

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p><b>Geschäftsbesorgungsvertrag</b></p> <p>Zwischen der <b>Stadt Albstadt</b> (nachfolgend „Stadt“ genannt), vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hans-Martin Haller und der <b>as-Wohnbau GmbH Albstadt</b> (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt), vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Arthur Schweitzer, wird folgender <b>Geschäftsbesorgungsvertrag</b> geschlossen:</p>	<p><b>Geschäftsbesorgungsvertrag</b></p> <p>Zwischen der Stadt Albstadt (nachfolgend „Stadt“ genannt), vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Konzelmann und der <b>aswohnbau gmbh albstadt</b> (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt), vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Stefan Broch wird folgender Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen:</p> <p style="text-align: center;"><b>Präambel</b></p> <p>Dieser Geschäftsbesorgungsvertrag ersetzt den bisherigen Geschäftsbesorgungsvertrag vom 20.12.1993 samt 1. Ergänzung vom 23.12.2013 (Schützenstraße 77) rückwirkend ab 01.01.2019.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b> <b>Vertragszweck</b></p> <p>(1) Die Stadt überträgt der Gesellschaft die Verwaltung und Betreuung (Geschäftsbesorgung) der in der diesem Vertrag beigefügten <b>Anlage</b> aufgelisteten Mietwohnungen, Gewerberäume und Garagen (nachstehend auch „Mietobjekte“ genannt). Die Stadt übergibt der Gesellschaft mit Vertragsbeginn alle zur Vertragserfüllung notwendigen Verträge und Unterlagen.</p> <p>(2) Die Übergabe weiterer städtischer Mietobjekte in die Geschäftsbesorgung kann zwischen den Parteien jederzeit vereinbart werden. Die Stadt ist berechtigt, einzelne Mietobjekte ohne Angabe von Gründen aus der Geschäftsbesorgung herauszunehmen. Die Verwaltung und Betreuung dieser Mietobjekte endet am 31. Dezember des jeweils laufenden Kalenderjahres. Die entsprechende Erklärung der Stadt gegenüber der Gesellschaft hat schriftlich zu erfolgen. Die Erklärung muß der Gesellschaft bis spätestens 30. September vor der beabsichtigten Beendigung zugegangen sein. In begründeten Ausnahmefällen ist, mit einer Frist zum Ende des auf den Zugang der Erklärung bei der Gesellschaft folgenden Monats, eine vorzeitige Herausnahme einzelner Mietobjekte aus der Geschäftsbesorgung zulässig.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b> <b>Vertragszweck</b></p> <p>(1) Die Stadt überträgt der Gesellschaft die Verwaltung und Betreuung (Geschäftsbesorgung) der in diesem Vertrag beigefügten Anlage aufgelisteten Mietwohnungen, Gewerberäume, Garagen <b>und Stellplätze</b> (nachstehend auch „Mietobjekte“ genannt). Die Stadt übergibt der Gesellschaft alle zur Vertragserfüllung notwendigen Verträge und Unterlagen.</p> <p>(2) Die Übergabe weiterer städtischer Mietobjekte in die Geschäftsbesorgung kann zwischen den Parteien jederzeit vereinbart werden. Die Stadt ist berechtigt, einzelne Mietobjekte ohne Angabe von Gründen aus der Geschäftsbesorgung herauszunehmen. Die entsprechende Erklärung der Stadt gegenüber der Gesellschaft hat schriftlich bis <b>zum 30. September des laufenden Jahres</b> zu erfolgen. Die Verwaltung und Betreuung dieser Mietobjekte endet am 31. Dezember des jeweils laufenden Jahres. <b>Darüber hinaus können Mietobjekte von beiden Parteien aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag genommen werden, wenn diese unterjährig abgebrochen, verkauft oder für städtische Zwecke umgenutzt werden sollen. Nach erfolgter Entmietung teilt die Gesellschaft der Stadt die Übergabe des Mietobjektes zum nächsten Monatsersten mit. Die Stadt bestätigt der Gesellschaft die Übernahme des Mietobjektes einschließlich der Übernahme der Verkehrssicherungspflichten.</b></p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p>(3) Die Mietobjekte werden der Gesellschaft in dem Zustand zur Verwaltung und Betreuung überlassen, in dem sie sich im jeweiligen Übernahmezeitpunkt befinden, es sei denn, es wird im Einzelfall schriftlich eine hiervon abweichende Vereinbarung getroffen. Die Parteien haben sich vor der Übernahme von dem Zustand der Mietobjekte Kenntnis verschafft.</p> <p>(4) Die Gesellschaft handelt bei der Geschäftsbesorgung im Auftrag und Namen und auf Rechnung der Stadt. Die Rechtsposition der Vermieterin bleibt bei der Stadt.</p>	<p>(3) Sofern neue Objekte in den Geschäftsbesorgungsvertrag aufgenommen werden sollen, erfolgt dies nach Möglichkeit mit Ankündigung von 3 Monaten durch die Stadt an die Gesellschaft. Die Gesellschaft bestätigt die Aufnahme des neuen Mietobjekts samt Termin in den Geschäftsbesorgungsvertrag schriftlich. Die Stadt verpflichtet sich der Gesellschaft alle notwendigen Unterlagen und Verträge zu übergeben. Im Falle eines neu erworbenen Objektes ist es Aufgabe der Stadt die Zählerstände beim Eigentumsübergang festzustellen. Die Zählerstände werden der Gesellschaft ebenfalls zur Verfügung gestellt. Sofern Objekte zwecks Abbruch oder Umnutzung erworben werden, trägt die Stadt nach Möglichkeit dafür Sorge, dass die Objekte weitestgehend entmietet erworben werden.