

Vertrag über die Verwaltung und Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbestands

zwischen

Stadt Kelsterbach

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

vertreten durch den Magistrat der Stadt Kelsterbach, dieser wiederum vertreten
durch den Bürgermeister Herrn Manfred Ockel und den Ersten Stadtrat Kurt Linnert

Mörfelder Straße 33, 65451 Kelsterbach

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

Kelsterbach Wohnstatt GmbH

[vertreten durch ■]

[Anschrift]

- im Folgenden „Wohnstatt“ genannt -

Inhalt

§ 1	Vertragsgegenstand und Zweck	3
§ 2	Allgemeine Aufgaben.....	3
§ 3	Spezielle Aufgaben/Pflichten und Befugnisse der Wohnstatt	4
§ 4	Beachtung der Zuständigkeiten bei der Stadt und von Vergaberecht.....	7
§ 5	Vergütung	8
§ 6	Aufträge durch die Wohnstatt, Auslagererstattung.....	9
§ 7	Zahlungsverkehr	10
§ 8	Vollmacht	10
§ 9	Aufgabenübertragung auf Dritte.....	10
§ 10	Wirtschaftsplan / Rechnungslegung.....	11
§ 11	Haftung	11
§ 12	Vertragsstrafen	12
§ 13	Dauer und Beendigung des Vertrags.....	12
§ 14	Schlussbestimmungen.....	13

§ 1 Vertragsgegenstand und Zweck

- (1) Zweck dieses Vertrags ist die Verwaltung und Bewirtschaftung der in **Anlage 1** zu diesem Vertrag aufgelisteten Liegenschaften („vertragsgegenständliche Liegenschaften“) der Stadt nach Maßgabe dieses Vertrags durch die Wohnstatt.
- (2) Änderungen am Bestand der Liegenschaften gemäß **Anlage 1** sowie den Zeitpunkt der Änderung zeigt die Stadt der Wohnstatt unverzüglich schriftlich an.
- (3) Im Falle des Abs. 2 ist die Vergütung der Wohnstatt nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 entsprechend anzupassen.
- (4) Die **Anlage 1** wird jedes Jahr zum 31.12. fortgeschrieben und auf den jeweils aktuellen Stand angepasst.
- (5) Die Vorgaben und Regelungen dieses Vertrags gelten in entsprechender Weise für die Verwaltung und Bewirtschaftung der im Eigentum der Wohnstatt stehenden Liegenschaften, so dass für die Mieter dieser Liegenschaften keine qualitativen Unterschiede in der Verwaltung und Bewirtschaftung im Verhältnis zu den vertragsgegenständlichen Liegenschaften der Stadt wahrnehmbar sind.

Kommentiert [RB-wr1]: Die Anlage wird mit der Auftragsbekanntmachung veröffentlicht, damit sich interessierte Unternehmen ein hinreichendes Bild vom Auftragsgegenstand und -umfang machen können.

§ 2 Allgemeine Aufgaben

- (1) Die Stadt überträgt der Wohnstatt die Verwaltung und Bewirtschaftung der vertragsgegenständlichen Liegenschaften nach Maßgabe der Beschlüsse und Vorgaben der Stadt.
- (2) Im Rahmen ihrer Aufgaben obliegt der Wohnstatt die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der vertragsgegenständlichen Liegenschaften im Rahmen dieses Vertrags notwendig sind.
- (3) Die Wohnstatt ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen der Stadt zu vertreten.

- (4) Die Wohnstatt hat dafür zu sorgen, dass sie oder ein Bevollmächtigter jederzeit in dringenden Fällen telefonisch zu erreichen ist. Ein etwaiger Bevollmächtigter ist der Stadt nebst dessen Telefonnummer unverzüglich zu benennen. Die Wohnstatt hat außerdem sicherzustellen, dass sie sich selbst oder ein Bevollmächtigter in dringenden Fällen, insbesondere bei Gefahrensituationen, innerhalb eines der jeweiligen Situation angemessenen Zeitraums vor Ort einfindet, um die erforderlichen Maßnahmen ergreifen zu können.
- (5) Die Wohnstatt hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen, erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu erfüllen und alle mit ihrer Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
- (6) Die Aufgaben und Befugnisse der Wohnstatt richten sich nach diesem Vertrag und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

