

Geschäftsbesorgungsvertrag

zwischen

XY Wohnungs- und Grundstücksverwaltungs [Musterkommune]

GmbH & Co. KG

vertreten durch den Geschäftsführer

- Geschäftsherr -

und

[Wohnungsbau eG]

- Geschäftsbesorger -

Präambel

Die Vertragsschließenden sind sich in der Einschätzung einig, dass durch die demographische Entwicklung der Bevölkerung Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Siedlungsflächenentwicklung und Infrastrukturversorgung eingetreten sind, die zu einem Handlungsbedarf der von dem Strukturwandel betroffenen Kommunen führen. Bereits heute sind Entwicklungen erkennbar, die langfristig einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und sozial oder öffentlich im Bereich der Daseinsvorsorge genutzten Flächen entgegenstehen. Zielsetzung der in der Arbeitsgruppe IstaG zusammengeschlossenen Kommunen ist es daher, eine angemessene und bedarfsorientierte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und sozial oder öffentlich im Bereich der Daseinsvorsorge genutzten Flächen in ihren jeweiligen Gebieten sicherzustellen (öffentlicher Zweck, § 107 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 3 GO NRW). Aus diesem Grund hat die [Musterkommune] beschlossen, die Option zu eröffnen, von ihr ausgewählte, auf ihrem Gemeindegebiet liegende Grundstücke und Gebäude in eine eigene privatrechtliche Gesellschaft - den Geschäftsherrn - auszugliedern, um von dort aus die zum erforderlichen Auf- und Ausbau von Wohn- und sozial oder öffentlich im Bereich der Daseinsvorsorge genutzten Flächen und deren Verwaltung gebündelt wahrzunehmen.

Zur Umsetzung der im Bereich der Wohn- und Grundstücksentwicklung erforderlichen Maßnahmen, haben die [Musterkommune] und (zunächst) sechs weitere Kommunen gemeinsam mit den jeweils von ihnen errichteten oder bereits bestehenden kommunalen

Wohnungs- und Grundstücksverwaltungsgesellschaften, zu denen der Geschäftsherr gehört - die [Wohnungsbau eG] gegründet. Zweck der [Wohnungsbau eG] ist es, die kommunalen Wohnungs- und Grundstücksverwaltungsgesellschaften, die ihre Genossen sind, mit dem erforderlichen know how und ihrer Expertise und ihren Ressourcen auf der Basis des nachstehenden Geschäftsbesorgungsvertrags bei der Durchführung der zum Erwerb, zur Bebauung, zur Bewirtschaftung und zur Führung der Geschäfte erforderlichen Maßnahmen zu unterstützen.

Dies vorausgeschickt, wird der nachstehende Vertrag geschlossen.

§1 Aufgaben

- (1) Der Geschäftsbesorger verpflichtet sich, die folgenden Tätigkeiten für den Geschäftsherrn auszuführen:

a) Aufgaben der Geschäftsführung

Der Geschäftsbesorger übernimmt innerhalb der Grenzen der rechtlichen Umsetzbarkeit und unter Berücksichtigung des Vorrangs der gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten Aufgaben der Geschäftsführung des Geschäftsherrn im Zusammenhang mit der Durchführung seiner Geschäfte. Insbesondere übernimmt der Geschäftsbesorger:

- aa. die Organisation und Leitung der Maßnahmen der Geschäftsführung, insbesondere
 - i. die Vorbereitung der Investitionsplanung und Abstimmung mit der Gesellschafterversammlung des Geschäftsherrn,
 - ii. die Durchführung und Kontrolle der von der Gesellschafterversammlung des Geschäftsherrn beschlossenen Maßnahmen;
- ab. die Einrichtung und Organisation des Rechnungswesens und die Beachtung der Erfüllung der Rechnungslegungs- und Buchführungspflichten;
- ac. die Vorbereitung der Jahresabschlüsse entsprechend der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorgaben sowie die Vorbereitung der Beschlussfassung zu den Jahresabschlüssen durch die Gesellschafterversammlung des Geschäftsherrn sowie die anschließende Bekanntmachung der Jahresabschlüsse;
- ad. die Organisation des Betriebs zur Sicherstellung der Erfüllung von Steuer-/Abgabepflichten;
- ae. die Vorbereitung von Gesellschafterversammlungen des Geschäftsherrn.