</p> <p>(4) Die Gesellschaft handelt bei der Geschäftsbesorgung im Auftrag und Namen und auf Rechnung der Stadt. Die Rechtsposition der Vermieterin bleibt bei der Stadt.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b> <b>Aufgabengrundsätze</b></p> <p>(1) Die Mietobjekte sind von der Gesellschaft nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung zu verwalten und insbesondere die in § 3 bis § 8 und in § 11 aufgeführten Aufgaben zu erfüllen. Es wird ausdrücklich vereinbart, daß die Geschäftsbesorgung zu den bei der Gesellschaft üblichen Bedingungen und Gepflogenheiten – wie für die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen und sonstigen Mietobjekte – erfolgt.</p> <p>(2) Die Stadt kann durch ihre Beauftragten die in die Geschäftsbesorgung der Gesellschaft übertragenen Mietobjekte während der üblichen Geschäftszeiten nach rechtzeitiger Vorankündigung bei den jeweiligen Mietparteien betreten, besichtigen und untersuchen lassen. Gemeinschaftliche allgemeine Besichtigungen und Prüfungen können vereinbart werden.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b> <b>Aufgabengrundsätze</b></p> <p>(1) Die Mietobjekte sind von der Gesellschaft nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung zu verwalten. Insbesondere sind die in § 3 bis § 7 und in § 10 aufgeführten Aufgaben zu erfüllen.</p> <p>(2) Die Stadt kann durch ihre Beauftragten die in die Geschäftsbesorgung der Gesellschaft übertragenen Mietobjekte während der üblichen Geschäftszeiten nach rechtzeitiger Vorankündigung bei den jeweiligen Mietparteien (i.d.R. mindestens 10 Tage) betreten, besichtigen und untersuchen lassen. Gemeinschaftliche allgemeine Besichtigungen und Prüfungen können vereinbart werden.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b> <b>Abschluß von Mietverträgen</b></p> <p>(1) Die Auswahl der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bleibt der Gesellschaft überlassen und zwar unter Berücksichtigung der gleichen Auswahlkriterien, wie sie bei der Wohnungsvergabe im gesellschaftseigenen Bestand zur Anwendung kommen. Soweit städtische Dienstwohnungen zur Geschäftsbesorgung mitübertragen sind, steht das Belegungsrecht vorrangig der Stadt zu. Vor einer anderweitigen Belegung der eigens entsprechend hergerichteten Studentenappartements im Gebäude Im Kloster 5 in Albstadt-Margrethausen ist die Zustimmung der Stadt einzuholen. Die mitübertragenen Dienstwohnungen und Studentenappartements sind in der Anlage zu diesem Vertrag als solche gekennzeichnet.</p> <p>(2) Bei Neuvermietungen werden die Mietverträge durch die Gesellschaft als Auftragsangelegenheit im Namen und auf Rechnung der Stadt abgeschlossen.</p> <p>(3) Bei Neuvermietungen sind die Vertragsmuster der Gesellschaft mit den darin enthaltenen Vereinbarungen und Bedingungen in Bezug auf die Mietverhältnisse zu verwenden. Verträge über die Vermietung von vorübergehend nicht zweckentsprechend von der Stadt benötigte Dienstwohnungen an Dritte sind für den Fall der später notwendigen, zweckentsprechenden Inanspruchnahme als Dienstwohnung mit einem besonderen, vermietetseitigen Kündigungsrecht, unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist, zu versehen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b> <b>Abschluss von Mietverträgen</b></p> <p>(1) Die Auswahl der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bleibt der Gesellschaft überlassen und zwar unter Berücksichtigung der gleichen Auswahlkriterien, wie sie bei der Wohnungsvergabe im eigenen gesellschaftlichen Bestand zur Anwendung kommen.</p> <p>(2) Soweit städtische Dienstwohnungen zur Geschäftsbesorgung mitübertragen sind, steht das Belegungsrecht vorrangig der Stadt zu. Die Dienstwohnungen sind in der Anlage als solche gekennzeichnet.</p> <p>(3) Bei Neuvermietungen werden die Mietverträge durch die Gesellschaft als Auftragsangelegenheit im Namen und auf Rechnung der Stadt abgeschlossen. Die Gesellschaft verwendet die im eigenen Wohnungsbestand üblichen Vertragsmuster samt Anlagen.</p> <p>(4) Eine Mietgarantie wird seitens der Gesellschaft nicht gegeben.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p><b>Durchführung und Beendigung der Mietverträge</b></p> <p>(1) Im Rahmen der Durchführung und Beendigung der Mietverträge hat die Gesellschaft nachstehende Aufgaben wahrzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschluß der Mietverträge, sowie deren Kündigung einschließlich der gerichtlichen Durchsetzung,</li> <li>2. Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos, d.h. Einziehung oder Beitreibung der Mieten, sowie der Entgelte und Auslagen, namentlich der Betriebskostenumlagen und der Kostenersätze, auf einem für die Geschäftsbesorgung gesondert einzurichtenden Betreuungskonto,</li> <li>3. Abrechnung sämtlicher Betriebs – und Nebenkosten,</li> <li>4. Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, namentlich wegen unterlassener Schönheitsreparatur und vertragswidrigem Gebrauch</li> </ol> <p>(2) Die Gesellschaft kann sich bei der Durchsetzung der sich aus den Mietverträgen ergebenden Ansprüche anwaltlichen beraten und betreuen lassen, wenn sie dies für erforderlich hält. Hierdurch entstehende Kosten, Gebühren und Auslagen werden, soweit sie nicht vom Mieter erlangt werden können, von der Stadt getragen. Sie sind nicht Gegenstand der Vergütung nach § 12. Das gleiche gilt für alle Kosten, Gebühren und Auslagen, die im Zusammenhang mit einem Beitreibungs- oder Gerichtsverfahren entstehen.</p> <p>(3) Die Beitreibung von Zahlungsrückständen, die Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten, sowie die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, die vor der Übernahme eines Mietverhältnisses in die Geschäftsbesorgung der Gesellschaft entstanden sind, ist nicht Sache der Gesellschaft.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p><b>Durchführung und Beendigung der Mietverträge</b></p> <p>(1) Im Rahmen der Durchführung und Beendigung der Mietverträge hat die Gesellschaft nachstehende Aufgaben wahrzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschluss der Mietverträge sowie deren Kündigung einschließlich der gerichtlichen Durchsetzung,</li> <li>2. Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos, d.h. Einziehung oder Beitreibung der Mieten sowie der Entgelte und Auslagen, namentlich der Betriebskostenumlagen und der Kostenersätze, auf einem für die Geschäftsbesorgung eingerichteten Betreuungskonto,</li> <li>3. Abrechnung sämtlicher Betriebs- und Nebenkosten,</li> <li>4. Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen</li> </ol> <p>(2) Die Gesellschaft kann sich bei der Durchsetzung der sich aus den Mietverträgen ergebenden Ansprüche anwaltlich beraten und betreuen lassen, wenn er dies für erforderlich hält. <b>Sie wird jedoch im Einzelfall die Zustimmung der Stadt einholen.</b> Hierdurch entstehende Kosten, Gebühren und Auslagen werden, soweit sie nicht vom Mieter erlangt werden können, von der Stadt getragen. Sie sind nicht Gegenstand der Vergütung nach § 11. Das gleiche gilt für alle Kosten, Gebühren und Auslagen, die im Zusammenhang mit einem Beitreibungs- oder Gerichtsverfahren entstehen.</p> <p>(3) Die Beitreibung von Zahlungsrückständen, die Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, die vor der Übernahme eines Mietverhältnisses in die Geschäftsbesorgung entstanden sind, ist nicht Sache der Gesellschaft <b>in dieser Eigenschaft.</b></p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Überwachung und Neufestsetzung der Mieten und der Betriebskosten</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft hat die Mieten zu überwachen und erforderlichenfalls neu festsetzen. Bei durchgreifenden Mieterhöhungen im aufgrund dieses Vertrages zu verwaltenden Wohnungsbestand ist die Zustimmung der Stadt einzuholen.</p> <p>(2) Bei der Festsetzung und Erhöhung von Mieten für Dienstwohnungen, auf die bisher die Dienstwohnungsvorschriften des Landes oder sonstige besondere Bestimmungen angewandt wurden, sind diese auch weiterhin zu beachten, soweit die Stadt im Einzelfall nichts anders bestimmt. Die Stadt kann auch bestimmen, daß weitere Dienstwohnungen diesen Vorschriften unterworfen werden.</p> <p>(3) Die Gesellschaft regelt die Betriebskosten und ihre Bezahlung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bzw. den Vorschriften der betreffenden Versorgungsunternehmen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Überwachung und Neufestsetzung der Mieten und der Betriebskosten</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft hat die Mieten zu überwachen und erforderlichenfalls neu festzusetzen. Umfassende <b>Mietanpassungen</b> während bestehender Mietverhältnisse bedürfen der Zustimmung des Eigentümers.</p> <p>(2) Bei der Festsetzung und Erhöhung von Mieten für Dienstwohnungen, auf die bisher die Dienstwohnungsvorschriften des Landes oder sonstige besondere Bestimmungen angewandt wurden, sind diese auch weiterhin zu beachten, soweit die Stadt im Einzelfall nichts anderes bestimmt. Die Stadt kann auch bestimmen, dass weitere Dienstwohnungen diesen Vorschriften unterworfen werden.