
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
- Mitglied der dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG sind und
 - die Immobilie den durch die dvgeno festgelegten Objektrichtlinien 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. Für die Berechnung der Ergebnisbeteiligung wird die Kaltmiete herangezogen, die bei Umsetzung der Indexanpassung(en) vom Mieter zu zahlen wäre, unabhängig von deren tatsächlicher Umsetzung.

- (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 verpflichtet. Die Serviceumlage inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer beträgt derzeit 3,00% der Kaltmiete der jeweiligen Immobilie. Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer wird der Beitragssatz entsprechend angepasst. 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:
- Notwendige Neuvermietungen der dem ungekündigten Gesellschafterverhältnis zugrunde liegenden Immobilien. Dies umfasst Fotoaufnahmen, Exposéerstellung, Insertion, Durchführung von Besichtigungen, Bonitätsprüfungen, Mieterpräsentation für Vermieter, Mietvertrag, protokollierte Wohnungsübernahmen und -übergaben.
 - Regelmäßige Umsetzung mietvertraglich vereinbarter Indexanpassungsklauseln.
 - 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.
 - Organisation und Abwicklung von Mietsicherheiten.
 - Entgegennahme von Kündigungen.
 - Verhandlungen mit Mietern über eine Mietvertragsauflösung vor Ablauf von Kündigungsausschlussfristen. Die dvgeno wird vorzeitige Mietvertragsauflösungen nur umsetzen, wenn die Abfindungszahlung des Mieters den zusätzlich entstehenden Vergütungsanspruch der dvgeno gegenüber dem Gesellschafter vollständig abdeckt.
- (2) Unter anderem sind folgende Leistungen der dvgeno nicht von der Serviceumlage gem. III. § 8 (5) umfasst:
- Beschaffung und Aufbereitung von Unterlagen, die für die Vermietung der Immobilie relevant sind. Darunter fallen z.B. Grundrisse, Energieausweis, Hausordnung, Hausgeldabrechnung etc.
 - Wohnungsübernahmen von Mietern, deren Mietverhältnis vor Beitritt zur Gesellschaft bereits bestand.
 - Verwaltungsleistungen wie zum Beispiel Organisation von Renovierungs- und Wartungsarbeiten, Auseinandersetzungen mit dem Mieter über Mängel an der Mietsache etc.
 - Mahnungen und Einziehungsmaßnahmen zu offenen Forderungen aus dem Mietverhältnis.
- (3) Die über die in III. § 9 (1) hinausgehenden Leistungen erbringt die dvgeno für die Gesellschafter im Rahmen(1) der Satzungsergänzung für ServicePlus.



§ 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, danach wird die unterlassene Anpassung nachgeholt.
 - 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.
- (3) Die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen mit dem Mieter setzt voraus, dass der dvgeno die Abrechnungsgrundlagen geordnet jeweils vollständig in einer PDF-Datei zur Verfügung gestellt werden.
- (4) Die dvgeno ist berechtigt einzelne oder alle Leistungen durch Dritte erbringen zu lassen.

IV. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG, KÜNDIGUNG, FORSTSETZUNG 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 einzuberufen. Anträge von Gesellschaftern auf weitere Tagesordnungspunkte sind schriftlich bis sieben Tage vor dem Termin der Gesellschafterversammlung bei der Geschäftsführerin einzureichen.
- (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 Gesellschaftsverhältnis zugrundeliegende Immobilie veräußert, hat das Mitglied dies der Gesellschaft innerhalb zwei Wochen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags anzuzeigen. Mit Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer endet das Mitgliedschaftsverhältnis. Die Verpflichtung gem. III. § 8 (5) Satz 5 bleibt davon unberührt.
- (3) Soll die dem Gesellschaftsverhältnis zugrundeliegende Immobilie vom Mitglied 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 endet das Mitgliedschaftsverhältnis. Die Verpflichtung gem. III. § 8 (5) Satz 5 bleibt davon unberührt.

§ 13 Sonderkündigungsrecht des Gesellschafters

- (1) Jeder neu beigetretene Gesellschafter hat ein einmaliges Sonderkündigungsrecht.
- (2) Das Sonderkündigungsrecht kann ausgeübt werden, wenn drei Monate nach Vermarktungsbeginn mit einer marktgerechten Angebotsmiete noch kein Mietvertrag zustande gekommen ist. Vermarktungsbeginn ist der Zeitpunkt, an dem der Gesellschaft alle für die Vermietung relevanten Informationen, Unterlagen und Aufnahmen zur Verfügung stehen.
- (3) Die Kündigung muss der Gesellschaft innerhalb 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 Zustellung 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 dieser Satzung als unwirksam, so bleibt die Satzung im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Bestimmung, die dem Willen der Gesellschaft sowie dem Sinn und Zweck dieser Satzung am meisten entsprechen würde.

§ 16 Schriftform

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Satzung bedürfen der Schriftform.

Stand 01.06.2024

Ergänzende Satzung ServicePlus



I. ERGÄNZENDE REGELUNGEN SERVICEPLUS

§ 1 Mitgliedschaft im ServicePlus

- (1) Der Beitritt zum ServicePlus sowie die Annahme des Beitritts durch die Gesellschaft kann in Schrift-, Text- oder elektronischer Form erklärt werden.
- (2) Die Mindestdauer der Mitgliedschaft beträgt zwei Jahre. Wird die Mitgliedschaft nicht gekündigt, so verlängert sie sich jeweils um ein Jahr.
- (3) Die Kündigung muss spätestens drei Monate vor Ablauf der Mitgliedschaft gegenüber der dvgeno in Textform erklärt werden.

