

Individuelle Ausstattungen und Maßnahmen in Einzelwohnungen bei der Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG

§ 1 Präambel

Entsprechend § 2 der Satzung ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung Zweck der Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG. Die Sicherstellung eines zeitgemäßen Wohnungszustandes gehört somit zu einer wesentlichen Aufgabenstellung unserer Genossenschaft. Diese nimmt die Genossenschaft wahr, indem sie Mitglieder und Mieter bei einzelnen Maßnahmen unterstützt und im Rahmen von individuellen Vereinbarungen Zuschläge vereinbart, welche unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten im Sinne des § 559 BGB liegen.

§ 2 Geltungsbereich

Die folgenden Regelungen gelten für die derzeit 2.850 Genossenschaftswohnungen. Von den Regelungen werden somit die aktuell im Eigentum der Genossenschaft befindlichen 190 Eigentumswohnungen der im Zuge der Altschuldenhilfe privatisierten Objekte in der Boizenburger, der Ludwigsluster und der Parchimer Straße nicht erfasst. Das Neubauobjekt MAXIE befindet sich noch in der Gewährleistung. Deshalb und aufgrund technischer Bedingungen gelten die nachfolgenden Regelungen derzeit auch nicht für die 42 Genossenschaftswohnungen im Neubau MAXIE.

§ 3 Grundlagen und Bezeichnungen

In Abgrenzung zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zählen alle Maßnahmen zu den hier geregelten individuellen Maßnahmen, welche nicht aufgrund der gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen der Genossenschaft als Vermieter zur Erhaltung der Mietsache in vereinbartem und vertragsgemäßigem Zustand erfolgen. Vielmehr werden die individuellen Maßnahmen aufgrund einer Willensäußerung des Mieters ausgeführt und gehen über die Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes hinaus. Die betrachteten individuellen Maßnahmen erfolgen in Abgrenzung zu komplexen Modernisierungsmaßnahmen immer einzelwohnungsbezogen.

In diesen Regelungen wird aufgrund des gesetzlichen Bezugs und zur Vereinfachung meist der Begriff „Mieter“ genutzt, obwohl die Genossenschaft aufgrund ihrer Rechtsform Dauernutzungsverträge abschließt.

§ 4 Einzelmaßnahmen und Zuschläge

Folgende Einzelmaßnahmen zählen grundsätzlich zu den hier geregelten individuellen Maßnahmen:

- Badmodernisierungen (Verfliesung und Einbau neuer Objekte samt Nebenarbeiten),
- Einbau von einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren,
- Einbau von Zimmertüren,
- Absenkung von Balkonschwellen,
- Erneuerung von Fußbodenbelägen.

Für jede Leistung liegt ein genossenschaftlicher Standard vor, der entsprechend der technischen Entwicklung laufend aktualisiert wird. Der aktuell gültige Standard der einzelnen Maßnahmen liegt in der Geschäftsstelle der Genossenschaft aus und wird bei den Beratungen erläutert. Höherwertige Standards sind eingeschränkt möglich. Beispielhaft sind hier im Badbereich Fliesenmehrleistungen und höherwertige Duschabtrennungen sowie zusätzliche Glaseinsätze bei den Zimmertüren aufzuführen. Die Mehrkosten für die jeweiligen höherwertigen Ausführungsarten werden über Zuschläge refinanziert, welche in B6) geregelt werden.

A) Kostenübernahme durch den Mieter

Die Genossenschaft wird die Ausführung der vom Mieter geplanten Maßnahme im genossenschaftlichen Standard durch eingetragene Handwerksbetriebe auf Kosten des Mieters genehmigen und auf eine Rückbauverpflichtung bei Beendigung des Mietverhältnisses verzichten.

Abweichende Standards werden eingeschränkt genehmigt. In diesen Fällen wird grundsätzlich eine Rückbauverpflichtung vereinbart.

In allen Fällen der Kostentragung von Maßnahmen durch den Mieter werden Gewährleistungs- und Instandhaltungsaufwendungen für die ausgeführten Maßnahmen vom Mieter direkt getragen.

Voraussetzung für die Genehmigung durch die Genossenschaft ist, dass das Nutzungsverhältnis ungestört und das vom Mieter geplante zu erneuernde Bauteil i. d. R. mindestens eine Lebensdauer von acht Jahren aufweist.

Über die geplanten Maßnahmen, den Durchführungszeitraum, die Ausführungsart und weitere Bedingungen wird jeweils eine individuelle Vereinbarung zwischen der Genossenschaft und dem Mieter geschlossen.

