsberechtigten
Mitglieder - nachstehend Hausverein genannt –
schließen folgenden

HAUSVERTRAG ZUR NUTZUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG

Inhalt

Hausvertrag zur Nutzung und Bewirtschaftung	1
Präambel	2
§ 1 Vertragsgegenstand.....	3
§ 2 Vertragszweck	3
§ 3 Leistungen des Hausvereins	3
§ 4 Leistungen der Genossenschaft.....	4
§ 5 Finanzielle Mittel, Aufwendungsersatz	4
§ 6 Neubelegung und Leerstand von Wohnungen	5
§ 7 Haftung	5
§ 8 Gütliche Einigung.....	5
§ 9 Vertragsdauer, Kündigung, Wirksamkeit	5
§ 10 Schlussbestimmungen & Salvatorische Klausel	5

PRÄAMBEL

Umgesetzt werden soll eine Selbstorganisationsstruktur, deren Ziel es ist, aktives gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen in den einzelnen Hausprojekten als auch über die gesamte Genossenschaft hinweg zu ermöglichen.

Die Hausprojekte binden sich sozial und kulturell in das jeweilige Wohnquartier ein.

Genossenschaft und Hausverein führen zusammen ein Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen durch. Auf der Basis des genossenschaftlichen Eigentums soll solidarisches Handeln und Zusammenleben gefördert werden.

Gleichzeitig schafft das Projekt Raum für vielfältige individuelle Freiräume und Engagements der einzelnen Mitglieder für ein gemeinsames Wohnen im Haus.

Die nachfolgend aufgeführten Aufgaben, Rechte und Pflichten und ihre Verteilung unter den VertragspartnerInnen werden in diesem Nutzungs- und Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

Genossenschaft und Hausverein verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit auf Basis der soziokratischen Kreismethode (SKM). Im Bedarfsfalle werden beide Parteien vor dem Beschreiten des Gerichtsweges vorrangig behutsame und zügige Konfliktlösungsstrategien gemäß §17 Satzung der Öko.See.Dorf eG suchen.

Dazu stehen die HausprojektesprecherInnen aktiv zur Seite.

Der Hausverein agiert wirtschaftlich in sich eigenständig (§11 Satzung der Öko.See.Dorf eG).

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

Vertragsgegenstand ist das Grundstück und die Gebäude

Sonnenhof Neuravensburg, Ried 10, Amtsgericht Ravensburg - Gemeinde Wangen im Allgäu - Grundbuch von Neuravensburg, Blatt 1255 erworben am 13.08.2021 – URNr. 1417/2021

durch die Öko.See.Dorf eG.

§ 2 VERTRAGSZWECK

Die Genossenschaft überlässt den Vertragsgegenstand dem Hausverein zur eigenverantwortlichen Nutzung, Gestaltung und Pflege im Rahmen dieses Vertrages.

§ 3 LEISTUNGEN DES HAUSVEREINS

Der Hausverein übernimmt im Rahmen der Bewirtschaftung die folgenden Aufgabenbereiche:

1. Jährliche Erstellung eines schriftlichen **Berichtes und Wirtschaftsplans** über die Situation im Hausprojekt, der zur Generalversammlung der Genossenschaft bis Ende Februar vorgelegt und genehmigt wird.
2. Belegung der in ihrem Haus **frei werdenden Wohnungen** mit NutzerInnen. Näheres regelt § 6 dieses Vertrages.
3. Sogenannte **HausmeisterInnentätigkeiten**:
 - a. Reparaturen und Umbaumaßnahmen welche die Struktur des Gebäudes nicht verändern oder ohne erheblichen Aufwand rückbaubar sind, kann der Hausverein eigenverantwortlich umsetzen, solange dieser in der Lage ist die notwendigen finanziellen Mittel selbst zu tragen (z.B. durch Überschüsse oder Mittel der Bewohner). Bei größeren Reparaturen und Umbaumaßnahmen ist die Genossenschaft in Kenntnis zu setzen. Liegt ein wichtiger Grund vor, so kann die Genossenschaft diese untersagen oder deren Rückbau fordern.
 - b. Überwachung der haustechnischen Anlagen, Zusammenarbeit mit Wartungsfirmen.
 - c. Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen z.B. Freihalten der Fluchtwege, Wartung von Feuerlöschgeräten.
 - d. Planung und Abstimmung von Modernisierungsarbeiten, Instandsetzungsarbeiten größeren Umfanges sowie Arbeiten an "Dach und Fach" der Gebäude mit der Genossenschaft (§11 Abs. 5 Satzung Öko.See.Dorf eG).
4. **Gestaltung und Pflege / Instandhaltung** des Objektes, dazu gehören
 - a. Gesamte Außenanlage/Außengelände, Teich und Versickerungsflächen
 - b. Keller, Terrassen und Spielplatz
 - c. Abstellplätze für Autos und Fahrräder u. ä.

- d. Reinigung inkl. Schneeräumung der grundstücksinternen Wege, Durchfahrten, KFZ-Stellplätze
 - e. Weitere durch die Gemeinschaft zu pflegende Gebäude wie Scheune, Stallung und Gewächshaus
5. Alle Aufgaben im Rahmen der Hausmüllentsorgung.
 6. Gestaltung, Pflege und Reinigung der Gemeinschaftsräume.
 7. Reinigung des Treppenhauses, des Hauseingangsbereiches und der Kellerabgänge /-flure.
 8. Entsendung von zwei Genossen als HausprojektesprecherInnen.

