

Kooperationsvertrag

zwischen
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG
gesetzlich vertreten durch den Vorstand
Dietmar Jonscher und Steffan Liebscher
Moltkestraße 32, 24837 Schleswig

- nachfolgend „Genossenschaft“, genannt-

und

Gutes Leben Probsteier Platz e.V.
eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Kiel, VR6785 KI
gesetzlich vertreten durch den Vorstand

1. Vorsitzender Josef Riederle
Am Hagen 32
24247 Mielkendorf

- nachfolgend „Verein“ genannt-

über das Objekt

Teilfläche, Probsteier Platz 24-25, 24149 Kiel-Dietrichsdorf

Präambel

Auf dem Grundstück Probsteier Platz 24-25 sollen zwei Wohngebäude mit voraussichtlich 27 Wohnungen errichtet werden. Das Vorhaben soll teilweise durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IBSH) gefördert werden. Danach werden 9 Wohnungen öffentlich gefördert und 18 Wohnungen freifinanziert errichtet. Alle Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen darf der Verein im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und seiner Satzung für sich zu nicht gewerbsmäßigen Zwecken eigenständig nutzen bzw. seinen Mitgliedern entsprechend zur Verfügung stellen.

Dem Verein werden Mitspracherechte in der Bewirtschaftung eingeräumt. Dabei sollen dem Verein Mitspracherechte bei der Auswahl künftiger Mieter, bei der Nutzung des Gebäudes sowie die Bewirtschaftung betreffend Müllbereitstellung, Treppenhausreinigung und Gartenpflege eingeräumt werden.

§ 1 - Vertragsgegenstand

Der Verein ist berechtigt Wohnungen in dem Objekt anzumieten.

Um einen rechtzeitigen Erstbezug zu ermöglichen, wird die Genossenschaft spätestens vier Monate vor Bezugsfertigkeit dem Verein einen voraussichtlichen Ersteinzugstermin benennen, damit dieser seine Mitglieder entsprechend informieren kann.

Die Genossenschaft wird dem Verein eine Verzögerung der Nutzungsüberlassung – gleich aus welchem Grund - zeitnah mitteilen.

§ 2 - Rechte und Pflichten des Vereins

1. Der Verein wird an folgenden Entscheidungen beteiligt:

- Nachbelegung der Wohnungen (Auswahl der Neumieter)
- Übernahme der Gartenpflege, Treppenhausreinigung und Müllbereitstellung im Rahmen der angemieteten Flächen

Die letztliche Entscheidung hinsichtlich der o. g. Punkte obliegt der Genossenschaft.

Der Verein wird seine Mitglieder darüber informieren, dass der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages mit der Genossenschaft den Beitritt in die Genossenschaft bedingt. Aus dem Beitritt zur Genossenschaft ergibt sich die Verpflichtung zur Zahlung der Genossenschaftsanteile.

Die Höhe der Genossenschaftsanteile richtet sich nach der jeweiligen angemieteten Wohnfläche und ist in der Satzung der Genossenschaft festgelegt.

Für die Neumitglieder ist ein Beitrittsgeld nach Satzung der GEWOBA, von derzeit 50,00 € zu zahlen. Bei Abschluss eines Dauernutzungsvertrages, sind die erforderlichen Genossenschaftsanteile bis zur Übergabe der Wohnung vom Mitglied zu zahlen.

2. Die Genossenschaft entscheidet selbständig und ausschließlich mit welchem Mieter ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen wird. Dem Verein steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Genossenschaft wird den Vorschlägen des Vereines folgen, es sei denn, in der Person des vorgeschlagenen künftigen Mieters liegt ein triftiger Grund, der die Genossenschaft auch sonst nach Recht oder Satzung zur Ablehnung eines solchen Mieters berechtigen würde.

Für die öffentlich geförderten Wohnungen gilt es, die Belegungsrichtlinien der Investitionsbank S-H einzuhalten.

3. Zur Vermietung der Wohnungen wird vereinbart, dass sowohl der Verein, als auch die Genossenschaft die Vermarktung betreiben mit dem Hinweis auf das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens und der Benennung des jeweiligen Ansprechpartners. Beide Parteien stimmen sich in Bezug auf die Neuvermietung einer Wohnung ab und sichern sich gegenseitig zu einen Bewerber mit einer Frist von 14 Tagen anzunehmen oder abzulehnen.

Endet ein Dauernutzungsvertrag und einigen sich die Parteien nicht bis 4 Wochen vor Vertragsende über einen Bewerber, kann die Genossenschaft eigenständig ohne Rücksprache mit dem Verein einen neuen Dauernutzungsvertrag abschließen. Der Verein wird darüber unverzüglich informiert.

§ 3 - Rechte und Pflichten der Genossenschaft

1. Die Genossenschaft schließt die Nutzungsverträge mit den Nutzern ab. Der Zugang von Kündigungen ist dem Verein unverzüglich mitzuteilen.