§ 3 Spezielle Aufgaben/Pflichten und Befugnisse der Wohnstatt

Spezielle Aufgaben und Befugnisse der Wohnstatt in Bezug auf die vertragsgegenständlichen Liegenschaften sind insbesondere

- (1) Abwicklung der Miet- und Pachtverhältnisse für die vertragsgegenständlichen Liegenschaften im Namen und für Rechnung der Stadt. Hierzu gehört insbesondere:
 - a) Schriftliche/r Abschluss, Durchführung, Änderung und Beendigung (Vertragsaufhebung oder Kündigung) von Miet- und Pachtverträgen in Abstimmung mit der Stadt. Bei der Festsetzung der Höhe des Miet-/Pachtzinses hat die Wohnstatt die Vorgaben der Stadt zu beachten und einzuhalten; sofern insoweit keine Vorgaben bestehen, ist die Höhe des Miet-/Pachtzinses nach der ortsüblichen Höhe zu bemessen. Die Auswahl der Mieter und Pächter nimmt die Stadt vor.

Kommentiert [RB-wR2]: Es wird noch geklärt, welche Aufgaben als Finanzbuchhaltung in separatem § geregelt und von der allgemeinen Vergütung nach § 5 abgekoppelt werden können. Sofern der Bieter die Übernahme der Finanzbuchhaltung anbietet, hat er das Entgelt hierfür separat auszuweisen. Somit können die Angebote verglichen werden.

- b) Abschluss von Kautionsvereinbarungen (ggf. als Bestandteil des Miet-/Pachtvertrags) und deren Verwaltung und zweckentsprechende Verwendung.
 - c) Entgegennahme und Abwicklung aller sich aus den Miet-/Pachtverhältnissen ergebender Zahlungen, insbesondere von Miet-/Pachtzinsen einschließlich der Neben-/Betriebskostenvorauszahlungen sowie etwaiger sich aus der jährlichen Neben-/Betriebskostenabrechnung ergebender Neben-/Betriebskostennachzahlungen und Kautionszahlungen der Mieter und Pächter.
 - d) Fristgemäße Erstellung der jährlichen Neben-/Betriebskostenabrechnung für die Mieter und Pächter.
 - e) Durchführung des Mahnwesens (ohne Klageerhebung) hinsichtlich nicht oder nicht rechtzeitig erfolgter Zahlungen der Mieter oder Pächter vollumfänglich in Eigenverantwortung. Über eine Klageerhebung entscheidet die Stadt.
 - f) Durchführung von Änderungen der Höhe von Miet-/Pachtzinsen nach Maßgabe gesetzlicher und vertraglicher Bestimmungen in Abstimmung mit der Stadt; lit. a) Satz 2 gilt entsprechend.
 - g) Überwachung der Inanspruchnahme, der ordnungsgemäßen Behandlung und – im Falle der Beendigung des Miet-/Pachtverhältnisses – der rechtzeitigen Räumung des Miet- und Pachtgegenstands.
 - h) Ansprechpartner für die Mieter/Pächter mit Führung der gesamten Korrespondenz mit den Mietern/Pächtern sowie Führung von Mieter-/Pächterakten mit der entsprechenden Korrespondenz (Abbildung des gesamten Schriftverkehrs).
 - i) Schriftliche Information an die Stadt über wesentliche Vorgänge, die sich aus den Miet- und Pachtverhältnissen ergeben.
- (2) Wahrnehmung von Hausmeisterdiensten. Hierzu gehört insbesondere:
- a) Ausführung kleinerer Reparaturen und aller technischen Arbeiten (insbesondere Heizung, Licht, Türen, Schlösser, Fenster, etc.).
 - b) Reinigen und Kehren von Treppenhäusern, Keller- und Dachbodengängen (14-tägig).
 - c) Kontrolle und Säuberung aller frei zugänglichen Bodenabläufe im Innen- und Außenbereich.

