**Verwaltervertrag**

zwischen

der **Eigentümergemeinschaft „Alpenblick“** der Eigentums-Kleingartenanlage „Alpenblick“ e.V. in Kirchheim bei München

(als Besteller)
und
dem **"Eigentums-Kleingartenverein "Alpenblick" e.V.**
(als Verwalter)

wird folgender Verwaltervertrag getroffen:

# § 1 Bestellung und Abberufung eines Verwalters

1. Gemäß Beschluss zu Tagesordnungspunkt 4 in der Eigentümerversammlung vom 15.10.224 wird der Eigentums-Kleingartenverein "Alpenblick" e.V. zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft „Alpenblick“
- bestehend aus den Parzelleneigentümern der Flurstücke 166/1 bis166/59 sowie 167/3 bis 167/14 -
für die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen (Flurstücke 166, 166/1, 166/60, 166/61, 167/2
 - gemäß Grundbucheintrag und Bebauungsplan der Gemeinde Kirchheim bei München –
und der darauf befindlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftshaus, Toilettenhaus, Stromhaus)
bestellt.
2. Die Tätigkeit als Verwalter beginnt mit der Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung der Eigentums-Kleingartenanlage „Alpenblick“ e.V. am 01.01.2025.
Der Verwalter nimmt die Bestellung hiermit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen an.
Der Verwaltervertrag wird für die Dauer des Bestellungszeitraumes, also für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2027 abgeschlossen.

(3) Die wiederholte Bestellung oder Neubestellung (jeweils auf längstens 3 Jahre) ist durch die
 Eigentümergemeinschaft zeitgleich zu den Vorstandswahlen des Vereins zu beschließen;
 eventuelle Änderungen gegenüber diesem Vertragstext müssen den Vertragspartnern 4 Wochen
 vor diesem Termin bzw. vor der diesbezüglichen Eigentümerversammlung bekannt gemacht
 werden.
 Über einzelne Änderungswünsche selbst entscheiden die Eigentümer durch Beschlussfassung in
 der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. Beschlossene Änderungen bedürfen in
 jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.

(4) Eine vorzeitige und außerordentliche Kündigung des Vertrags durch die Eigentümergemeinschaft
 ist nur aus wichtigem Grund, ohne Einhaltung der Kündigungsfrist zum nächsten Monatsende, mit
 einfacher Beschlussmehrheit möglich.

(5) Der Verwalter kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf des Vertrages kündigen. Aus
 wichtigem Grund kann der Verwalter, ohne Einhaltung der Kündigungsfrist, zum nächsten
 Monatsende kündigen.

(6) Bei Vereinsauflösung ist von der Eigentümerversammlung ein neuer Verwalter zu bestellen.

# § 2 Zweck und Gemeinnützigkeit

1. Zweck der Tätigkeit des Verwalters ist die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen und der Gemeinschaftsanlagen der Eigentümergemeinschaft „Alpenblick“.
2. Der Verwalter ist selbstlos und ehrenamtlich tätig; er verfolgt keine eigenwirtschaftlichen Zwecke.

(3) Mittel der Eigentümergemeinschaft dürfen nur für die Zwecke nach § 2 (1) verwendet werden. Die
 Eigentümer und der Verwalter erhalten keine Zuwendungen aus Mitteln der
 Eigentümergemeinschaft ebenso darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck nach §2 (1)
 fremd sind, begünstigt werden.

# § 3 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

(1) Alljährlich ist im ersten Halbjahr eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen.
 Ihr obliegt vor allem:
 Die Entgegennahme und Genehmigung des Haushaltsplans,

 des Kassenberichts, des Jahresberichts, des Revisionsberichts und die Entlastung des
 Verwalters
 und die turnusmäßige Durchführung der Wahl des Verwalters

(2) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Anlagenordnung, aus den
 gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft und aus dem Inhalt dieses
 Vertrages.

(3) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer
 ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer, bestandserhaltender,
 organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist.
 Er muss im Falle anstehender größerer, schwierigerer technischer und rechtlicher Maßnahmen
 der Eigentümergemeinschaft rechtzeitig Entscheidungen empfehlen, durch einfachen
 Mehrheitsbeschluss ggf. Sonderfachleute einschalten; im begründeten Eilfall kann er dies selbst
 veranlassen.

