**Infoblatt** für die nächste **Eigentümer**versammlung (Vorabinformation)

 zwischen

* der „Eigentümergemeinschaft der Kleingartenanlage „Alpenblick“ in Kirchheim b. München“

- im Weiteren **„Eigentümergemeinschaft“** genannt -
 und

* dem "Eigentums-Kleingartenverein "Alpenblick" e.V.“, - im Weiteren **„Verwalter“** genannt -

wird folgender Verwaltervertrag getroffen:

# § 1 Beginn, Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrages

1. Gemäß Beschluss auf der Eigentümerversammlung vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wird der „Eigentums-Kleingartenverein "Alpenblick" e.V.“ zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft - bestehend aus den Parzelleneigentümern der Flurstücke 166/2 bis 166/59, 167/3 bis 167/14 sowie, aufgrund der Miteigentümeranteile an den Gemeinschaftsflächen, 166/1, 166/60, 166/61 und 167/2, gemäß Bebauungsplan der Gemeinde Kirchheim bei München - bestellt.
2. Der Verwaltervertrag beginnt mit der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung des Eigentums-Kleingartenvereines „Alpenblick“ e.V.“ und endet mit Ablauf von jeweils 3 Jahren.

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.
Beschlossene Änderungen bedürfen in jedem Fall zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters.

1. 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.
2. 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.
3. 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 Gemeinschaftsanlage und der Gemeinschaftseinrichtungen der Eigentümergemeinschaft „Alpenblick“.
2. Der Verwalter ist selbstlos und ehrenamtlich tätig; er verfolgt keine eigenwirtschaftlichen Zwecke.

1. 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 Befugnisse des Verwalters

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.

1. 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.

(1a) Der Verwalter hat für die Einhaltung der Anlagenordnung zu sorgen.

(2) 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.

(3) Gemeinschaftliche Gelder sind getrennt vom eigenen Vermögen oder vom Vermögen Dritter zu verwalten und über deren Verwendung auf Verlangen der Gemeinschaft Rechenschaft abzulegen.

**§ 4 Einzelaufgaben und Befugnisse 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 und dafür im Namen und auf Kosten der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen.
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.

(5) 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,

 die turnusmäßige Durchführung der Wahl des Verwalters.

(5a) eine mindestens 4-wöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten, soweit nicht eine besondere Dringlichkeit vorliegt.

(5b) ein Beschlussprotokoll abschriftlich allen Eigentümern innerhalb von 4 Wochen nach einer Eigentümerversammlung zuzusenden.

(6) die geordnete Aufbewahrung von Unterlagen, für die eine Aufbewahrung in Papierform im Original erforderlich ist, namentlich der Stamm-Unterlagen der Eigentümergemeinschaft, Vereinbarungen und Verträge, Anlagenordnung, Versammlungsniederschriften, Vollmachten, gerichtliche Entscheidungen
- im Original bzw. in Papierform und getrennt von den Dokumenten des „Eigentums-Kleingartenvereines „Alpenblick“ e.V.

Die Aufbewahrung sämtlicher weiterer Unterlagen der Eigentümergemeinschaft insbesondere Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen, Kontobelege, Schriftwechsel mit Eigentümern und Dritten
- in digitaler Form und getrennt von den Dokumenten des „Eigentums-Kleingartenvereines „Alpenblick“ e.V. ist zulässig.

 Die evtl. Vernichtung alter Rechnungen, Konten- und Buchhaltungsunterlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (10 Jahre) im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung.

(7) Jahresabrechnungen je Geschäftsjahr und Eigentümer zu erstellen.

Die Jahresabrechnung für das abzurechnende Wirtschaftsjahr ist im Regelfall den Eigentümern bis spätestens zum 30. April vorzulegen.

Der Verwalter ist berechtigt:

a) zur Pflege, Betrieb, Unterhaltung und Instandhaltung der Gemeinschaftsanlage und -einrichtungen

 eine Umlage (siehe auch „Anlagenordnung § 6 (1a)) 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) Die Verbrauchskosten der Eigentümer für Strom, Wasser und Abwasser abzurechnen,

dabei werden die Kosten für Fehlstrom (anteilig dem aktuellen Verbrauch der

Anschließer in der Eigentümergemeinschaft Strom) und Fehlwasser (anteilig der Anzahl der

Anschließer in der Eigentümergemeinschaft Wasser) umgelegt

d) 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
e) die Infrastruktur des „Eigentums-Kleingartenvereines „Alpenblick“ e.V.“ (Gemeinschafts- Anlagen und – Einrichtungen) zu benutzen.

(8) Der Verwalter ist ebenfalls ermächtigt, ohne vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft gegenüber Eigentümern oder Besitzern, Dritten das Betretungs- und Gestattungsrecht in Bezug auf das Teil-Eigentum (§ 1004 BGB) für die Durchführung (einschließlich deren Vorbereitung) von baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung) geltend zu machen, wobei die Ermächtigung auch dann gilt, soweit erforderliche Maßnahmen in Bezug auf Verbrauchserfassungsgeräte durchgeführt werden müssen (z. B. Installation, Wartung, Ablesung, Tausch etc.)

# § 6 Datenschutz

#

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

Die an der Verwaltung beteiligten Personen werden über ihre Datenschutzverpflichtung 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.

**§ 7 Haftung / Haftpflicht**

(1) Der Verwalter versichert, dass er eine Vermögensschadenversicherung / Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 25.000,00 € pro Versicherungsfall 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.

(3) Der Verwalter hat einen Anspruch auf Beschlussfassung über seine Entlastung für das jeweils abgelaufene Kalenderjahr in der ordentlichen Eigentümerversammlung, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die in der Eigentümerversammlung zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

**§ 8 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 Vertragsänderungen**

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung des Verwalters.

**Widerrufsbelehrung**

Die Gemeinschaft hat das Recht, binnen 14 Tagen ab dem Tag des Vertragsschlusses diesen Vertrag ohne Angeben von Gründen zu widerrufen. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss die Gemeinschaft den Verwalter mittels einer eindeutigen Erklärung über ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Die Gemeinschaft bzw. die von ihr dazu bestimmte Person (z.B. Revision), kann dafür das unten angehängte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Der Widerruf kann postalisch an die Adresse des Verwalters
(Franz Steffelbauer, Lohäckerstr. 17, 85551 Kirchheim) erfolgen oder per E-Mail an franz.steffelbauer@gmail.com. Zur Wahrung der Frist reicht es aus, dass die Mittelung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist abgesendet wird.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn die Gemeinschaft diesen Vertrag widerruft, hat der Verwalter alle Zahlungen, die er von der Gemeinschaft erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Verwalter eingegangen ist. Für die Rückzahlung wird der Verwalter dasselbe Zahlungsmittel verwenden, das die Gemeinschaft bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit der Gemeinschaft wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall wird der Verwalter der Gemeinschaft wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Muster-Widerrufsformular:**

*An die Verwaltung*

*Hiermit widerruft die Eigentümergemeinschaft*

*den mit dem „Eigentums-Kleingartenanlagenverein „Alpenblick“ e.V.“*

*abgeschlossenen Verwaltervertrag.*

*Ort Datum Unterschrift*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

Ort, Datum: ……………………………………………………………….

Für die Eigentümergemeinschaft:

………………………………………………………………………………..

(Michael Beer)

Für den „Eigentums-Kleingartenverein „Alpenblick“ e.V.

…………………………………………………………………………………..

(Franz Steffelbauer)