

NACHTRAG

zum Verwaltervertrag für Mietobjekte vom 05.11.2010

zwischen der

Universitätsstadt Tübingen

vertreten durch den Oberbürgermeister
Rathaus, Am Markt 1, 72070 Tübingen

- nachstehend Stadt -

und der

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH

vertreten durch den Geschäftsführer
Konrad-Adenauer-Straße 8, 72072 Tübingen

- nachstehend GWG -

Vorbemerkung

Anlass des Vertragsnachtrags ist es, dass die Stadt für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen nach § 17 FlüAG Wohnraum anmietet, angemietet hat oder anmieten wird, welcher durch die GWG verwaltet wird bzw. werden soll. Die Stadt mietet derzeit bereits länger bestehenden Wohnraum von Dritten an, was als „Vertragsgegenstand 2“ nachträglich schriftlich fixiert werden soll. Hinzu kommt die Anmietung von neu geschaffenem Wohnraum, dessen Herstellung mit Mitteln nach dem Landesprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ („VwV WoFlü“) gefördert wurde. Die Flüchtlinge werden von der Stadt grundsätzlich aufgrund einer Einweisung untergebracht. Unter bestimmten Voraussetzungen möchte die Stadt neu geschaffenen Wohnraum aber auch an Flüchtlinge untervermieten. Die GWG soll für die Anmietung dieses Wohnraums sowie den Abschluss dieser Untermietverhältnisse ab dem 01.01.2018 die Aufgabe eines Dienstleisters für die Stadt übernehmen, was mit dem „Vertragsgegenstand 3“ geregelt werden soll. Während die Anzahl der von der GWG für die Stadt anzumietenden, nach VwV WoFlü geförderten, Wohnungen vorhersehbar ist, fehlt eine sichere Kalkulationsgrundlage für die Anzahl der entstehenden Untermietverhältnisse. Die entstehenden Aufgabenerweiterungen machen eine Ergänzung des bestehenden Verwaltervertrags vom 05.11.2010, welcher als „Vertragsgegenstand 1“ erfasst und leicht modifiziert wird, erforderlich. Die Stadt und GWG schließen nachfolgenden

Vertragsnachtrag:

§ 1 Vertragsgegenstände und Vertragslaufzeit

1. Vertragsgegenstände

Dieser Nachtrag ergänzt den bestehenden Verwaltervertrag vom 05.11.2010. Soweit im vorliegenden Nachtrag abweichende Regelungen zum Verwaltervertrag vom 05.11.2010 getroffen werden, gehen die Regelungen des Nachtrags dem Verwaltervertrag vom 05.11.2010 vor. Sämtliche Beträge sind Nettobeträge. Die Umsatzsteuer ist in den Beträgen nicht enthalten und jeweils zusätzlich zu entrichten. Der bisherige Vertragsgegenstand des Verwaltervertrags vom 05.11.2010 wird um zwei weitere Vertragsgegenstände schriftlich erweitert und gliedert sich in folgende drei Teile:

a) Vertragsgegenstand 1

Die GWG verwaltet alle in der **Anlage 1** befindlichen Objekte, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Diese Liste wird einmal jährlich, jeweils zum 01.01. eines Kalenderjahres aktualisiert, von beiden Vertragsparteien (bei der Stadt vom zuständigen Fachabteilungsleiter/in) unterzeichnet und ist in jeweils aktuellster Fassung Vertragsbestandteil. Die jeweils in dieser aktuellen Liste aufgeführten Objekte bilden den Vertragsgegenstand 1 dieses Vertrags.

b) Vertragsgegenstand 2

Die GWG mietet Immobilien von privaten Dritten für die Stadt zur Unterbringung von Personen (z. B. Anschlussunterbringung von Geflüchteten) an und verwaltet diese. Die aktuelle Liste ist als **Anlage 2** zu diesem Vertrag beigefügt und wird einmal jährlich, jeweils zum 01.01. eines Kalenderjahrs aktualisiert, von beiden Vertragsparteien (bei der Stadt vom zuständigen Fachabteilungsleiter/in) unterzeichnet und ist in jeweils aktuellster Fassung Vertragsbestandteil. Die jeweils in dieser aktuellen Liste aufgeführten Objekte bilden den Vertragsgegenstand 2 dieses Vertrags.