- d) Säuberung der zu den Liegenschaften gehörenden Kanalschächten mit Hochdruckreiniger (vierteljährlich).
 - e) Funktionsprüfung sämtlicher Kaltwasserabsperrventile im allgemeinen Bereich (vierteljährlich).
 - f) Reinigung und Pflege der zu den vertragsgegenständlichen Liegenschaften gehörenden Außenanlagen, öffentlichen/privaten Gehwegen, Straßen und der Zugänge zu den Häusern unter Beachtung des Ortsrechts der Stadt (1 x wöchentlich).
 - g) Kehren von sämtlichen öffentlichen/privaten Parkplätzen (1 x wöchentlich).
 - h) Auflesen von Abfällen auf den öffentlichen/privaten Gehwegen und Parkplätzen sowie den Zugängen zu den Häusern (2 x wöchentlich).
 - i) Regelmäßiges Entfernen von Unkraut auf sämtlichen öffentlichen/privaten Gehwegen und Parkplätzen sowie den Zugängen zu den Häusern.
 - j) Bereitstellen der Mülltonnen zur Abholung durch die Müllabfuhr.
 - k) Kontrolle der Mülltonnen.
 - l) Richtiges Sortieren kleiner Mengen falsch sortierten Mülls.
 - m) Regelmäßige Säuberung der Bio-Mülltonnen.
 - n) Reinigung der Restmülltonnen und gelben Tonnen (nach Bedarf, mindestens 2 x jährlich).
 - o) Kehren der Mülltonnenplätze (wöchentlich).
 - p) Regelmäßiges Mähen der Rasenflächen (nach Bedarf, mindestens alle zwei Wochen).
 - q) Gehölzschnitt (2 - 3 x jährlich).
 - r) Entsorgen von Rasen- und Gehölzschnitt.
 - s) Pflege der Pflanzbete (Unkrautentfernung und Schädlingsbekämpfung).
- (3) Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten gegenüber Behörden, Versorgungsunternehmen, Handwerkern und Lieferanten einschließlich des Zahlungsverkehrs inklusive der Buchungsvorgänge.
- (4) Abführung von Zins- und Tilgungsleistungen an Darlehensgläubiger für hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaften bestehende Finanzierungsverträge. Alle weiteren Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit den

Finanzierungsverträgen, insbesondere die Festlegung von Konditionenvereinbarungen, verbleiben in der Zuständigkeit der Stadt.

- (5) Abschluss, Änderung und Kündigung aller notwendigen Versicherungen einschließlich der Abwicklung dieser Vertragsverhältnisse in Abstimmung mit der Stadt.
- (6) Abwicklung von Versicherungsfällen und Versicherungsschäden.
- (7) Erstellung und Überwachung der Einhaltung von Hausordnungsplänen.
- (8) Wahrnehmung der der Stadt obliegenden Verkehrssicherungspflichten.
- (9) Laufende Überwachung des Zustands der Gebäude und der technischen Einrichtungen der vertragsgegenständlichen Liegenschaften.
- (10) Beachtung der Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen und behördlichen Auflagen einschließlich der brandschutztechnischen Vorschriften.
- (11) Aufstellung periodischer Instandhaltung- und Instandsetzungspläne und deren Durchführung in Abstimmung mit der Stadt.
- (12) Durchführung aller notwendigen Reparatur- bzw. Instandsetzungs-/Instandhaltungsarbeiten einschließlich deren Überwachung und Abnahme.
- (13) Abschluss von Wartungsverträgen.

§ 4 Beachtung der Zuständigkeiten bei der Stadt und von Vergaberecht

- (1) Die Wohnstatt hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Befugnisse die internen Zuständigkeitsverteilungen bei der Stadt gemäß ihrer Satzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sofern für eine Maßnahme der Beschluss oder die Zustimmung eines Organs der Stadt erforderlich ist, hat die Wohnstatt vor Durchführung der Maßnahme, insbesondere eines Vertragsabschlusses, die Stadt

so rechtzeitig zu informieren, dass der notwendige Beschluss rechtzeitig gefasst werden kann.

- (2) Die Wohnstatt hat bei der Vergabe von Aufträgen, die sie im Namen und für Rechnung der Stadt abschließt, die einschlägigen Vergabevorschriften in der jeweils gültigen Fassung (insbesondere das Hessische Vergabe- und Tariftreuegesetz) zu beachten.

§ 5 Vergütung

- (1) Die Vergütungen der Wohnstatt für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen betragen pro Monat pauschal

Kommentiert [RB-wR3]: Die Bewirtschaftungsentgelte sind von den Bietern im Rahmen ihrer Angebote vorzulegen. Es handelt sich um Zuschlagskriterien.

	netto €	USt. i.H.v. 19 %	brutto €
je Wohneinheit
je Garage
je Kfz-Abstellplatz

Ändert sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz für die von der Wohnstatt zu erbringenden Leistungen, hat die Stadt die Umsatzsteuer in der dann geltenden gesetzlichen Höhe zu entrichten. Mit der Vergütung sind sämtliche von der Wohnstatt nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen abgegolten.

