

# SATZUNG





## I. NAME, SITZ UND GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

### § 1 Name der Gesellschaft

(1) Der Name der Gesellschaft lautet

**dvgenoVermieterSchutzGemeinschaft2024**

### § 2 Sitz der Gesellschaft

(1) Sitz der Gesellschaft ist

**81377 München**

(2) Der Sitz der Gesellschaft richtet sich nach dem jeweiligen Sitz der geschäftsführenden Gesellschafterin, der dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG.

### § 3 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 übertragen. Die übrigen Gesellschafter sind nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

(4) Die Vergütung für die Verwaltungs- und Geschäftsführungstätigkeiten der dvgeno werden in einer gesonderten Vereinbarung der Gesellschaft mit der dvgeno festgelegt.

### § 4 Zweck der Gesellschaft

(1) Zweck der Gesellschaft ist die solidarische Finanzierung der Ausfall-, Verwaltungs- und Rechtsverfolgungskosten, die sich aus den von der dvgeno für die Gesellschafter verwalteten Immobilien ergeben.

## II. BEGINN, DAUER, GESCHÄFTSFÜHRUNG, 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
- Mitglied der dvgenoVermieterServiceGemeinschaft einschließlich ServicePlus sind und
- die Immobilie den durch die Geschäftsführerin festgelegten Objektrichtlinien der Gesellschaft entspricht.
- der Geschäftsführerin eine Aufnahmegebühr in Höhe von derzeit 0,5 Kaltmieten zzgl. MwSt. vergüten.

(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, AUSZAHLUNG

### § 7 Einlage

(1) Die Gesellschafter leisten bei Eintritt in die Gesellschaft eine Einlage in Höhe von 100% der monatlichen Warmmiete der dem

Gesellschaftsverhältnis zugrundeliegenden Immobilie. Die Einlage wird nicht verzinst. Mit seinem Ausscheiden aus der VermieterSchutzGemeinschaft erhält das Mitglied diese Einlage vollständig zurückbezahlt.

(2) Die Gesellschafter treten für die Dauer ihrer Beteiligung an der Gesellschaft alle Forderungen auf Miet-, Entschädigungs-, Betriebskostenzahlungen, die sich aus dem Mietverhältnis der dem Gesellschaftsverhältnis zugrundeliegenden Immobilie ergeben, an die Gesellschaft ab.

### § 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 zu zahlende Warmmiete seiner Immobilie im Verhältnis zu den im Abrechnungszeitraum fälligen Gesamtmietaforderungen aller Gesellschafter steht.

(3) Die Warmmiete umfasst die für die jeweiligen Immobilie vertraglich vereinbarte Kaltmiete bzw. den Entschädigungsanspruch gem. § 546a Abs. 1 BGB sowie die vereinbarten bzw. abgerechneten Nebenkostenzahlungen.

(4) In die Berechnung der Gesamtmietaforderungen aller Gesellschafter im Abrechnungszeitraum fließen Nachzahlungen aus vorangegangenen Abrechnungszeiträumen sowie im Zusammenhang mit der Auflösung von Mietverhältnissen im Abrechnungszeitraum anfallende Abfindungen nicht mit ein.

(5) In die Berechnung sind auch die Immobilien einzubeziehen, deren Mietverhältnis in einem den drei vorangegangenen Kalendermonaten geendet hat. In diesem Fall ist die letzte aktuelle Gesamtmiete der Immobilie anzusetzen.

(6) Zur besseren Risikostreuung kann die dvgeno mit vergleichbar organisierten und aufgebauten Vermieterschutzgemeinschaften, bei denen sie ebenfalls als geschäftsführende Gesellschafterin fungiert, Abrechnungsgemeinschaften bilden.

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

(8) Folgende Aufwendungen, ihre jeweiligen Immobilien betreffend, teilen sich die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Ergebnisbeteiligung gem. III. § 8 (2):

- Differenz zwischen den im jeweiligen Berechnungszeitraum fällig werdenden Gesamtmieten aller Gesellschafter gem. III. § 8 (2) und den tatsächlich eingegangenen Zahlungen aus Miet-, Entschädigungs-, Betriebskostenzahlungen im jeweiligen Abrechnungszeitraum.
- Vertragsanwalts-, Gerichts-, Inkasso- und Vollstreckungskosten, die im Berechnungszeitraum Namens und für Rechnung der Gesellschaft oder einzelner Gesellschafter und deren dem Gesellschaftsverhältnis zugrundeliegenden Immobilien für die Durchsetzung von Mietforderungen und Räumungen sowie zur Abwehr von Mietrückforderungen aufgrund der Mietpreisbremse geleistet wurden, unabhängig davon, in welcher Abrechnungsperiode der Zahlungsgrund entstanden ist.
- Im Berechnungszeitraum anfallende Vergütungen der dvgeno gem. I. § 3 (4)

(9) Jeder Gesellschafter ist während der Dauer seiner Mitgliedschaft zur Erbringung einer monatlichen Solidarumlage zur Finanzierung der Leistungen der Gesellschaft verpflichtet. Die Solidarumlage beträgt derzeit 6,80% der Kaltmiete der jeweiligen

# Satzung Vermieterschutzgemeinschaft



Immobilie. Sie wird von der dvgeno per Lastschrift eingezogen. Jeder Gesellschafter hat der dvgeno eine entsprechende Lastschriftermächtigung zu erteilen.