c) Vertragsgegenstand 3

Die GWG verwaltet für die Stadt alle Objekte, welche von der Stadt von privaten Dritten zur Unterbringung von Personen (z.B. Anschlussunterbringung von Geflüchteten) angemietet werden und die im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ errichtet wurden. Werden Untermietverhältnisse zwischen der Stadt und Flüchtlingen in Wohnungen dieser Objekte geschlossen, werden diese ebenfalls durch die GWG verwaltet. Hinzu kommt eine Verwaltertätigkeit für Wohnungen der Objekte im Eigenbestand der GWG, die im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ errichtet wurden, soweit Untermietverträge zwischen der Stadt und Flüchtlingen geschlossen werden. Diese Liste wird einmal jährlich, jeweils zum 01.01. eines Kalenderjahres aktualisiert, von beiden Vertragsparteien (bei der Stadt vom zuständigen Fachabteilungsleiter/in) unterzeichnet und ist in jeweils aktuellster Fassung Vertragsbestandteil. Die jeweils in dieser aktuellen Liste aufgeführten Objekte, beigefügt als **Anlage 3**, bilden den Vertragsgegenstand 3 dieses Vertrags.

2. Vertragslaufzeit

Die Laufzeit dieses Vertragsnachtrags beginnt am 01.01.2018. Der Vertrag endet am 31.12.2020. Die Laufzeit verlängert sich automatisch jeweils um ein weiteres Jahr, wenn der Vertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Jahres schriftlich von einer Vertragspartei gekündigt wird. Die Vertragsgegenstände 1-3 können jeweils gesondert gekündigt werden.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Hinsichtlich des **Vertragsgegenstands 1** erfolgt keine Änderung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters zum bestehenden Verwaltervertrag vom 05.11.2010, abgesehen vom Aktualisieren der Liste in Anlage 1).
2. Hinsichtlich der **Vertragsgegenstände 2) und 3)** wird folgende Aufgabenverteilung festgelegt:

a) Aufgaben der GWG:

- a. Abschluss der Hauptmietverträge mit den Eigentümern.
- b. Prüfung der Nebenkostenabrechnung der Eigentümer und Weitergabe an die Mieter.
- c. Abschluss, Verwaltung, Abrechnung und Kündigung (soweit rechtlich möglich) der Untermietverträge mit Einzelpersonen (Flüchtlinge) nach Vorgabe der Stadt und entsprechend Mietrecht
- d. Überwachung der Mietzahlungen aus Untermietverträgen (Warmmiete).
- e. Beitreibung rückständiger Mietzahlungen aus Untermietverträgen nach einem standardisierten Verfahren. Information der Stadt ab der 1. Mahnung – keine Beteiligung der Sozialarbeit der GWG.
- f. Budgetverwaltung und Wirtschaftsplan für separaten Geldtopf „Anmietung Wohnraum Geflüchtete“ in Zusammenarbeit mit Stadt.
- g. Ansprechpartner für Bewohner bei technischen Problemen in den Wohnungen (nach Vorfilterung durch Hausmeister der Stadt).
- h. Ansprechpartner für Eigentümer (als Vertreter des Hauptmieters).
- i. Behebung von Schäden über 500 € und ggf. Meldung an Versicherung u. Strafanzeige und Information des Eigentümers.

b) Aufgaben der Stadt:

- a. Soziale Betreuung der Bewohner – erster Ansprechpartner bei allen Problemen.
 - b. Koordination der Hausmeister.
 - c. Im Schadensfall Ausfüllen des Schadenmeldungsformulars und Weiterleitung an GWG (durch Hausmeister). Behebung bzw. Erteilung von Reparaturaufträgen bei Schäden bis 500 € durch Hausmeister direkt.
 - d. Vorgabe für den Abschluss und die Kündigung (soweit rechtlich möglich) von Untermietverträgen
 - e. Abrechnung der Kosten mit dem Landkreis soweit erforderlich
 - f. Budgetabstimmung mit GWG.
3. Um einen möglichst reibungslosen Ablauf der vorstehend aufgeführten Aufgaben zu gewährleisten wurden die wesentlichen Eckpunkte und Schnittstellen zwischen den Vertragsparteien besprochen. Das Ergebnis ist in den als **Anlage 4** und **Anlage 5** zu diesem Vertrag beigefügten Aktenvermerken vom 28.06.17 sowie vom 06.09.17 festgehalten. Die darin jeweils getroffenen Vereinbarungen sind Vertragsbestandteil.
4. Die Stadt hat einen Anspruch gegen die GWG auf **Erweiterung der Aufgaben betreffend Vertragsgegenstand 3**, soweit die Vergütung in Höhe von 65.000 € jährlich (vgl. § 3 c des Nachtrags) für die Verwaltungstätigkeit dieses Vertragsgegenstands unangemessen hoch ist. Die Stadt hat hierzu das Recht, vierteljährlich Berichte von der GWG anzufordern.

