
SATZUNG





I. NAME, SITZ UND GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

§ 1 Name der Gesellschaft

- (1) Der Name der Gesellschaft lautet
dvgenoVermieterServiceGemeinschaft

§ 2 Rechtsform, Geschäftsführung

- (1) Die Gesellschaft ist eine BGB-Innengesellschaft.
(2) Die Gesellschaft erwirbt kein Gesamthandvermögen und schließt als reine Innengesellschaft in eigenem Namen keine Geschäfte ab. Sie wird ausschließlich durch ihre geschäftsführende Gesellschafterin vertreten. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter im Außenverhältnis wird nicht begründet.
(3) Die Vertretung der Gesellschaft wird der dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG - nachstehend als *dvgeno* bezeichnet - übertragen. Die übrigen Gesellschafter sind nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Die dvgeno ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
(4) Die Vergütung für die Verwaltungs- und Geschäftsführungstätigkeiten der dvgeno werden in einer gesonderten Vereinbarung der Gesellschaft mit der dvgeno festgelegt.

§ 3 Sitz der Gesellschaft

- (1) Sitz der Gesellschaft ist
81377 München
(2) Der Sitz der Gesellschaft richtet sich nach dem jeweiligen Sitz der dvgeno.

§ 4 Zweck der Gesellschaft

- (1) Zweck der Gesellschaft ist die solidarische Finanzierung der Neuvermietungs- und Mietvertragsverwaltungskosten, die sich aus der Vermietung der von der dvgeno für die Gesellschafter verwalteten Immobilien ergeben.

II. BEGINN, DAUER, WEITERE GESELLSCHAFTER

§ 5 Beginn, Dauer

- (1) Die Gesellschaft beginnt mit dem Beschluss ihrer Gesellschafter über diese Satzung.
(2) Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer beschlossen.
(3) Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

§ 6 Beitritt weiterer Gesellschafter

- (1) Die Gesellschaft nimmt weitere Gesellschafter auf, sofern diese
a) Mitglied der dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG sind und
b) die Immobilie den durch die dvgeno festgelegten Objekttrichtlinien der Gesellschaft entspricht.

- (2) Der Beitritt zur Gesellschaft sowie die Annahme des Beitritts durch die Gesellschaft kann in Schrift-, Text- oder elektronischer Form erklärt werden.

III. EINLAGEN, ERGEBNISBETEILIGUNG, LEISTUNGEN

§ 7 Einlage

- (1) Die Gesellschafter leisten bei Eintritt in die Gesellschaft keine Einlage.

§ 8 Ergebnisbeteiligung

- (1) Die Berechnung der Ergebnisbeteiligung erfolgt nach Kalendermonaten.
(2) Jeder einzelne Gesellschafter ist für seine jeweilige Immobilie in dem Verhältnis am Ergebnis beteiligt, in welchem die im Abrechnungszeitraum vertraglich vereinbarte Kaltmiete seiner Immobilie im Verhältnis zu den für den Abrechnungszeitraum vertraglich vereinbarten Kaltmieten aller Gesellschafter steht.

- (3) Abfindungszahlungen von Mietern, die im Zusammenhang mit der Auflösung von Mietverhältnissen entstehen, werden nicht zur Ermittlung der Ergebnisbeteiligung herangezogen.

- (4) Die Gesellschafter teilen sich die Vergütung der dvgeno für deren Leistungen gem. § 9 im Verhältnis ihrer Ergebnisbeteiligung gem. III. § 8(2).

- (5) Jeder Gesellschafter ist während der Dauer seiner Mitgliedschaft zur Erbringung einer monatlichen Serviceumlage zur Finanzierung der Leistungen der Gesellschaft zu erbringen. Die Serviceumlage beträgt derzeit 3,00% der Kaltmiete der jeweiligen Immobilie. Sie wird von der dvgeno per Lastschrift eingezogen. Jeder Gesellschafter hat der dvgeno eine entsprechende Lastschriftermächtigung zu erteilen. Jeder Gesellschafter verpflichtet sich zur Erbringung von mindestens 48 Serviceumlagen, jeweils bemessen ab dem Abschluss der letzten für seine Immobilie vorgenommenen Vermietung.