B) Kostenübernahme durch die Genossenschaft und Vereinbarung eines freiwilligen Zuschlags

Im Sinne einer freiwilligen Selbstbeschränkung verzichtet die Genossenschaft auch bei Modernisierungen im Sinne des § 559 BGB auf die volle Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Umlage von anteiligen Modernisierungskosten entsprechend der gesetzlichen Regelungen und pauschaliert – außer im Bereich der Badmodernisierungen und der Absenkung der Balkonschwellen – die individuellen Zuschläge. Die dargestellten Pauschalen entsprechen im Mittel rund 7 % p.a. der anteiligen Modernisierungskosten der jeweiligen Maßnahmen (Erfahrungswerte aus den Jahren 2012/2013 mit derzeitigen Kostenansätzen), wobei davon ausgegangen wird, dass die Herstellung der Baufreiheit, Feinreinigungs- und Malerarbeiten durch den Mieter selbst erfolgen. Mietminderungen werden für die Maßnahmen nicht gewährt.

B1) Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren

dauerhafter Zuschlag 6,00 €/Monat

B2) Zimmertüren mit Zarge

dauerhafter Zuschlag 0,20 €/qm Wohnfläche/Monat

B3) Erneuerung von Fußbodenbelägen

dauerhafter Zuschlag 0,40 €/qm erneuerter Fußbodenfläche/Monat

B4) Badmodernisierungen

Im Bereich der Badmodernisierungen erfolgt die Berechnung des individuellen und dauerhaften Zuschlags entsprechend dem Kostenvoranschlag des Handwerksbetriebes. Von den Gesamtkosten werden die von der Genossenschaft zu tragenden Instandhaltungskosten abgezogen und die verbleibenden Modernisierungskosten mit einem Satz von 7 % p.a. als dauerhafter Zuschlag vereinbart.

B5) Absenkung von Balkonschwellen

Im Bereich der Absenkung von Balkonschwellen erfolgt die Berechnung des individuellen und dauerhaften Zuschlags entsprechend des Kostenvoranschlags des Handwerksbetriebs. Es wird ein dauerhafter Zuschlag von 7 % p.a. der ermittelten Kosten vereinbart.

B6) Höherwertige Ausführung

Sollte der Mieter eine höherwertige Ausführung wünschen und der Vermieter diese genehmigen, werden diese Kosten mit einem Satz von 10 % p.a. als dauerhafter Zuschlag vereinbart.

Voraussetzung für die Kostentragung durch die Genossenschaft ist, dass das Nutzungsverhältnis ungestört und das vom Mieter geplante zu erneuernde Bauteil mindestens eine Lebensdauer von zwölf Jahren aufweist.

Über die geplanten Maßnahmen, den Durchführungszeitraum, die Zuschläge und weiterer Bedingungen wird jeweils eine individuelle Vereinbarung zwischen der Genossenschaft und dem Mieter geschlossen.

Mieter, welche sich in der Vergangenheit für die Durchführung individueller Maßnahmen in ihrer Wohnung entschieden haben, haben keinen Anspruch auf Absenkung der vereinbarten Zuschläge.

Entsprechend der derzeit gültigen gesetzlichen Regelungen fließen Zuschläge nach § 559 BGB erst nach einem Zeitablauf von drei Jahren in die für die Mieterhöhung nach § 558 BGB relevante Nettokaltmiete ein. Die Genossenschaft wird im Zuge der Umsetzung ihres Mietkonzeptes rechnerisch schon vor den gesetzlichen Zeiträumen 50 % der individuell vereinbarten Zuschläge für Maßnahmen in der Wohnung als zur Nettokaltmiete gehörig berücksichtigen.

C) Individuelle Hilfebedürftigkeit des Mieters

Sollte der Mieter aufgrund einer Krankheit oder Pflegebedürftigkeit öffentliche Zuschüsse für eine der in § 4 aufgeführten Maßnahmen erhalten oder werden geplante Umbauarbeiten von anderen Institutionen (Ärzten, Krankenkassen) dringend empfohlen, wird die Genossenschaft die geplanten Maßnahmen grundsätzlich auch vor den Fristen in a und b genehmigen. Vom genossenschaftlichen Standard abweichende Maßnahmen sowie Einzelmaßnahmen werden in diesen Fällen im Rahmen der technischen Notwendigkeiten grundsätzlich akzeptiert.

Hierbei werden individuelle Kosten- und/oder Zuschlagsberechnungen durchgeführt und eventuelle Rückbauverpflichtungen geprüft.

§ 5 Weitere Unterstützungen durch die Genossenschaft

In den Fällen der Kostenübernahme durch die Genossenschaft (§ 4b) hat der Mieter bei Bedarf und Verfügbarkeit die Möglichkeit, eine für seine Familiengröße angemessene Gästewohnung der Genossenschaft für den Zeitraum der Durchführung der Maßnahme anzumieten. Die Genossenschaft wird für diesen Zeitraum nur 50 % der jeweils aktuellen Preise für Mitglieder berechnen.

§ 6 Geltungsdauer und Veröffentlichungen

Die vorgenannte Regelung tritt zum 01.03.2014 in Kraft. Sollten sich gesetzliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen verändern – hier insbesondere die Preise für Instandhaltungen –, wird durch den Vorstand eine Anpassung beschlossen.

Die Regelung wird im Mitteilungsblatt der Genossenschaft sowie im Internet veröffentlicht unter www.wg-wuhletal.de.