§ 3 Vergütung

- a) Hinsichtlich der Vergütung zur Verwaltung des **Vertragsgegenstands 1** ergibt sich keine Veränderung des bestehenden Vertrags (§ 3 des Vertrags vom 05.11.2010, d. h. 8,1% der jährlichen Grundmieten/Sollmieten).
- b) Für die Leistungen zur Verwaltung des **Vertragsgegenstands 2** wird eine Vergütung in Höhe von 680 € (netto) pro Jahr und Mietverhältnis vereinbart. Erfolgt die Anmietung während eines Jahres (unterjährig), wird diese Vergütung anteilig mit 1/12 je Monat berechnet. Hinzu kommt eine einmalige Fallpauschale für die erstmalige Erfassung der notwendigen Daten in

Höhe von 250 € je Anmietungsfall und eine technische Gebühr in Höhe von 10% der notwendigen Bauleistungen für den Fall, dass die Benutzbarkeit einer Immobilie durch bauliche Maßnahmen vor deren Belegung erst hergestellt werden muss.

- c) Für die Leistungen zur Verwaltung des **Vertragsgegenstands 3** wird eine Vergütung in Höhe von jährlich 65.000 € netto vereinbart.
- d) Bei einer Verlängerung der Laufzeit dieses Vertrags können die Vergütungen für alle 3 Vertragsgegenstände, ggf. auch getrennt, neu verhandelt und festgelegt werden.
- e) Die Beträge sind von der Stadt jeweils jährlich auf Anforderung durch die GWG zum 30.06. eines Jahres zu bezahlen. Sämtliche Beträge sind Nettobeträge. Die Umsatzsteuer ist in den Beträgen nicht enthalten und jeweils zusätzlich zu entrichten.

§ 4

Zahlungsverkehr

Hinsichtlich des Vertragsgegenstands 1 erfolgt keine Änderung zum bestehenden Verwaltervertrag vom 05.11.2010 (§ 4 des Verwaltervertrags). Der Zahlungsverkehr für den Vertragsgegenstand 2 wird über das bestehende Treuhandkonto abgewickelt. Für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit den Untermietern des Vertragsgegenstands 3 wird von der Stadt ein separates Treuhandkonto eingerichtet.

§ 5

Vollmacht

Es erfolgt hinsichtlich des Vertragsgegenstands 1 keine Änderung zum bestehenden Vertrag vom 05.11.2010 (§ 5 des Verwaltervertrags). Die Vollmacht aus dem Verwaltervertrag vom 05.11.2010 erstreckt sich auch auf Vertragsgegenstand 2 und Vertragsgegenstand 3.

§ 6

Wirtschaftsplan und Rechnungslegung

1. Der Verwalter hat jeweils bis zum 01.09. eines jeden Jahres einen – für die Vertragsgegenstände 1 und 2 gemeinsamen, für Vertragsgegenstand 3 gesonderten – Wirtschaftsplan für das folgende Geschäftsjahr aufzustellen und mit der Stadt abzustimmen.
2. Die Absätze 2 bis 4 von § 6 des bestehenden Vertrags vom 05.11.2010 gelten für den **Vertragsgegenstand 1** unverändert weiter.

Tübingen, den 18.12.17

Universitätsstadt Tübingen



Boris Palmer
Oberbürgermeister

Tübingen, den 20.12.17

GWG – Gesellschaft für
Wohnungs- und Gewerbebau
Tübingen mbH



Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Anlagen:

Anlage 1: Aktuelle Objektliste städtischer Immobilien (§ 1 Ziff. 1 a))

Anlage 2: Aktuelle Objektliste betr. Anmietung von Immobilien von Dritten für die Anschlussunterbringung (§ 1 Ziff.1 b))

Anlage 3: Aktuelle Objektliste im Rahmen des VwV WoFlü betr. Anmietung von Immobilien von Dritten sowie von Objekten im Eigenbestand der GWG (§ 1 Ziff.1 c))

Anlage 4: Aktenvermerk vom 28.06.2017 (§ 2 Ziff. 3)

Anlage 5: Aktenvermerk vom 06.09.2017 (§ 2 Ziff. 3)