§ 9 Leistungen der dvgeno

- (1) Die durch die Vergütung gem. I. § 2(4) abzugeltende Verwaltungstätigkeit der dvgeno umfasst folgende Leistungen:
a) Notwendige Neuvermietungen der dem ungekündigten Gesellschafterverhältnis zugrunde liegenden Immobilien. Dies umfasst Exposéerstellung, Insertion, Durchführung von Besichtigungen, Bonitätsprüfungen, Mieterpräsentation für Vermieter, Mietvertrag, protokollierte Wohnungsübernahmen und -übergaben. Wohnungsübernahmen von Mietern, deren Mietverhältnis vor Beitritt zur Gesellschaft bereits bestand, sind davon nicht erfasst.
b) Regelmäßige Umsetzung mietvertraglich vereinbarter Indexanpassungsklauseln.
c) Einmal jährlich Erstellung und Abrechnung umlagefähiger Nebenkosten mit dem Mieter sowie die sich daraus ergebende Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen. Berechnungsgrundlage ist die jeweilige, vom Gesellschafter der dvgeno zur Verfügung gestellte vollständige und korrekte Hausgeldabrechnung.
d) Entgegennahme von Kündigungen
e) Organisation und Abwicklung von Mietsicherheiten.
(2) Folgende Verwaltungsleistungen der dvgeno sind nicht von der Vergütung gem. I. § 2(4) umfasst und werden mit dem jeweiligen Gesellschafter individuell nach der jeweils aktuellen Vergütungstabelle der dvgeno abgerechnet:

- a) Verhandlungen mit Mietern über eine Mietvertragsauflösung vor Ablauf von Kündigungsausschlussfristen. Die dvgeno wird vorzeitigen Mietvertragsauflösungen nur zustimmen, wenn die mit dem Mieter vereinbarte Abfindungszahlung den zusätzlich entstehenden Vergütungsanspruch der dvgeno gegenüber dem Gesellschafter vollständig abdeckt.
b) Über die in III. § 9(1) aufgeführten Verwaltungsleistungen hinausgehende Leistungen, wie zum Beispiel Organisation von Renovierungs- und Wartungsarbeiten, Auseinandersetzungen mit dem Mieter über Mängel an der Mietsache etc.

§ 10 Voraussetzungen

- (1) Die gemeinschaftliche Tragung von Kosten gem. III. § 8(4) setzt voraus, dass der abzuschließende Mietvertrag über die dem Gesellschafterverhältnis zugrundeliegende Immobilie nachstehende Vereinbarungen enthält.
a) Beiderseitiger Kündigungsausschluss für 4 Jahre ab Mietvertragsabschluss.
b) Indexklausel gem. § 557b BGB. Der Gesellschafter kann auf die Umsetzung fälliger Mietanpassungen gem. III. § 9(1)b) verzichten. Über einen Verzicht einer fälligen Anpassung ist die dvgeno spätestens drei Monate vor Fälligkeit der nächsten Anpassung in Textform zu informieren. Der nur teilweise



Verzicht auf eine Anpassung ist nicht möglich. Der Anpassungsverzicht gilt jeweils für ein Jahr. Für die Berechnung der Serviceumlage wird die Kaltmiete herangezogen, die bei Umsetzung der Indexanpassung(en) vom Mieter zu zahlen wäre.

- c) die vertragliche Kaltmiete für die Immobilie einschließlich vorhandener Stellplätze muss mindestens 500 € betragen.
- d) Vorhandene Stellplätze sind in den Mietvertrag mit aufzunehmen.
- e) die Wirksamkeit des Mietvertrags ist vom vollzogenem Beitritt des Mieters in die dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG, insbesondere der vollständigen Einzahlung der Genossenschaftsanteile und des Aufgeldes, abhängig.
- f) Während der Dauer des Mietverhältnisses verzichtet der Mieter auf die Kündigung seiner Mitgliedschaft in der dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG.

(2) Wird der Mietvertrag gekündigt oder wünscht der Mieter trotz der Vereinbarung über den Kündigungsausschluss eine vorzeitige Aufhebung des Mietverhältnisses, so ist die dvgeno unverzüglich zu informieren.

IV. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG, KÜNDIGUNG, FORTSETZUNG DER GESELLSCHAFT

§ 11 Gesellschafterversammlung

(1) Die Gesellschafter entscheiden über die Angelegenheiten der Gesellschaft durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse erfolgen mit einfacher Mehrheit der in der Gesellschafterversammlung anwesenden Stimmen. Jeder Gesellschafter hat eine Stimme.

(2) Die Gesellschafterversammlung findet jährlich, spätestens bis zum 30.06., am Sitz der Gesellschaft statt. Sie ist in Textform mit einer Frist von 17 Tagen durch die Geschäftsführerin einzu-berufen. Anträge von Gesellschaftern auf weitere Tagesordnungspunkte sind schriftlich bis sieben Tage vor dem Termin der Gesellschafterversammlung bei der Geschäftsführerin einzu-reichen.