- (2) Die Vergütung ist durch die Stadt jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats an die Wohnstatt zu zahlen. Die Entrichtung der Vergütung durch die Stadt erfolgt unbar auf ein von der Wohnstatt zu benennendes Konto.
- (3) Ändert sich der Bestand der vertragsgegenständlichen Liegenschaften, ist die Vergütung entsprechend der Veränderung in Höhe der unter Abs. 1 genannten Beträge zu erhöhen oder herabzusetzen. Die geänderte Vergütung ist ab dem nächsten vollen Monat zu entrichten. Die Vertragsparteien stellen die Höhe der geänderten Vergütung einvernehmlich unverzüglich schriftlich fest.

- (4) Erhöht oder vermindert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Index für Verbraucherpreise für Deutschland (Verbraucherpreisindex; Gesamtindex Basis 2019 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses oder dem Datum des Wirksamwerdens der letzten Anpassung veröffentlichten Index um mehr als 10 % nach oben oder unten, so ändert sich automatisch – erstmals jedoch zum 1. Januar des auf den Vertragsschluss folgenden sechsten Jahres und sodann jeweils wieder nach Ablauf von einem Jahr – die Vergütung im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder nach oben. Die Änderung der Vergütung wird jeweils ab dem 1. Januar wirksam. Sollte der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Index für Verbraucherpreise für Deutschland während der Vertragszeit nicht mehr fortgesetzt werden und durch einen anderen Index ersetzt werden, so ist dieser Index für die Frage der Wertsicherung entsprechend heranzuziehen. Die Beteiligten verpflichten sich in diesem Fall, eine neue wirtschaftlich entsprechende Wertsicherungsklausel zu vereinbaren.
- (5) Eine Zusatzvergütung für Leistungen außerhalb dieses Vertrags bedarf, auch unter Beachtung von Vergabevorschriften, einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung.

§ 6 Aufträge durch die Wohnstatt, Auslagerstattung

- (1) Die Wohnstatt ist berechtigt, im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit die zur Durchführung ihrer Aufgaben erforderlichen Verträge bis zu einem Wert von 2.500 € (netto) oder Verträge über wiederkehrende Leistungen mit einem Gesamtumfang bis 2.500 € jährlich (netto) im Rahmen des Wirtschaftsplans ohne vorherige Zustimmung der Stadt abzuschließen. Erreicht oder übersteigt der Auftragswert einen Wert von 2.500 € oder bei Verträgen über wiederkehrende Leistungen einen Gesamtumfang von 2.500 € jährlich (jeweils netto), ist vor deren Vergabe die vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.
- (2) Auslagen, die durch Aufträge nach Abs. 1 entstehen, hat die Wohnstatt gegenüber der Stadt gegen Vorlage einer prüffähigen Rechnung abzurechnen.

- (3) Die Auslagen sind durch die Stadt jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats an die Wohnstatt zu erstatten. Die Erstattung der Auslagen durch die Stadt erfolgt unbar auf ein von der Wohnstatt zu benennendes Konto.

§ 7 Zahlungsverkehr

- (1) Der Zahlungsverkehr für die vertragsgegenständlichen Liegenschaften wird über ein von ihrem sonstigen Vermögen getrennt zu verwaltendes Konto der Wohnstatt abgewickelt.
- (2) Die Abwicklung von Mietkautionen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften und den mietvertraglichen Vereinbarungen.

§ 8 Vollmacht

- (1) Die Wohnstatt erhält zum Nachweis der Vertretungsmacht eine Vollmachtsurkunde der Stadt. Für einzelne Verwaltungsangelegenheiten kann die Wohnstatt Untervollmacht erteilen.
- (2) Die Wohnstatt ist nach Abstimmung mit der Stadt berechtigt, Prozessvollmachten zur Durchsetzung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen oder wegen der Vertragsobjekte zu erteilen. Die Entscheidung zur Klageerhebung trifft die Stadt.
- (3) Die Wohnstatt ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 9 Aufgabenübertragung auf Dritte

- (1) Soweit die Wohnstatt die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Aufgaben nicht selbst ausführt, kann sie diese ganz oder teilweise zur Erfüllung auf geeignete Dritte übertragen, sofern die Stadt der Aufgabenübertragung vorher schriftlich zustimmt.