§ 4 LEISTUNGEN DER GENOSSENSCHAFT

1. Abschluss von Nutzungsverträgen mit den zum Hausverein zählenden Nutzungsparteien.
2. Berechnung und Einzug der Nutzungsgebühren, Umlage für Gemeinschaftsflächen und Betriebskosten. Vor einer Veränderung der Abschläge für die Betriebskosten hält die Genossenschaft Rücksprache mit dem Hausverein.
3. Abschluss der gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungsverträge für Haus und Grundstück sowie aller für die Bewirtschaftung des Hauses erforderlichen Verträge mit z.B. Wartungsfirmen. Abschluss von Verträgen mit Wartungsfirmen in Rücksprache mit dem Hausverein, da es mögliche Auswirkungen auf Betriebskosten haben kann.
4. Information des Hausvereins über haftungsrechtliche und sicherheitstechnische Vorschriften, bereits abgeschlossene Verträge mit den Banken, Versicherungen, Wartungsfirmen usw., die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.
5. Verwaltung der Instandhaltungsrücklage und jährlicher Bericht über deren Verwendung.
6. Mindestens jährlicher Bericht über die Verwendung der Betriebskostenpauschale.
7. Planung und Abstimmung von Modernisierungsarbeiten, Instandsetzungsarbeiten größeren Umfanges sowie Arbeiten an "Dach und Fach" der Gebäude mit dem Hausverein.

§ 5 FINANZIELLE MITTEL, AUFWENDUNGSERSATZ

Die Genossenschaft stellt dem Hausverein die nach diesem Vertrag erforderlichen finanziellen Mittel zeitnah und in ausreichenden Umfang zur Verfügung. Der Hausverein weist die Verwendung der Mittel für das abgelaufene Kalenderjahr bis Ende Februar gegenüber dem Vorstand der Genossenschaft nach. Es werden beim Hausverein keine Rücklagen gebildet.

§ 6 NEUBELEGUNG UND LEERSTAND VON WOHNUNGEN

1. Das Recht, neue NutzerInnen von im Projekt frei werdenden Wohnungen auszuwählen, liegt vorrangig beim Hausverein.
2. Die Genossenschaft hat das Recht, den Nutzungsvertragsabschluss mit NeunutzerInnen zu verweigern, sofern in der Person der NeunutzerInnen ein wichtiger Grund vorliegt.
3. Der Hausverein verpflichtet sich Leerstände zu vermeiden.
4. Der Hausverein trägt vorrangig Mietausfallkosten, die durch Leerstände entstehen.
5. Wird eine Wohnung durch die NutzerInnen gekündigt, informiert die Genossenschaft umgehend den Hausverein. Sind die Rücklagen für den Mietausfall aufgebraucht, trägt die Genossenschaft die Ausfallkosten. Acht Wochen nach diesem Zeitpunkt geht das Recht der Neubelegung an die Genossenschaft über. Der Hausverein wird vor dem geplanten Vertragsabschluss mit den zukünftigen NutzerInnen hierüber unterrichtet und hat das Recht, dagegen Veto einzulegen, sofern in der Person der NeunutzerInnen ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 7 HAFTUNG

Der Hausverein haftet ausschließlich für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§ 8 GÜTLICHE EINIGUNG

Vor Beschreiten des Gerichtsweges ist die Sach- und Rechtslage jeweils von zwei VertreterInnen der Genossenschaft und des Hausvereins genau zu begutachten und eine für die Genossenschaft und den Hausverein gangbaren Weg zu einer gemeinsamen Lösung zu finden. Sollte keine Lösung gefunden werden, wird eine externe Mediation als Unterstützung beauftragt, bevor ein Gerichtsweg eingeschlagen wird (§ 17 Satzung Öko.See.Dorf eG).

§ 9 VERTRAGSDAUER, KÜNDIGUNG, WIRKSAMKEIT

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Notwendige Anpassungen können mit gegenseitigem Einverständnis vorgenommen werden. Hiervon unberührt bleibt die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund bei fortgesetzten Vertragsverletzungen trotz Abmahnung mit angemessener Fristsetzung.

§ 10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN & SALVATORISCHE KLAUSEL

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind ausgeschlossen. Auf das Schriftformerfordernis kann mündlich nicht wirksam verzichtet werden. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages hiervon nicht berührt. Anstelle der nichtigen oder

Vorstand: Brigitte Ehry |
Solveig Fuchs | Jochen Dambacher
Aufsichtsrat: Peter Everding (Vors.)

GLS Bank Bochum
IBAN: DE48 4306 0967 1105 5980 00
BIC: GENODEM1GLS

Amtsgericht Freiburg
Registernummer GnR 700128
Prüfverband DEGP

unwirksamen Bestimmung soll diejenige Bestimmung gelten, die dem gewollten Zweck im Rahmen des gesetzlich Erlaubten am nächsten kommt.

Für Homepage ohne Unterschriften

Markdorf, den 27.09.2021

.....
für den Hausverein

.....

.....
für die Genossenschaft

.....

Anlage: Gründungsprotokoll des „Öko.See.Dorf-Hausverein Sonnenhof n.e.V.“

Am 10.07.2021 haben diese Personen den nicht eingetragenen Verein gegründet.

Für Homepage ohne Unterschriften

Vorstand: Brigitte Ehry |
Solveig Fuchs | Jochen Dambacher
Aufsichtsrat: Peter Everding (Vors.)

GLS Bank Bochum
IBAN: DE48 4306 0967 1105 5980 00
BIC: GENODEM1GLS

Amtsgericht Freiburg
Registernummer GnR 700128
Prüfverband DEGP

Anlage Änderungshistorie Mustervorlage dieses Vertrages

Nr.	Datum	Änderung	Bearbeiter
1	22.09.2021	Inkrafttreten des Hausvertrages	
2			
3			