(10) Die Geschäftsführerin ist berechtigt die Solidarumlage entsprechend der Notwendigkeit der Finanzierung der Leistungen der Gesellschaft anzupassen. Eine Anpassung ist den Gesellschaftern zwei Monate vor in Kraft treten mitzuteilen.

## § 9 Leistungen der dvgeno

(1) Die durch die Vergütung gem. I. § 3 (4) abzugeltende Verwaltungstätigkeit der dvgeno umfasst folgende Leistungen:

- a) Einziehung und Überwachung der Miet- und Nebenkostenzahlungen einschließlich der Durchführung außergerichtlicher Mahnungen.
- b) Nebenkostennachzahlungen zugunsten des Vermieters erfolgen innerhalb 24 Stunden nach Abrechnungserstellung. Rückzahlungen an den Mieter erfolgen innerhalb von 24 Stunden. Rückzahlungen werden beim Vermieter per Lastschrift eingezogen.
- c) Verhandlung und Abschluss von Vergleichsregelungen, Stundungsvereinbarungen, die Mietforderungen des Eigentümers gegenüber dem Mieter betreffen.
- d) Administrative Begleitung und Vertretung bei der Einschaltung vertragsanwaltlicher Unterstützung im Rahmen anfallender Rechtsauseinandersetzungen hinsichtlich Miet- bzw. Räumungsforderungen oder der Abwehr von Mietrückzahlungsansprüchen aufgrund der Mietpreisbremse.

## § 10 Voraussetzungen

(1) Die gemeinschaftliche Tragung von Kosten gem. § 8 (8) setzt voraus, dass

- a) die dem Gesellschafterverhältnis zugrundeliegende Immobilie die bei Beginn des Mietverhältnisses geltenden Objektrichtlinien dauerhaft erfüllt oder
- b) die dem Gesellschafterverhältnis zugrundeliegende Immobilie bei einer Neuvermietung die dann geltenden Objektrichtlinien erfüllt
- c) bei nach § 573c gekündigten Mietverhältnissen spätestens zwei Wochen nach Kündigung die dvgeno informiert wurde und einer Neuvermietung durch die dvgeno keine durch die dvgeno zu verantwortende Hindernisse entgegenstehen
- d) der Mieter nicht während des bestehenden Mietverhältnisses verstorben ist
- e) bei gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsauseinandersetzungen der Gesellschafter das Vorgehen der Geschäftsführerin nicht behindert.

## § 11 Auszahlung

(1) Die Zahlung der vertraglich fälligen Mieten wird den Gesellschaftern bis zum 5. Bankarbeitstag des jeweiligen Monats angewiesen, unabhängig davon, ob die jeweiligen Mieten tatsächlich eingegangen sind.

(2) Ein sich aus der Abrechnung gem. § 8 ergebender Überschuss wird vorgetragen. Ein sich ergebender Fehlbetrag wird zuerst aus vorgetragenen Überschüssen ausgeglichen, danach aus der Erhöhung der Solidarumlage.

(3) Erfüllt die dem Gesellschafterverhältnis zugrundeliegende Immobilie die bei Eintritt in die Gesellschaft geltenden Objektrichtlinien nicht mehr, so erfolgt ein Monat nach Feststellung der Nichterfüllung die Auszahlung der Mieten nur noch nach tatsächlichem Zahlungseingang. Die Übernahme von Leistungen

gem. III. § 8 bleibt so lange ausgesetzt, bis die Objektrichtlinien wieder erfüllt werden. Gleichwohl ist die Solidarumlage weiterhin zu erbringen.

## IV. GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG, KÜNDIGUNG, FORSTSETZUNG DER GESELLSCHAFT

### § 12 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 oder 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.

### § 13 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 einzureichen.

(2) Wird die dem Gesellschafterverhältnis zugrundeliegende Immobilie veräußert, hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft innerhalb zwei Wochen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags anzuzeigen. Der Gesellschafter scheidet zum Ende des Monates des Übergangs von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer aus der Gesellschaft aus.

(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. Der Gesellschafter scheidet zum Ende des Monats, in dem das Mietverhältnis endet aus der Gesellschaft aus.

(4) Die geleistete Einlange sowie ein vorgetragenes Guthaben aus nicht verbrauchten Solidarumlagen gem. III. § 11 (2) wird drei Monate nach dem Ausscheiden aus der Gesellschaft an den Gesellschafter ausbezahlt. Ein negatives Ergebnis ist vom ausscheidenden Gesellschafter zu diesem Zeitpunkt auszugleichen.

### § 14 Fortsetzung der Gesellschaft

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

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



Falls ein Privatgläubiger eines Gesellschafters den Gesellschaftsvertrag gem. § 72b 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**

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**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Stand 01.10.2025