- (2) Bei der Einholung von Angeboten von Unterauftragnehmern ist die Wohnstatt verpflichtet, kleine und mittlere Unternehmen angemessen zu beteiligen, Unteraufträge an kleine und mittlere Unternehmen in dem Umfang zu erteilen, wie es mit der vertragsgemäßen Ausführung der Leistung zu vereinbaren ist, bei der Übertragung von Teilleistungen nach Wettbewerbsgesichtspunkten zu verfahren und dem Unterauftragnehmer insgesamt keine ungünstigeren Bedingungen – insbesondere hinsichtlich der Zahlungsweise und der Sicherheitsleistungen – zu stellen, als sie in diesem Vertrag vereinbart wurden.

§ 10 Wirtschaftsplan / Rechnungslegung

- (1) Die Wohnstatt hat jeweils bis zum 1. September des laufenden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan für das darauffolgende Wirtschaftsjahr aufzustellen und mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Stadt.
- (3) Die Wohnstatt hat gegenüber der Stadt für das abgelaufene Wirtschaftsjahr eine Jahresabrechnung zum einen 31. Dezember zu erstellen. Die Abrechnung gegenüber der Stadt erfolgt jeweils zum 31. März des folgenden Wirtschaftsjahres.

§ 11 Haftung

- (1) Die Wohnstatt hat für die Dauer dieses Vertrages eine angemessene Berufshaftpflichtversicherung, die Personen-, Sach- und Vermögensschäden absichert, abzuschließen und zu unterhalten. Die Wohnstatt hat der Stadt das Bestehen des Versicherungsschutzes auf Verlangen, unaufgefordert spätestens jedoch mit Leistungsbeginn nachzuweisen.
- (2) Die Wohnstatt stellt die Stadt im Innenverhältnis von allen durch Dritte gegen die Stadt erhobenen Ansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund – frei, soweit diese

Ansprüche auf der schuldhaften Nicht- oder Schlechterfüllung der Verpflichtungen der Wohnstatt nach diesem Vertrag beruhen. Dies gilt auch für Folgeschäden.

§ 12 Vertragsstrafen

Erfüllt die Wohnstatt die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen nicht vertragsgerecht, so ist die Stadt unbeschadet ihrer übrigen gesetzlichen Ansprüche berechtigt, von der Wohnstatt nach fruchtlosem Ablauf einer der Wohnstatt zur vertragsgerechten Erfüllung ihrer Pflichten gesetzten angemessenen Frist eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 % der jährlichen Nettoauftragssumme zu verlangen. Die Vertragsstrafe entfällt, soweit die Wohnstatt die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Die von der Wohnstatt insgesamt zu zahlenden Vertragsstrafen dürfen kumuliert pro Jahr einen Betrag von 5 % der Gesamtvergütung des betreffenden Kalenderjahres nicht übersteigen.

§ 13 Dauer und Beendigung des Vertrags

- (1) Dieser Vertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung und läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Eine ordentliche Kündigung des Vertrags ist für beide Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende möglich.
- (3) Das Recht beider Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung liegt vor, wenn dem kündigenden Vertragsteil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung nicht zugemutet werden kann.
- (4) Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

- (5) Bei Beendigung des Vertrags ist die Wohnstatt verpflichtet, die Jahresabrechnung für das letzte Wirtschaftsjahr der Vertragslaufzeit ordnungsgemäß zu erstellen. Fällt das Vertragsende nicht mit dem Schluss des Wirtschaftsjahrs zusammen, ist eine Zwischenabrechnung zum Tag des Vertragsendes zu erstellen, die so beschaffen sein muss, dass einem neuen Verwalter die spätere Erstellung der Jahresabrechnung sowie der Neben-/Betriebskostenabrechnungen ohne Schwierigkeit möglich ist.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Die Unwirksamkeit von Vertragsteilen bewirkt nicht die Unfähigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.
- (3) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Rüsselsheim.

Kelsterbach, den

Kelsterbach, den

Stadt Kelsterbach

Kelsterbach Wohnstatt GmbH

Bürgermeister

Geschäftsführer