b) Bauherrenaufgaben

Der Geschäftsherr überträgt dem Geschäftsbesorger jeweils innerhalb der Grenzen der Vorgaben der Gesellschafterversammlung des Geschäftsherrn die folgenden Bauherrenaufgaben:

- aa. Auswahl von Vorschlägen für den Erwerb und/oder die Übertragung von für die Zwecke des Geschäftsherrn geeigneten Grundstücken oder Gebäuden durch den Geschäftsherrn;
- ab. Konzeption der geeigneten baulichen Maßnahmen,
- ac. Ermittlung der Grundlagen und Vorbereitung von Vorschlägen zur Formulierung von durch die jeweils betroffene Gemeinde zu entscheidenden Zielsetzungen,
- ad. Ausschreibung und Vergabe von Planungsleistungen nach HOAI 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung);
- ae. Vorbereitung und Organisation der Finanzierung der Bauprojekte, umfassend die Eigenkapital- und Fremdkapitalbeschaffung unter Einbeziehung etwaiger Fördermittel und deren Beschaffung;
- af. Ausschreibung und Vergabe von Planungsleistungen nach HOAI 4 bis 5 (Genehmigungsplan, Ausführungsplanung);
- ag. Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen;
- ah. Steuerung der Bauvorhaben, Bauüberwachung und Dokumentation sowie Objektbetreuung;
- ai. Abrechnung der Bau- und damit im Zusammenhang stehenden sonstigen Leistungen, einschließlich Fördermittel.

Der Geschäftsbesorger stimmt seine Leistungen rechtzeitig mit dem Geschäftsherrn und erforderlichenfalls mit der Gesellschafterversammlung des Geschäftsherrn ab und legt etwaige beabsichtigte Maßnahmen dem Geschäftsherrn zur Genehmigung bzw. Freigabe vor.

c) Bestandsbewirtschaftung

Der Geschäftsbesorger verpflichtet sich, für die zu Wohnzwecken und sonstigen Zwecken im Auftrag des Geschäftsherrn errichteten Gebäude und überlassenen Räume die Aufgaben der weiterführenden Wohnungsverwaltung für den Geschäftsherrn zu übernehmen.

Dies umfasst unter anderem:

- aa. die Erstellung von Exposés und die Durchführung von Wohnungsbesichtigungen;

- ab. das Mietmanagement, wie die Abschlüsse von Mietverträgen, deren Kündigung, die Kommunikation mit Mietern und Eigentümern, die Organisation des Mietinkassos und der Erstellung der Nebenkostenabrechnung;
 - ac. die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen;
 - ad. die regelmäßige Objektkontrolle sowie die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und der Koordination der Rücklagenplanung;
 - ae. die Beauftragung und Abrechnung von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Reparaturen, Wartung und Hausmeisterservice
 - af. die Überwachung von Versicherungs- und Versorgungsverträgen.
- (2) Die Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung erfolgen im Interesse des Geschäftsherrn. Der Geschäftsbesorger verpflichtet sich, bei der Ausführung der Tätigkeiten mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der Interessen des Geschäftsherrn zu handeln.
- (3) Ergänzend zu den oben genannten Tätigkeiten ist der Geschäftsbesorger berechtigt, alle notwendigen Handlungen vorzunehmen, die zur Erfüllung des Vertragszwecks erforderlich sind, soweit nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde. Er hat darauf zu achten, dass die Bestimmungen des Vergaberechts eingehalten werden.
- (4) Die Übertragung von besonderen Vollmachten (z. B. Vertragsabschlüsse im Namen des Geschäftsherrn) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Geschäftsherrn.