</p> <p>(3) Die Gesellschaft regelt die Betriebskosten und ihre Bezahlung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bzw. den Vorschriften der betreffenden Versorgungsunternehmen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 6</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Bauliche Unterhaltung der Mietobjekte</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft führt die Maßnahmen zur baulichen Unterhaltung und Verbesserung (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung) der zu verwaltenden Mietobjekte nach den diesbezüglich für Kommunen geltenden Grundsätzen durch. Hierzu gehört Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Abnahme, Rechnungsprüfung und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen. Das gleiche gilt für die allein den Mietobjekten zur Verfügung stehenden technischen Einrichtungen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 6</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Bauliche Unterhaltung der Mietobjekte</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft führt die Maßnahmen zur baulichen Unterhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung) des Mietobjektes nach den gleichen Grundsätzen, wie sie bei Kommunen Anwendung finden, durch. <b>Die Abwicklung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Baukosten inkl. Baunebenkosten bis zu einem Betrag in Höhe von 8.000,-- EUR brutto ist mit der Vergütung gem. § 11 (1) abgegolten. Die Abwicklung von Instandhaltungs- und Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Baukosten inkl. Baunebenkosten, die höher als 8.000,-- EUR brutto liegen, erfolgt durch gesonderte Beauftragung der Stadt. In diesem Fall erfolgt die Vergütung nach § 11 (3) dieses Vertrages.</b></p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p>(2) Sie bestreitet die hierdurch entstandenen Kosten aus den im Bewirtschaftungsplan (§ 8) dafür zur Verfügung stehenden Mitteln. Sollen Maßnahmen zur Ausführung kommen, die im Bewirtschaftungsplan namentlich oder aufwandmäßig nicht vorgesehen sind, ist vor der Ausführung die Zustimmung der Stadt einzuholen.</p> <p>(3) Die Gesellschaft schließt im Namen und auf Rechnung der Stadt für technische Einrichtungen im Sinne von Abs. 1 Satz 2 Wartungsverträge ab, wenn sie dies für erforderlich bzw. für wirtschaftlich vorteilhaft erachtet, und überwacht diese.</p>	<p>(2) Die Gesellschaft bestreitet die hierdurch entstehenden Kosten aus den durch die Stadt hierfür zur Verfügung zu stellenden Mitteln. Die Stadt teilt der Gesellschaft rechtzeitig vor Beginn des Geschäftsjahres mit, wie hoch das Instandhaltungsbudget für das Geschäftsjahr ist.</p> <p>(3) Die Gesellschaft schließt im Namen und auf Rechnung der Stadt für technische Einrichtungen Wartungsverträge ab, wenn sie dies für erforderlich bzw. für wirtschaftlich vorteilhaft erachtet, und überwacht diese.</p> <p>(4) In gemischt genutzten Gebäuden (vermietete Einheiten und öffentliche Nutzung) erstreckt sich die Pflicht zur baulichen Unterhaltung des Mietobjektes nur auf die im Rahmen dieses Geschäftsbesorgungsvertrages verwalteten Einheiten innerhalb der abgeschlossenen Einheit sowie ggf. ausschließlich von den abgeschlossenen Einheiten genutzten Einrichtungen. Die bauliche Unterhaltung des Gesamtgebäudes (Dach und Fach) sowie insbesondere auch die Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Gebäude, auf dem Grundstück und aus ggf. bestehenden weiteren Verpflichtungen (z.B. Räum- und Streupflichtsatzung) ist Aufgabe der Stadt.</p> <p>(5) Ebenso ist es nicht Aufgabe der Gesellschaft evtl. Gewährleistungsansprüche aus von der Stadt vor Übernahme der Verwaltung durchgeführten baulichen Maßnahmen zu überwachen, festzustellen und ggf. durchzusetzen.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 7</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Hausmeister und Hauswarte</b></p> <p>Die Gesellschaft ist zuständig für die Bestellung, Beaufsichtigung und Entlassung von Hausmeistern und Hauswarten.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 7</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Hausmeister</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft ist zuständig für die Bestellung, Beaufsichtigung und Entlassung von Hausmeistern oder entsprechender Dienstleistungsfirmen, soweit der Einsatz seitens der Stadt für notwendig erachtet wird. Die hierfür laufenden Kosten werden zunächst aus den laufenden Mieteinnahmen bzw. aus den von der Stadt hierfür zur Verfügung zu stellenden Mittel bestritten. Soweit möglich, werden die Kosten dann auf die Mieter umgelegt.</p> <p>(2) Sofern die Stadt, insbesondere bei gemischt genutzten Objekten (öffentliche Nutzung und Mietobjekt), eigene Hausmeister oder Hauswarte einsetzt und die Umlage der angefallenen Kosten auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung wünscht, stellt die Stadt sicher, dass alle anfallenden Kosten nach Personal- und Instandhaltungskosten getrennt werden und über eine lückenlose Dokumentation der Arbeitszeit des Hausmeisters oder Hauswartes eine Umlage der angefallenen Personalkosten auf das Mietobjekt möglich ist.