(4) Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch
 gegenüber Behörden, Drittpersonen, Firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die
 Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich
 auf der Aktiv - wie auch der Passivseite zu vertreten#

# § 4 Einzelaufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen~~:~~

1. Das Abschließen von Verträgen, welche die Gartenanlage betreffen (z. B. Strom- und Wasserversorgungsverträge, Versicherungsverträge etc.) Gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
2. Das Einfordern rückständiger Zahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Garteneigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich
3. Das Einhalten von Ausgaben für Instandhaltungs- und Betriebskosten
* bis zu 1.000 Euro dürfen vom Verwalter freihändig vergeben werden
* von 1.001 bis 3.000 Euro bedarf es der Einholung von 3 Angeboten

- ab 3.001 Euro ist einen Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich, wobei der
 Verwalter zuvor Angebote von drei verschieden Firmen oder Handwerkern vorzulegen hat

1. Der Verwalter hat einen Wirtschaftsplan zu erstellen. Der Wirtschaftsplan ist in der

Eigentümerversammlung zu genehmigen. Das Geschäfts- und Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr

1. Der Verwalter ist berechtigt:

1. zur Pflege, Betrieb, Unterhaltung und Instandhaltung der Gemeinschaftsanlage und -einrichtungen eine Umlage zu erheben. Die Höhe der Umlage ist im Wirtschaftsplan auszuweisen. (z. B. Auskiesung, Betriebsmittel, Reinigungsmittel usw.)

b) eine Gebühr für die Verwaltungsausübung zu erheben. Diese beträgt 60 Euro / Jahr und Parzelle.
 Für Eigentümer, die Mitglieder des „Eigentums-Kleingartens „Alpenblick“ e.V.“ sind, entfällt diese
 Gebühr
c) zur Abgeltung von freiwilligen Arbeitsleistungen der Eigentümer, die für die Pflege und
 Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen erforderlich sind, einen Betrag von 20 Euro / Stunde
 anzurechnen. Festgelegt sind derzeit maximal 7 Arbeitsstunden / Jahr und Parzelle mit Laube.
 Mehr freiwillig geleistete Arbeitsstunden werden nicht vergütet und auch nicht ins nächste
 Geschäftsjahr übernommen
d) die Verbrauchskosten der Eigentümer für Strom und Wasser abzurechnen,
 dabei werden die Kosten für Fehlstrom (anteilig dem aktuellen Verbrauch und der Anzahl der
 Anschließer in der Eigentümergemeinschaft Strom) und Fehlwasser (anteilig der Anzahl
 der Anschließer in der Eigentümergemeinschaft Wasser) umgelegt
e) die für die Gemeinschaft angefallenen Kosten für Strom-, Wasser- und Abwasser (z-B. Vereinshaus,
 WC-Anlage etc.) je Teileigentumsanteil (Anzahl der im Besitz befindlichen Parzellen) umzulegen
f) die Infrastruktur des Vereines (Gemeinschafts- Anlagen und – Einrichtungen) zu benutzen

(6) Der Verwalter hat:

a) für die Einhaltung der Anlagenordnung zu sorgen
b) eine mindestens 4-wöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten, soweit
 nicht eine besondere Dringlichkeit vorliegt

c) ein Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern innerhalb von 4 Wochen nach einer
 Eigentümerversammlung zuzusenden
d) Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der
 Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Die evtl. Vernichtung
 alter Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen richtet sich nach den gesetzlichen
 Vorschriften (10 Jahre) im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung

e) Jahresabrechnungen je Geschäftsjahr und Eigentümer zu erstellen.
 Die Jahresabrechnung für das abzurechnende Wirtschaftsjahr ist im Regelfall den Eigentümern bis
 spätestens zum 30. April vorzulegen

# § 5 Datenschutz

Der Verwalter unterliegt den Bestimmungen der DSGVO. Es erfolgt keine Videoüberwachung.

Die an der Verwaltung beteiligten Personen werden über ihre Datenschutzverpflichtungen informiert. Ein Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten wurde erstellt und liegt zur Einsicht vor. Daten, die nicht mehr benötigt werden, werden nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten gelöscht.

# § 6 Vertragsänderungen

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der

Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

# § 7 Beendigung der Verwaltertätigkeit

Unverzüglich nach Beendigung der Verwaltertätigkeit - gleich aus welchem Grunde - hat der Verwalter alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden und in deren Eigentum stehenden

Verwaltungsunterlagen an Dritten (insbesondere an einen neu bestellten Verwalter) in geordneter

Form gegen Empfangsbestätigung bei Abholung auszuhändigen. Im Falle einer vorzeitigen

Amtsbeendigung durch Abberufung aus wichtigem Grund besteht überdies Rechnungslegungspflicht. Nach Amtsende ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen.

# § 9 Sonstige Bestimmungen

(1) Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung in Höhe von 25600 € und eine Vereinshaftpflichtversicherung in Höhe von 5.000.000 € abgeschlossen hat und ständig aufrechterhält.

(2) Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen den Verwalter verjähren in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in 3 Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes. Hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des
§ 852 BGB.

Datum: 15.10.2024

Für die Eigentümergemeinschaft:
(Verwaltungsbeirat)

Für den bestellten Verwalter:
(Franz Steffelbauer)