

Verwaltervertrag für Liegenschaften der Gemeinde Großpösna

Reg. Nr. 3.1.067-2023

Zwischen der Gemeinde Großpösna
vertreten durch den Bürgermeister
Daniel Strobel
Im Rittergut 1
04463 Großpösna
- nachfolgend Eigentümerin genannt -

und der Dorf- und Seenentwicklungsges. Großpösna mbH
vertreten durch
die Geschäftsführerin Claudia Hausdorf
Im Rittergut 2
04463 Großpösna
- nachfolgend Verwalterin genannt -

wird folgender Verwaltungsvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Die Eigentümerin beauftragt die Verwalterin ab 01.07.2023 mit der Verwaltung der in Anlage 1 benannten Objekte. Der Vertrag wird unbefristet geschlossen.
- (2) Der Vertrag kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende des Kalenderjahres gekündigt werden. Beide Vertragspartner haben das Recht zu kündigen. Erfolgt keine Kündigung, verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Kalenderjahr.
- (3) Eine Kündigung ist jederzeit ohne Fristeinhaltung möglich, sofern die Verwalterin ihren vertraglichen Aufgaben und Pflichten nach § 2 des Vertrags auch nach dreimaliger schriftlicher Ermahnung durch die Eigentümerin nicht nachkommt.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (5) Bei Beendigung des Vertrages sind alle der Verwalterin vorliegenden Unterlagen zu den Verwaltungsobjekten der Eigentümerin auszuhändigen. Die Übergabe erfolgt spätestens 3 Monate nach Beendigung des Vertrages.

§ 2 Aufgaben und Pflichten der Verwalterin

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus diesem Vertrag und aus dem beigefügten Leistungsverzeichnis aus Anlage 2, sowie der Anlage 3 als Bestandteil dieses Vertrages.

§ 3 Aufgaben und Rechte der Eigentümerin

- (1) Zur Durchführung der Aufgaben erhält die Verwalterin von der Eigentümerin erforderliche Vertretungsbevollmächtigungen gemäß § 164 BGB zur Abgabe von Willenserklärungen für die Eigentümerin, eine Zustellungsbevollmächtigung zur Entgegennahme von behördlichen und gerichtlichen Erklärungen und diesbezüglicher Schriftstücke, eine Bevollmächtigung zur Prozessführung aktiv und passiv für die Eigentümerin vor den Gerichten, eine Bevollmächtigung für den Empfang von Geldbeträgen aus der Verwaltung der Objekte sowie eine Bankbevollmächtigung zur Verfügung über das Treuhandkonto bei der Sparkasse Leipzig, DE73860555921119420993.
Weiterhin erhält die Verwalterin Vollmachten für Abbuchungen, Kündigungen, Zahlungsverzug sowie Modernisierung und Mieterhöhungen.
- (2) Der Zahlungsverkehr erfolgt über das o.g. Treuhandkonto. Die Eigentümerin ist verpflichtet, für ausreichende Liquidität des Treuhandkontos der Verwalterin zu sorgen. Die Verfügungsberechtigung werden der Geschäftsführerin der DSG mbH sowie einer Mitarbeiterin (einem Mitarbeiter) der DSG mbH erteilt, wobei eine gemeinschaftliche Legitimation für diese Konto festgelegt wird. Die Buchhaltung aller Geschäftsvorfälle erfolgt in der Gemeinde Großpösna, die Prüfung der sachlich/rechnerischen Richtigkeit wird von der DSG mbH bestätigt. Näheres regelt die Anlage 3 dieses Vertrages.

Die Eigentümerin erteilt der Verwalterin zur Legitimation gegenüber Dritten eine Verwaltungs-Vollmachtsurkunde. Eine Beendigung des Dienstvertrages bei der DSG mbH lässt automatisch alle Bevollmächtigungen erlöschen. Die Vollmachtsurkunde ist dann - unter Ausschluss eines Zurückbehaltungsrechtes - an die Eigentümerin zurückzugeben. Die Verwalterin erhält 10 Originalvollmachten.

- (3) Die Eigentümer kann ohne Frist einzelne oder mehrere verwaltende oder zu verwaltende Objekte sanktionsfrei aus der Verwaltung herauslösen oder in anderweitige Verwaltung geben sowie weitere Untervollmachten erteilen. Dies erfolgt nach Rücksprache mit der Verwalterin.

§ 4 Verwaltungsentgelt

- (1) Für die Leistung aus diesem Vertrag schuldet die Eigentümerin der Verwalterin ein monatliches Entgelt als Verwaltungskosten ab dem 01.07.2023 von 28,64 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit. Für Garagen- oder ähnliche Einstellplätze beträgt das Verwaltungsentgelt 44,83 € jährlich pro Einheit. Für das Objekt „Im Rittergut 2-4“ sowie „Hauptstraße 10“ wird nach Betriebskostenabrechnung eine Pauschale von jährlich 200,00 € netto vereinbart.

Das Entgelt darf maximal den gesetzlich zulässigen Verwaltungskosten nach § 26 der II. Berechnungsverordnung entsprechen.

- (2) Das Entgelt wird halbjährlich durch Rechnungslegung an die Eigentümerin berechnet.
- (3) Das unter § 4 Abs. 1 vereinbarte Verwaltungsentgelt kann nur im beiderseitigen Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien jährlich angepasst werden. Dafür ist eine schriftliche Änderung des Verwaltervertrages erforderlich.
- (4) Durch das Verwaltungsentgelt sind alle Kosten, die mit der Erfüllung der Aufgaben gemäß des Leistungsverzeichnisses anfallen, abgegolten. Alle Kosten für etwaige Rechtsstreitigkeiten, Sachverständigengutachten, Architekten, sonstige Fachkräfte, für besondere behördliche Verfahren sowie Bankgebühren sind nicht abgegolten; sie werden im Einvernehmen mit der Eigentümerin nach Anfall als Sondervergütung berechnet.

§ 5 Allgemeine Vertragsbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag hat als Dienstvertrag (gemäß § 611 BGB) die Besorgung der Geschäfte des Eigentümers - beschränkt auf die in Anlage 1 benannten Objekte - zum Gegenstand (§ 675 BGB).
- (2) Die Verwalterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit gesetzlich zulässig, befreit.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, sämtliche die Liegenschaften betreffende Unterlagen, so sie der Verwalterin nicht vorliegen, zu übergeben.
- (4) Leistungen werden mit der gleichen Sorgfalt wie für eigene Angelegenheiten erbracht.
- (5) Zur Sicherung des Rechtsfriedens verjähren wechselseitige Ansprüche der Parteien aus vertraglichem oder gesetzlichem Grunde auf Erfüllung oder auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung entsprechend § 195 BGB. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Tage der Zuwiderhandlung oder dem erstmaligen Unterlassen.
- (6) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist Leipzig.

- (7) Mündliche Nebenabreden sind nicht gültig. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (8) Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch wirksame ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommen.
- (9) Jede Vertragspartei erhält eine gleichlautende Ausfertigung dieses Vertrages. Änderungen des Vertrages bedürfen der Zustimmung beider Vertragspartner sowie der Schriftform.

Großpösna, den

.....
(Eigentümerin)
Gemeinde Großpösna

.....
(Verwalterin)
DSG mbH

Anlagen

Anlage 1: zu verwaltende Objekte

Anlage 2: Leistungsverzeichnis

Anlage 3: Ausnahmeregelung zur Besorgung von Kassengeschäften durch die Dorf- und Seenentwicklungsgesellschaft Großpösna mbH (DSG) für verwaltete Objekte der Gemeinde Großpösna