

Dienstleistungsvertrag

Zwischen dem Eigenbetrieb der **Stadt Kelsterbach**, nachstehend „Eigentümer“ genannt, vertreten durch den Magistrat,

Herrn Bürgermeister Manfred Ockel,
Herrn Kurt Linnert (Erster Stadtrat)

und

der **Gemeinnützigen Baugenossenschaft Kelsterbach eG**, nachstehend „Dienstleister“ genannt, vertreten durch den Vorstand,

Herrn Günter Widmann (Vorsitzender),
Herrn Erhard Engisch,
Herrn Michael Metternich

wird folgender Dienstleistungsvertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

- 1.1 Dem Eigentümer gehören die Häuser, lt. Aufstellung „**Anlage 1**“ in Kelsterbach bestehend aus 291 Wohneinheiten, 57 Garagen und 97 Stellplätzen.
Dem Dienstleister wird im Rahmen der folgenden Vereinbarungen die Verwaltung dieser Vertragsgegenstände übertragen.
- 1.2 Dieser Vertrag beginnt am 01.04.2013 und endet am 31.12.2014.

§ 2

Aufgaben und Befugnisse des Dienstleisters

- 2.1 Der Dienstleister hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

- 2.2 Die Aufgaben und Befugnisse des Dienstleisters richten sich nach diesem Vertrag und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- 2.3 Der Eigentümer überträgt dem Dienstleister die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des oben bezeichneten Vertragsgegenstandes im Rahmen dieses Vertrages notwendig sind. Der Dienstleister ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Eigentümers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen. Davon unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Auswahl von Mieterinnen und Mietern vorzunehmen.
- 2.4 Der Dienstleister ist zu folgender kaufmännischen Verwaltung berechtigt und verpflichtet:**
- 2.4.1 Wahrnehmung der Rechte und Pflichten gegenüber den Mietern, insbesondere:
- Abschluss, Durchführung, Änderung und Kündigung von Mietverträgen in Abstimmung mit dem Eigentümer;
 - Abschluss von Kautionsvereinbarungen, sowie deren Verwaltung und zweckentsprechende Verwendung;
 - Durchführung von Mietänderungen nach Maßgabe gesetzlicher und vertraglicher Bestimmungen in Abstimmung mit dem Eigentümer;
 - Ermittlung und Abrechnung der Betriebskosten nach den mietrechtlichen und vertraglichen Bestimmungen;
 - Durchführung des Mietinkassos und aller im Zusammenhang stehender Aufgaben einschließlich der Entgegennahme und Abwicklung von Zahlungen aus den Mietverhältnissen;
 - Abwicklung des gesamten Schriftverkehrs;
- 2.4.2 Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten gegenüber Behörden, Versorgungsunternehmen, Handwerkern und Lieferanten einschließlich des Zahlungsverkehrs inkl. der Buchungsvorgänge;
- 2.4.3 Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten gegenüber Hypotheken- und Darlehensgläubigern hinsichtlich der Vertragsdurchführung, Zins- und Tilgungsleistungen, mit Ausnahme von Konditionenvereinbarungen;
- 2.4.4 Abschluss, Änderung und Kündigung aller notwendigen Versicherungen, einschließlich der Abwicklung dieser Vertragsverhältnisse in Abstimmung mit dem Eigentümer;

- 2.4.5 Abschluss, Änderung und Kündigung aller für die Bewirtschaftung notwendigen Verträge, einschließlich der Verträge mit Hauswarten oder sonst erforderlichem Dienstpersonal in Abstimmung mit dem Eigentümer;
- 2.4.6 Erteilung von Vollmachten einschließlich Prozessvollmachten zur Durchsetzung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen oder wegen des Vertragsobjektes.

2.5 Der Dienstleister ist zu folgender allgemeinen Verwaltung berechtigt und verpflichtet:

- 2.5.1 Wahrnehmung der dem Eigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflichten.