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 8</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Bewirtschaftungsplan</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft stellt jährlich einen Bewirtschaftungsplan über die im folgenden Kalenderjahr aus den verwalteten Mietobjekte zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben auf und legt diesen bis spätestens 30. Juni des laufenden Jahres der Stadt zur Genehmigung vor. Abweichend hiervon ist der Bewirtschaftungsplan für das Jahr 1994 bis zum 31. Januar 1994 der Stadt vorzulegen.</p> <p>(2) Die zur Geschäftsbesorgung übertragenen Mietobjekte befinden sich überwiegend in Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen (Schulhaus, Rathaus usw.). Der Bewirtschaftungsplan ist deshalb gemeinsam mit der Stadtverwaltung zu erarbeiten bzw. abzustimmen.</p> <p>(3) Die Gliederung des Bewirtschaftungsplanes ist so zu gestalten, daß eine einfache Übernahme der Einzelpositionen in den Haushaltsplan der Stadt möglich ist.</p>	<p style="text-align: center;">entfällt</p>



Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 9</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kapitaldienst, Grundbuch- und Katasterangelegenheiten</b></p> <p>Die Verwaltung des Kapitaldienstes (Verzinsung und Tilgung) sowie alle Grundbuch- und Katasterangelegenheiten verbleiben bei der Stadt.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt, jederzeit in die diesbezüglichen Unterlagen der Stadt Einsicht zu nehmen und sich diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung nach diesem Vertrag nutzbar zu machen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 8</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kapitaldienst, Grundbuch- und Katasterangelegenheiten</b></p> <p>(1) Die Verwaltung des Kapitaldienstes (Verzinsung und Tilgung) sowie alle Grundbuch- und Katasterangelegenheiten verbleiben bei der Stadt.</p> <p>(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, jederzeit in die diesbezüglichen Unterlagen Einsicht zu nehmen, soweit dies für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 10</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Einsatz städtischer und sonstiger Ressourcen bei der baulichen Unterhaltung</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft ist berechtigt, für entsprechende Tätigkeiten im Rahmen der Vertragserfüllung nach § 6 die Fachkräfte des städtischen Hochbauamtes in Anspruch zu nehmen.</p> <p>(2) Werden städtische Arbeiter, Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte bei der baulichen Unterhaltung der städtischen Mietgebäude eingesetzt, werden die Kosten der Gesellschaft zu den von der Stadt festgelegten Verrechnungswerten beim Eigenbedarf in Rechnung gestellt.</p> <p>(3) Soweit aus fachlichen oder zeitlichen Gründen städtisches Personal nicht zur Verfügung steht, kann die Gesellschaft im Interesse einer qualifizierten und zeitgerechten Aufgabenerfüllung Fachkräfte aus der Privatwirtschaft (Architekten, Fachingenieure, Gutachter usw.) einsetzen und entsprechende Ingenieur- bzw. Werkverträge abschließen. Die Gebühren, Honorar- und sonstigen Kosten werden von der Stadt als Sackkosten im Rahmen der Aufwendungen für die Leistungen nach § 6 getragen. Sie sind nicht Gegenstand der Vergütung nach § 12.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 9</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Einsatz von externen Fachkräften</b></p> <p>(1) Soweit aus fachlichen oder zeitlichen Gründen der Gesellschaft eigenes Personal nicht zur Verfügung steht, kann sie im Interesse einer qualifizierten und zeitgerechten Aufgabenerfüllung <b>mit Zustimmung der Stadt</b> Fachkräfte (Architekten, Fachingenieure, Gutachter usw.) einsetzen und entsprechende Ingenieur- bzw. Werkverträge abschließen. Die Gebühren, Honorar- und sonstigen Kosten werden von der Stadt als Sachkosten im Rahmen der Aufwendungen für die Leistungen nach § 6 getragen. Sie sind nicht Gegenstand der Vergütung nach § 11.</p> <p>(2) Die Gesellschaft ist ebenso berechtigt, für entsprechende Tätigkeiten im Rahmen der Vertragserfüllung nach § 6 die Fachkräfte der Stadtverwaltung in Anspruch zu nehmen. Werden städtische Arbeiter, Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte bei der baulichen Unterhaltung der städtischen Mietobjekte eingesetzt, werden die Kosten der Gesellschaft zu den von der Stadt festgelegten Verrechnungswerten beim Eigenbedarf in Rechnung gestellt <b>und aus den seitens der Stadt für die Geschäftsbesorgung zur Verfügung gestellten Mittel bestritten.</b></p>



Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 11</b> <b>Führung des Betreuungskontos, Abrechnungsverfahren, Rechnungslegung</b></p> <p>(1) Zur Abdeckung der laufenden Kosten für bauliche Unterhaltung und Verbesserung und Betriebskostenvorauszahlungen zahlt die Stadt auf das von der Gesellschaft für die Geschäftsbesorgung gesondert einzurichtende Betreuungskonto mit Vertragsbeginn als Vorschuß den Betrag in Höhe von 80.000 DM. Dies entspricht in etwa dem Betrag von zwei Monatsbruttomieten der in der Anlage aufgeführten Mietobjekte. Die Gesellschaft bestreitet die laufenden Ausgaben aus den in Satz 1 genannten Vorleistungen und aus den laufenden Mieteinnahmen. Soweit diese nicht ausreichen, ist die Stadt nach Aufforderung verpflichtet, den benötigten Betrag zuzuschießen.</p> <p>(2) Die Gesellschaft erstellt einmal jährlich eine Abrechnung. Sie ist bis spätestens 30. März des folgenden Jahres der Stadt vorzulegen. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn ihr nicht innerhalb von 2 Monaten nach Vorlage widersprochen wird.</p> <p>(3) Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 10</b> <b>Führung des Betreuungskontos, Abrechnungsverfahren, Rechnungslegung</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft bestreitet die laufenden Ausgaben aus den laufenden Mieteinnahmen. Soweit diese nicht ausreichen, ist die Stadt nach Aufforderung verpflichtet, den benötigten Betrag durch <b>Überweisung auf das Betreuungskonto</b> zuzuschießen. <b>Gleichermaßen kann die Stadt jederzeit bestimmen, dass Abschlagszahlungen aus dem Guthaben des Betreuungskontos auf ein von ihr zu benennendes Konto abgeführt werden.</b></p> <p>(2) Die Gesellschaft erstellt einmal jährlich eine Abrechnung. Sie ist bis spätestens <b>30. September des folgenden Jahres</b> der Stadt vorzulegen. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn ihr nicht innerhalb von <b>einem Monat</b> nach Vorlage widersprochen wird.</p> <p>(3) Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr.</p> <p>(4) <b>Die Gesellschaft wird überschüssige Beträge, die voraussichtlich im Abrechnungsjahr nicht mehr benötigt werden, in angemessenen Zeitabständen an den Eigentümer zurückbezahlen.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 12</b> <b>Vergütung</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft erhält für ihre Tätigkeit aus diesem Vertrag eine Vergütung in Höhe von 6 v.H. der Bruttomieteinnahmen (Kaltmiete und abgerechnete Betriebskostenumlagen). Eine eventuell anzusetzende und abzuführende Umsatzsteuer ist in diesem Vergütungsbetrag enthalten.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 11</b> <b>Vergütung</b></p> <p>(1) Die Gesellschaft erhält für ihre Tätigkeit aus diesem Vertrag eine Vergütung <b>auf Basis der verwalteten Einheiten entsprechend den hierfür angesetzten Verwaltungskostenpauschalen nach § 26 II. Berechnungsverordnung.</b> Diese belaufen sich derzeit jährlich auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 284,63 EUR je Wohnung und</li> <li>b. 37,12 EUR je Garage oder Stellplatz.</li> </ul> <p><b>Hinzu kommt die Mehrwertsteuer in jeweils geltender Höhe. Eine Vergütung für Garagen oder Stellplätze erfolgt nur, wenn diese separat und ohne räumlichen oder inhaltlichen Zusammenhang mit einem Wohnungsmietverhältnis vermietet sind. Der aktuelle Satz für Garagen oder Stellplätze kommt auch bei Schuppen, Lagerräumen und vergleichbaren Räumlichkeiten zur Anwendung. Werden die unter § 11 (1) a. und b. genannten Sätze erhöht bzw. neu festgesetzt, erhöht sich</b></p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p>(2) Die Vergütung wird im Zuge der jährlichen Abrechnung nach § 11 einbehalten und an die Gesellschaft abgeführt.</p>	<p>automatisch auch die Vergütung. Sofern keine neuen Verwaltungskostenpauschalen entsprechend der II. Berechnungsverordnung mehr festgesetzt werden sollten, einigen sich die Parteien auf eine neue Regelung, welche der bisherigen möglichst nah kommt (z.B. mit einer Anpassung entsprechend des Anstiegs des Verbraucherpreisindex).</p> <p>Maßgeblich für die Vergütung ist der Bestand an verwalteten Einheiten zum 1.1. eines jeden Jahres. Sofern unterjährig Einheiten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag genommen werden, wird dennoch der volle Ansatz pro Einheit fällig. Sofern in Mietobjekten Einheiten zwecks Entmietung nicht mehr zur Vermietung kommen und dauerhaft leer stehen, werden diese nicht mehr bei der Ermittlung der Vergütung berücksichtigt, vgl. Anlage.</p> <p>(2) Für die Lohnabrechnung je eines geringfügig Beschäftigten (Lohnkontoführung, Beitragsnachweise, Lohnsteueranmeldung etc. für Hausmeister/Hauswart/Hausreinigungspersonal) erhält die Gesellschaft eine zusätzliche Vergütung von 125,00 EUR/Jahr zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wird die Hausmeister-/Reinigungstätigkeit von einem Gewerbebetrieb auf Rechnung oder durch Personal der Stadt durchgeführt, fällt kein zusätzliches Verwalterhonorar an. Pro Jahr wird eine Preisanpassung von 3% vereinbart.