§ 2 Leistungsumfang ServicePlus

- (1) Folgende Leistungen kann die dvgeno auf Anforderung des Mitglieds für dieses erbringen:
 - a) Beschaffung und Aufbereitung von Unterlagen, die für die Vermietung der Immobilie relevant sind. Darunter fallen z.B. Grundrisse, Energieausweis, Hausordnung, Hausgeldabrechnung etc.
 - b) Wohnungsübernahmen von Mietern, deren Mietverhältnis vor Beitritt zur Gesellschaft bereits bestand.
 - c) Organisation und Überwachung von Renovierungs- und Wartungsarbeiten.
 - d) Auseinandersetzungen mit dem Mieter über Mängel an der Mietsache, Einhaltung von Hausordnung etc.
 - e) Überwachung der monatlichen Mietzahlungen sowie anfallenden Nebenkostennachzahlungen mittels Zahlungsverwaltungsprogramm.
 - f) Mahnungen und Einziehungsmaßnahmen zu offenen Forderungen aus dem Mietverhältnis.
 - g) Beratung des Vermieters in wohnwirtschaftlichen Fragen.
 - h) Kommunikation und Zuarbeit mit eingeschalteten Rechtsanwälten, Steuerberatern, Notaren etc.
 - i) Vertretung gegenüber Wohnungseigentümergemeinschaft. Sofern zulässig Vertretung bei WEG-Versammlungen.

§ 3 Voraussetzungen für die Leistungserbringung

- (1) Mitgliedschaft im VermieterService und im ServicePlus
- (2) Das Mitglied ist nicht mit Grundbeiträgen oder Leistungsabrechnungen im Verzug.
- (3) Für die Leistungen nach I. § 2 (1) e) "Überwachung Mietzahlungen" ist ein vom privaten Konto des Vermieters getrenntes Mietkonto bei einer deutschen Bank sowie die entsprechende Lesezugriffsgenehmigung des Kontoinhabers notwendig.
- (4) Bei Vermittlung von Leistungen Dritter ist die dvgeno berechtigt, handelsübliche Vergütungen für die Vermittlung zu ihren Gunsten zu vereinnahmen.

§ 4 Vergütung ServicePlus

- (1) Die dvgeno rechnet die erbrachten Leistungen nach Zeiteinheiten ab.
- (2) Für die Dauer der Mitgliedschaft im ServicePlus erhält die dvgeno eine monatliche Grundvergütung. In dieser Grundvergütung sind eine definierte Anzahl Zeiteinheiten pro Mitgliedschaftsjahr enthalten. Am Ende eines Mitgliedschaftsjahres nicht in Anspruch genommene Zeiteinheiten werden nicht ins Folgejahr übertragen.
- (3) Die dvgeno hat Anspruch auf Erstattung angefallener Fahrtkosten in Form einer Kilometerpauschale, unabhängig vom verwendeten Verkehrsmittel.
- (4) Die Dauer einer Zeiteinheit, die Höhe der monatlichen Grundvergütung, die Anzahl der freien Zeiteinheiten pro Jahr sowie die Höhe der Kilometerpauschale sind jeweils der aktuellen Vergütungstabelle zu entnehmen.

- (5) Die dvgeno hat Anspruch auf Ersatz von in Auftrag gegebenen Drittleistungen, sofern diese nicht direkt mit dem Mitglied abgerechnet werden.

§ 5 Fälligkeit von Beiträgen und Vergütungen

- (1) Der monatliche Grundbeitrag wird jeweils zum Monatsbeginn per Lastschrift eingezogen.
- (2) Erbrachte Leistungen, Fahrtkosten und Verauslagungen werden kalendermonatlich abgerechnet und im Folgemonat per Lastschrift eingezogen.

§ 6 Salvatorische Klausel

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

§ 7 Schriftform

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Satzung bedürfen der Schriftform

Stand 01.06.2024

Vergütungsübersicht [01.06.2024]

ServicePlus

Leistung	netto	brutto (19% MwSt.)
Grundbeitrag monatlich	12,52 €	14,90 €
Zeiteinheit je angefangene 5 Minuten	5,50 €	6,55 €
Fahrtzeit je angefangene 5 Minuten	5,50 €	6,55 €
Pauschale je Fahrtkilometer	0,67 €	0,80 €

Abrechnung nach Zeiteinheiten

Grundlage für alle Organisations-, Recherche-, Ausschreibungs- und ähnliche Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Geschäftsräume sowie für Fahrtzeiten.

Im monatlichen Grundbeitrag sind 24 Zeiteinheiten jährlich enthalten.

Abrechnungsmodus

Eine Arbeits- und Fahrzeiteinheit wird je angefangene fünf Minuten berechnet
Fahrtzeiten und Fahrtkilometer werden an allen Standorten ab der Geschäftsadresse des lokalen dvgeno-Partners berechnet.

Fälligkeit

Der monatliche Grundbeitrag wird am Monatsanfang per Lastschrift eingezogen.
Arbeits-, Fahrtzeiten und Fahrtkosten sowie Verauslagungen werden zu Beginn des Folgemonats abgerechnet und per Lastschrift eingezogen.