2.6 Der Dienstleister ist zu folgender technischer Verwaltung berechtigt und verpflichtet:

- 2.6.1 Laufende Überwachung des baulichen Zustandes.
- 2.6.2 Aufstellung periodischer Instandhaltungs- und Instandsetzungspläne und deren Durchführung in Abstimmung mit dem Eigentümer;

Der Dienstleister verpflichtet sich, bei der Vergabe der notwendigen Reparatur- bzw. Instandsetzungsarbeiten Aufträge primär an im Raum Kelsterbach ansässige Betriebe zu vergeben, die bei diesen Maßnahmen sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigen, soweit es die gesetzlichen Möglichkeiten erlauben. Vorgenannte Bestimmungen gelten auch für die Weitergabe von Aufträgen an Nachunternehmen.

- 2.6.3 Vergabe, Überwachung der Durchführung und Abnahme der laufenden kleineren Instandhaltung und Instandsetzung.
- 2.6.4 Sanierungen der städt. Wohnungen im großen Stil, können nur ausgeführt werden, wenn von Seiten des Eigentümers zusätzliche Gelder bereitgestellt werden. Ein Sanierungsplan für das kommende Jahr ist dem Dienstleister von der Stadt bis spätestens zum 01.08.2013 vorzulegen.
- 2.6.5 Abschluss von Wartungsverträgen.

§ 3

Vergütung

- 3.1 Die Vergütung des Dienstleisters für die in § 2 genannten Leistungen beträgt, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart, jährlich

Pauschal 100.000,-- € (einhunderttausend)

und kann nach dem Indexpreis der Lebenshaltungskosten der BRD, erhöht werden.

Die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist in der Vergütung nicht enthalten.

Sie ist zusätzlich zu zahlen.

- 3.2. Je 1/4 der Vergütung ist pro Kalendervierteljahr und bis zur Quartalsmitte zu entrichten

§ 4

Zahlungsverkehr

- 4.1 Der Zahlungsverkehr für die Vertragsobjekte wird über das Konto Nr. 0000980871 bei der Aarealbank Wiesbaden, Bankleitzahl: BLZ 500 104 24, abgewickelt,
- 4.2 Die Abwicklung von Mietkautionen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften und den mietvertraglichen Vereinbarungen.

§ 5

Vollmacht

- 5.1 Der Dienstleister erhält zum Nachweis der Vertretungsmacht eine Vollmacht des Eigentümers. Für einzelne Verwaltungsangelegenheiten kann der Dienstleister Untervollmacht erteilen.
- 5.2 Der Dienstleister ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 6

Wirtschaftsplan / Rechnungslegung

- 6.1 Der Dienstleister hat jeweils bis zum 01.09. eines jeden Jahres einen Wirtschaftsplan für ein Jahr aufzustellen und mit dem Eigentümer abzustimmen,
- 6.2 Die Abrechnung gegenüber dem Eigentümer erfolgt jeweils zum 31.12.

- 6.3. Das Jahr 2013, und insbesondere auch der Zeitraum vom 01.01.- 31.03.2013, ist komplett zu buchen und abzurechnen.

§ 7

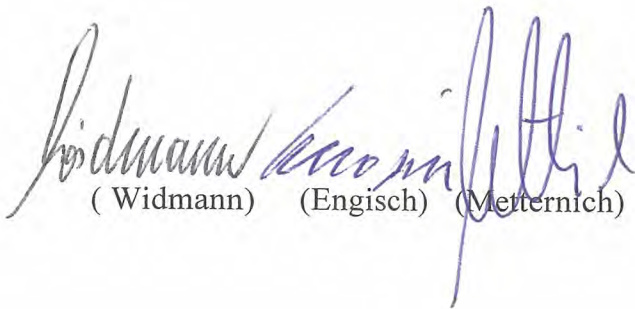
Haftung

- 7.1 Der Dienstleister hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
- 7.2 Die Haftung für ein Verhalten des Dienstleisters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt 1.000.000,00 EUR.