</p> <p>(3) Zusätzlich erhält die Gesellschaft für die kaufmännische und technische Abwicklung von baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung), die als Gesamtheit zu veranlassen sind und den Betrag für Bau- und Baunebenkosten in Summe von insgesamt 8.000 EUR inkl. Mehrwertsteuer überschreiten, eine Baubetreuungsgebühr in Höhe von 8,0% der Bau- und Baunebenkosten zuzüglich Mehrwertsteuer.</p> <p>(4) Die Vergütung nach Abs. 1-5 wird im Zuge der jährlichen Abrechnung nach § 10 durch den Verwalter im Verrechnungswege einbehalten. Die Einbehaltung von angemessenen anteiligen Abschlagszahlungen ist zulässig.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 13</b> <b>Haftung, Verjährung</b></p> <p>(1) Für diese Auftragsleistung haftet die Gesellschaft bis zur Höhe der Vergütung nach § 12.</p> <p>(2) Die Verjährung von Ansprüchen aus diesem Vertrag beträgt 3 Jahre.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 12</b> <b>Haftung, Verjährung</b></p> <p>(1) Für die Auftragsleistung haftet der <b>Verwalter</b> bis zur Höhe der Vergütung nach § 11.</p> <p>(2) Die Verjährung von Ansprüchen aus diesem Vertrag beträgt 3 Jahre.</p> <p>(3) <b>Zur Abdeckung von Haftungsansprüchen des Eigentümers im Rahmen dieses Vertrages unterhält der Verwalter eine Haftpflichtversicherung für Wohnungsunternehmen. Die Deckungssummen betragen 3.000.000 EUR für Personen- und 500.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 14</b> <b>Prüfungsrecht</b></p> <p>Dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt wird ein Prüfungsrecht für den Bereich der Gesellschaft, der von diesem Vertrag betroffen oder tangiert ist, eingeräumt.</p> <p>Das Prüfungsrecht des von der Gesellschaft beauftragten Prüfungsunternehmens wird hiervon nicht berührt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 13</b> <b>Prüfungsrecht</b></p> <p>(1) Dem <b>Eigentümer</b> wird ein <b>jederzeitiges</b> Prüfungsrecht für den Bereich des Verwalters, der von diesem Vertrag betroffen oder tangiert ist, eingeräumt.</p> <p>(2) Das Prüfungsrecht des vom Verwalter beauftragten Prüfungsunternehmens wird hiervon nicht berührt.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 15</b> <b>Schlußbestimmungen</b></p> <p>(1) Die Geschäftsbesorgung ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Geschäftsbesorgungsmaßnahmen im Rahmen dieses Vertrages handelt.</p> <p>(2) Zum Nachweis der Vertretungsmacht kann die Gesellschaft jederzeit eine Vollmachtsurkunde der Stadt verlangen. Zur Geltendmachung und Durchsetzung von Forderungen aus dem Mietverhältnis erteilt die Stadt der Gesellschaft Prozeßvollmacht.</p> <p>(3) Dieser Vertrag wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Die Vorschriften des BGB kommen ergänzend zur Anwendung.</p> <p>(4) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.</p> <p>(5) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Geschäftsbesorgungsvertrag ist Albstadt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 14</b> <b>Schlussbestimmungen</b></p> <p>(1) <b>Zustimmungen nach diesem Vertrag sind jeweils in Schriftform einzuholen und zu erteilen.</b></p> <p>(2) <b>Die Gesellschaft wird die Stadt regelmäßig vor der Entscheidung über rechtlich relevante und kostenträchtige Vorgänge informieren und deren Einvernehmen einholen.</b></p> <p>(3) Die Geschäftsbesorgung ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit es sich um Geschäftsbesorgungsmaßnahmen im Rahmen dieses Vertrages handelt.</p> <p>(4) Zum Nachweis der Vertretungsmacht kann die Gesellschaft jederzeit eine Vollmachtsurkunde der Stadt verlangen. Zur Geltendmachung und Durchsetzung von Forderungen aus einzelnen Mietverhältnissen erteilt die Stadt der Gesellschaft Prozessvollmacht.</p> <p>(5) Dieser Vertrag wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Die Vorschriften des BGB kommen ergänzend zur Anwendung.</p> <p>(6) <b>Die Gesellschaft sichert zu, dass eine Erlaubnis der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter nach § 34 c Gewerbeordnung vorliegt.</b></p> <p>(7) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.</p> <p>(8) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Geschäftsbesorgungsvertrag ist Albstadt.</p> <p>(9) <b>Sämtliche Beteiligten erhalten eine Ausfertigung dieses Vertrages</b></p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p style="text-align: center;"><b>§ 16</b> <b><i>Inkrafttreten, Kündigung</i></b></p> <p>(1) Dieser Vertrag tritt am 1. Januar 1994 in Kraft. Er gilt zunächst für die Dauer von 3 Jahren, also bis zum 31. Dezember 1996. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der beiden Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.