(3) Ein Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch seinen Ehepartner, eingetragenen Lebenspartner, volljährige Kinder, durch einen anderen Gesellschafter vertreten lassen. Eine Vertretungsvollmacht bedarf der Schriftform. Ein Gesellschafter kann nicht mehr als zwei andere Gesellschafter vertreten.

(4) Die Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig.

§ 12 Kündigung, Ausscheiden bei Eigennutzung oder Verkauf

(1) Die Kündigungsfrist beträgt 2 Jahre. Die Kündigung der Mitgliedschaft ist mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Geschäftsjahres schriftlich oder in Textform einzureichen.

(2) Wird die dem Gesellschafterverhältnis zugrundeliegende Immobilie veräußert, hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft innerhalb zwei Wochen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags anzuzeigen. Mit Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer ruht das Gesellschaftsverhältnis bis zum Ende der Kündigungsfrist. Die Verpflichtung gem. III. § 8(5) Satz 5 bleibt davon unberührt.

(3) Soll die dem Gesellschafterverhältnis zugrundeliegende Immobilie vom Gesellschafter oder einer ihm nahestehenden Person selbst genutzt werden, so ist dies der Gesellschaft innerhalb zwei Wochen nach Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs anzuzeigen. Mit Beendigung des Mietverhältnisses ruht das Gesellschaftsverhältnis bis zum Ende der Kündigungsfrist. Die Verpflichtung gem. III. § 8(5) Satz 5 bleibt davon unberührt.

§ 13 Sonderkündigungsrecht des Gesellschafters

(1) Jeder neu beigetretene Gesellschafter erhält ein einmaliges Sonderkündigungsrecht.

Dieses Sonderkündigungsrecht kann unter folgenden Bedingungen ausgeübt werden: für die dem neuen Gesellschaftsverhältnis zugrunde liegende Immobilie ist nach Ablauf von drei Monaten nach Vermarktungsbeginn durch die Gesellschaft noch kein Mietvertrag zustande gekommen. Vermarktungsbeginn ist der Zeitpunkt, an dem der Gesellschaft alle für die Vermietung relevanten Informationen, Unterlagen und Aufnahmen zur Verfügung standen.

(2) Die Sonderkündigung muss der Gesellschaft innerhalb von einer Woche nach Ablauf der Drei-Monatsfrist schriftlich oder in Textform erklärt werden. Mit Zugang bei der Gesellschaft ist die Kündigung wirksam.

§ 14 Fortsetzung der Gesellschaft

(1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

(2) Durch Liquidation, Tod oder andere gleichartige Umstände eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht beendet. Sie wird mit dem Liquidator, dem Erben oder Rechtsnachfolger fortgesetzt.

(3) Falls ein Privatgläubiger eines Gesellschafters den Gesellschaftsvertrag gem. § 725 BGB kündigt oder wenn über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, so bleibt die Gesellschaft bestehen. Der betroffene Gesellschafter scheidet mit Zugang der Kündigung oder mit Zustimmung des Beschlusses über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse aus der Gesellschaft aus.

§ 15 Salvatorische Klausel

(1) Erweisen sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Bestimmung, die dem Willen der Gesellschaft sowie dem Sinn und Zweck dieses Vertrages am meisten entsprechen würde.

§ 16 Schriftform

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Stand 01.03.2024

Vergütungsübersicht [01.03.2024]

für Leistungen, die nicht von laufenden Umlagen umfasst sind

Abrechnung nach Zeiteinheiten

Relevant für alle Organisations-, Recherche-, Ausschreibungs- und ähnliche Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Geschäftsräume

Einheiten	netto	brutto (19% MwSt.)
Arbeitszeit	5,50 €	6,545 €

Abrechnung nach Fahrtkilometer und Fahrzeit

Relevant für alle Tätigkeiten, die außerhalb der Büroräume erfolgen

Einheiten	netto	brutto (19% MwSt.)
Fahrtkilometer	0,64 €	0,762 €
Fahrzeit	5,50 €	6,545 €

Abrechnungsmodus

Eine Arbeits- und Fahrzeiteinheit wird je angefangene fünf Minuten berechnet

Für Objektstandorte in München, Augsburg, Ingolstadt werden Fahrtkilometer vom Sitz der dvgeno aus berechnet.

In anderen Standorten ab der Geschäftsadresse des lokalen dvgeno-Partners. Bei Standorten ohne Partner erfolgt die Berechnung nach Absprache in Form einer Pauschale.

Erbrachte Leistungen und Fahrtkosten werden wöchentlich abgerechnet.

Fälligkeit

Alle Rechnungsbeträge sind innerhalb acht Tagen rein netto zur Zahlung fällig. Einzug erfolgt per SEPA-Lastschrift.