2. Die Genossenschaft verpflichtet sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Verein und wird ihn nach eigenem Ermessen über etwaige Unregelmäßigkeiten bei den Nutzungsverhältnissen mit dem Ziel informieren, im Bedarfsfalle konstruktive Lösungen zu finden.

§ 4 - Allgemeine Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, Übertragbarkeit

1. Der Genossenschaft obliegt nach Fertigstellung des Gebäudes unter anderem die fachgerechte Instandhaltung.

2. Der Genossenschaft obliegt die Modernisierung und damit gegebenenfalls notwendig verbundenen Änderungen des Gebäudes.

3. In Absprache können Hausreinigungs- Gartenarbeiten und Ähnliches auf den Verein übertragen werden.

§ 5 - Haftung

Der Verein hält die Genossenschaft von Ansprüchen Dritter frei, die aus den ihm übertragenen Verpflichtungen herrühren. Der Verein hat hierfür dann eine Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und der Genossenschaft auf Anfrage nachzuweisen.

§ 6 - Vertragslaufzeit und Kündigung

1. Die Laufzeit des Vertrages beträgt ein Jahr und verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern er nicht von einer der Vertragsparteien 6 Monate vor Ablauf des Jahres gekündigt wird.

2. Der Vertrag kann von beiden Parteien durch ordentliche Kündigung mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der in Abs. 1 bestimmten Laufzeit gekündigt werden.

3. Der Vertrag kann von beiden Parteien aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Objektes angeordnet wird
- eine der Vertragsparteien in die Liquidation übergeht, aufgelöst wird oder das Insolvenzverfahren gegen sie eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird

- eine der Vertragsparteien wesentlichen Vertragspflichten nicht nachkommt, obwohl die andere Partei sie zweimal schriftlich hierzu aufgefordert hat und zur Pflichterfüllung angemessene Fristen gesetzt hat
- bei Wechsel im Grundeigentum
- bei Untergang des Gebäudes

§ 7 Kooperationspflichten

Die Vertragsparteien verpflichten sich zur kooperativen Zusammenarbeit, um die Belegung und Bewirtschaftung der Immobilie möglichst einvernehmlich zu regeln.

Der Verein verpflichtet sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Genossenschaft unter Beachtung ihrer insbesondere sich aus der Satzung der GEWOBA Nord ergebenden Interessen. Alle wesentlichen Entscheidungen müssen mit der Genossenschaft abgestimmt werden. Der Verein wird bei ihm von der Genossenschaft benannten etwaigen Unregelmäßigkeiten bei den Nutzungsverhältnissen im Bedarfsfalle konstruktive Lösungen suchen.

1. Beide Parteien verpflichten sich, mindestens einmal jährlich gemeinsame Beratungsgespräche zu führen, in denen die Kooperation besprochen und gegebenenfalls weiterentwickelt wird.
2. Der Verein bestimmt einen Ansprechpartner für die Genossenschaft.
3. Die Vertragsparteien schaffen ein Vermittlungsgremium (aus jeweils einem Mitglied). In diesem Gremium steht den Vertragsparteien - unabhängig von dem tatsächlichen Erscheinen aller benannten Mitglieder - die gleiche Stimmzahl zu. Die erschienenen Mitglieder der jeweiligen Vertragspartei können ihr Votum nur einvernehmlich abgeben. Das Gremium hat den Zweck, bei etwaigen strittigen Fragen, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben, in sachlicher und vertrauensvoller Zusammenarbeit die jeweils sachgerechte Lösung zu finden.

§ 8 - Besichtigungsrecht

1. Die Genossenschaft darf die frei zugänglichen Teile des Gebäudes jederzeit betreten.
2. Die seitens des Vereines genutzten Räume dürfen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten von 09:00 Uhr bis 17:30 Uhr und nach vorheriger Absprache mit dem Verein mit einer Vorankündigungszeit von mindestens drei Werktagen zu Besichtigungszwecken betreten werden. Bei Gefahr im Verzuge ist jederzeitiger Zutritt zu gewährleisten.
3. Unberührt hierdurch bleiben Besichtigungsrechte und -pflichten einzelner Wohnraummieter.

§ 9 - Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Kooperationsvereinbarung unwirksam sein oder werden oder undurchführbar sein oder sich als undurchführbar erweisen, bleibt davon die Wirksamkeit dieses Vertrages im Übrigen unberührt.
2. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung wird durch eine solche ersetzt, die in rechtlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen und tatsächlichen Zweck der undurchführbaren oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Genossenschaft und Verein verpflichten sich, die Kooperationsvereinbarung unverzüglich durch einen schriftlichen Nachtrag in diesem Sinne zu ergänzen.
3. Das Vorstehende gilt entsprechend, soweit sich diese Kooperationsvereinbarung als lückenhaft erweisen sollte.
4. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftform.

Datum

Unterschriften