</p> <p>(2) Die Stadt ist zu einer fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Gesellschaft in Konkurs gerät oder wenn über ihr Vermögen ein Vergleichsverfahren eröffnet ist,</li> <li>b. die Gesellschaft von den ihr in Geschäftsbesorgung gegebenen städtischen Mietobjekte in vertragswidriger Weise Gebrauch macht oder ihre Zahlungsverpflichtungen nicht ausreichend erfüllt,</li> <li>c. die Gesellschaft die ihr nach dem Vertrag obliegende Unterhaltspflicht so verletzt, daß die Interessen der Stadt wesentlich gefährdet sind,</li> <li>d. die Aufhebung der Geschäftsbesorgung durch die Gesellschaft aus zwingenden Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich ist.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>§ 15</b> <b><u>Vertragslaufzeit</u>, Kündigung</b></p> <p>(1) Dieser Vertrag tritt <b>rückwirkend zum 01.01.2019</b> in Kraft. Er gilt zunächst für die Dauer von drei Jahren und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der beiden Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Laufzeit gekündigt wird.</p> <p>(2) Die Stadt ist zu einer fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Gesellschaft in Insolvenz gerät</li> <li>b. die Gesellschaft von den in Geschäftsbesorgung gegebenen Mietobjekten in vertragswidriger Weise Gebrauch macht oder ihren Zahlungsverpflichtungen nicht ausreichend erfüllt,</li> <li>c. die Gesellschaft die ihr nach dem Vertrag obliegende Unterhaltspflicht so verletzt, dass die Interessen der Stadt wesentlich gefährdet sind.</li> </ul>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p><b>1. Ergänzung zum Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Albstadt und der aswohnbau gmbh über die Verwaltung städtischer Mietwohnungen zum 20.12.1993</b></p> <p><b>1. Präambel</b> Mit notariellem Kaufvertrag vom 18.12.2013 hat die Stadt Albstadt von der aswohnbau gmbh das Wohnheim Schützenstraße 77 gekauft. Die Besitzübergabe erfolgt zum 1.1.2014.</p> <p><b>2. Zuständigkeiten im Gebäude</b> Die aswohnbau gmbh ist für die Verwaltung der zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehenden Fremdmietverhältnisse (ohne vermietete Zimmer an die Stadt Albstadt) gemäß Anlage vollständig zuständig (einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung). Alle weiteren Zimmer und deren Bewohner werden vom Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales, einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung in diesem Bereich, betreut. Ebenso erfolgt die Betreuung des für das Objekt zuständigen Hausmeisters sowie ggf. einzusetzender sozialer Dienste über das Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales. Die jährliche Betriebskostenabrechnung für das Gesamtobjekt erfolgt durch die aswohnbau gmbh. Diese ist weiterhin für alle hiermit zusammenhängenden Themen im Rahmen der Hausverwaltung zuständig (Lieferverträge Öl, Strom, Wasser, Versicherungen, Wartungsverträge etc.) soweit hier keine gesonderte Vereinbarung mit der Stadt Albstadt getroffen wird. Darüber hinaus gelten die Regelungen wie in allen anderen Objekten der „Hausverwaltung Stadt“ entsprechend dem Vertrag vom 20.12.1993.</p> <p><b>3. Ergänzung des § 12 „Vergütung“</b> Die bisherige Vergütung nach § 12 des o.g. Vertrages beträgt 6% der Bruttomieteinnahmen (Kaltmiete zzgl. abgerechneter Nebenkosten). Aufgrund der geplanten Nutzung des Wohnheimes zur Unterbringung von Asylbewerbern stellt sich die tatsächliche Ermittlung der jährlichen Bruttomieteinnahme schwierig dar. Es wird für das Objekt Schützenstraße 77 daher ergänzend zu § 12 des o.g. Vertrages eine <b>jährliche pauschale Vergütung von 2.950,00 EUR</b> zzgl. der zum Abrechnungszeitpunkt jeweils gültigen MwSt. vereinbart. Die tatsächliche Bruttomiete des Gebäudes Schützenstraße 77 findet im Gegenzug bei der Ermittlung der weiteren Vergütung der</p>	<p><b><u>Anmerkung</u></b> Die Regelungen der 1. Ergänzung des GB-Vertrags entfallen.</p> <p>Die Abrechnung der vermieteten Wohneinheiten in der Schützenstraße 77 ist mit der Verwaltungskostenpauschale nach § 26 der II. BVO im neuen GB-Vertrag enthalten.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag bisher vom 20.12.1993	Geschäftsbesorgungsvertrag neu Ab 01.01.2019
<p>Hausverwaltung Stadt keine Berücksichtigung. Der Pauschalbetrag in Höhe von 2.950,00 EUR berechnet sich aus der Bruttosollmiete für den Dezember 2013 abzüglich einer Leerstandspauschale von 10%:</p> <p>Bruttosollmiete Dezember 2013: 4.556,00 EUR  Pro Jahr (4.556,00 EUR*12 Monate): 54.672,00 EUR  Abzug für Leerstand: 5.467,20 EUR  Verbleiben: 49.204,80 EUR  Daraus 6%: 2.952,29 EUR  <b>Gerundet: 2.950,00 EUR</b></p> <p><b>4. Wertsicherung</b> Sollten sich die Maßgaben für die Verwaltung wesentlich ändern, kann das Verwalterhonorar zwischen den Vertragsparteien neu verhandelt werden.</p>	