Kelsterbach, den 05.03.2013

Vorstand
der Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Kelsterbach eG

Magistrat
der Stadt Kelsterbach



(Widmann) (Engisch) (Metternich)

(Bgm. Ockel)

(1.Stadtrat Linnert)

Anlage 1 des Dienstleistungsvertrages vom.....

Städtische Wohnhäuser Inkl. Nebengebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Garagen	Parkplätze
Bergstr. 3	5 (inkl. Geschäftsraum EG)		
Berliner Str. / Fuchssteig		1	
Brandenburger Weg 16	2	5	
Friedensstr. 1	6		
Gottfried-Keller-Str. 18	12		
Gottfried-Keller-Str. 20	8		
Gottfried-Keller-Str. 22	8		
Heegwaldstr. 1	8		
Höllenstr. 5	6	6	
Kirschenallee 1	3		
Kochstr. 11	1	1	
Langer Kornweg 13	6	10 (Ohne 1 Feuerwehr)	
Lessingstr. 2	3		
Lessingstr. 4	3		
Lessingstr. 6	3		
Lessingstr. 8	3		
Lessingstr. 10	3		
Lessingstr. 12	3		
Mainstr. 29	6		
Mainzer Str. 2	8		2
Marktstr. 7	4		1
Marktstr. 11	2 (ohne Heimatmuseum)		1 (Ohne 1 Heimatm.)
Mörfelder Str. 16	2		
Moselstr. 26-28	26	2	
Pfarrgasse 1	3		4
Pfarrgasse 3	2	7	
Potsdamer Weg 18	6		6
Querweg 2	6		
Querweg 4	8		
Querweg 6	8	1	
Querweg 8	8		
Querweg 10	8		
Rüsselsheimer Str. 30 VH + HH	4	1	
Saalburgstr. 35	6		
Schloßweg 11 b	4		
Südliche Ringstr. 7	3 (inkl. Arztpraxis EG)	2 (3. Garage verbleibt bei Stadt/Südp.)	4
Untergasse 1	4	1	
Waldstr. 49 a	6		

Waldstr. 49 b	6		
Waldstr. 110	4		
Waldstr. 112	6		2
Waldstr. 116	6		
Waldstr. 118	4		1
Waldstr. 124	8 (inkl. Arztpraxis EG)	12	39
Waldstr. 124 a	6		
Waldstr. 124 b	6		
Waldstr. 124 c	6		
Waldstr. 124 d	6		
Waldstr. 124 e	6		
Waldstr. 124 f	6		
Waldstr. 124 g	8		
Wiechertstr. 1	6 (inkl. Arztpraxis EG)	8	
Insgesamt werden von der Stadt an die GBK übergeleitet:	291	57	97

Bestehende Sozialwohnungen sind orange gedruckt.

Bei Mieterwechsel werdende Sozialwohnungen sind grün gedruckt.

Nach Modernisierung bei Mieterwechsel werdende Sozialwohnungen sind blau gedruckt.

Nicht vom Dienstleistungsvertrag erfasst und bei der Stadt Kelsterbach verbleiben folgende Objekte:

Städtische Wohnhäuser inkl. Nebengebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl Garagen	Parkplätze
An Hinkelstein 4	1 (ohne 3 Gästezimmer)		
Friedensstr. 2	1		
Höllenstr. 8	2	2	
Kirschenallee 56	1	1	
Langer Kornweg 13		1 (Feuerwehr)	
Langer Kornweg 15	5		
Marktstr. 11			1 (Heimatmuseum)
Mörfelder Str. 24		Abriss beabsichtigt	
Mörfelder Str. 33	1		
Mörfelder Str. 36	2	Leerstand	
Potsdamer Weg 2	1	1	
Sandhügelstr. 2		Abriss beabsichtigt	
Schloßweg 10	1	1	
Staufenstr. 16	2		
Südl. Ringstr. 7		1 (für Südpark)	
Weingärtenstr. 19		Abriss beabsichtigt	
Insgesamt:	17	7	1