§2 Vergütung

- (1) Der Geschäftsbesorger erhält für seine Tätigkeit im Rahmen seiner Geschäftsbesorgung
- a) für die Durchführung von Aufgaben der Geschäftsführung:

eine Vergütung in Höhe von EUR 6.000,00 p.a.
 - b) für die Durchführung der Bauherrentätigkeit:

eine Vergütung von EUR 4.500,00
je geplanter und realisierter Wohneinheit, zahlbar
in Form von durch den Geschäftsbesorger festzusetzenden angemessenen
Abschlägen pro Jahr in der Planungs- und Realisierungsphase,
 - c) für die Bestandsbewirtschaftung:

eine Vergütung in Höhe von EUR 650,00 p.a.

je bewirtschafteter Wohneinheit.

- (2) Zusätzlich zu den vorstehenden Beträgen ist der Geschäftsbesorger berechtigt, gesetzliche Umsatzsteuer zu berechnen. Der Geschäftsbesorger ist verpflichtet, eine den Vorgaben des § 14 UStG entsprechende Rechnung zu erteilen.
- (3) Sollte der Geschäftsbesorger zusätzliche Auslagen oder Aufwendungen haben, die zur Erfüllung des Vertragszwecks notwendig sind, werden diese vom Geschäftsherrn erstattet, sofern sie vorher schriftlich genehmigt wurden.

§3 Rechte und Pflichten der Parteien

- (1) Der Geschäftsbesorger ist berechtigt, im Rahmen des Vertrags eigenverantwortliche Entscheidungen zu treffen, solange diese dem Zweck des Vertrags entsprechen.
- (2) Der Geschäftsherr verpflichtet sich, dem Geschäftsbesorger alle notwendigen Informationen und Ressourcen zur Verfügung zu stellen, die zur Erfüllung des Vertragszwecks erforderlich sind.
- (3) Der Geschäftsbesorger verpflichtet sich, alles, was er im Rahmen der Geschäftsbesorgung erlangt, unverzüglich an den Geschäftsherrn herauszugeben.

§4 Haftung

- (1) Die Haftung des Geschäftsbesorgers beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (2) Für Schäden, die auf leichte Fahrlässigkeit zurückzuführen sind, haftet der Geschäftsbesorger nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten).
- (3) Der Geschäftsherr haftet für Schäden, die durch die Zurverfügungstellung fehlerhafter Informationen oder unzureichender Ressourcen entstehen.
- (4) Von den durch den Geschäftsbesorger übernommenen Aufgaben bleiben die gesetzlichen Pflichten des Geschäftsherrn unberührt.

§5 Vertragslaufzeit und Kündigung

- (1) Der Vertrag beginnt am [Datum] und läuft auf unbestimmte Zeit. Eine Kündigung ist unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Quartals möglich.
- (2) Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§6 Vertraulichkeit und Datenschutz

- (1) Beide Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche im Rahmen des Vertrags ausgetauschten Informationen vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben.
- (2) Eine gesonderte Erklärung zur Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wird diesem Vertrag als Anlage beigelegt.

§7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform. Das gilt auch für die Abänderung dieser Schriftformklausel.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der mit der unwirksamen Vorschrift verfolgten wirtschaftlichen Zwecksetzung am nächsten kommt.
- (3) Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist der jeweilige satzungsmäßige Sitz der Gesellschaft. Die Geltendmachung von Ansprüchen durch den Geschäftsführer im Urkundenprozess ist nicht statthaft.
- (4) Ansprüche aus diesem Geschäftsbesorgungsvertrag sind dem anderen Vertragsteil binnen einer Ausschlussfrist von drei Monaten ab Vertragsbeendigung in Textform mitzuteilen.

[Ort], den [Datum]

Der Geschäftsherr:

Der Geschäftsbesorger:

[Vorname] [Name]

[Vorname] [Name]