

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 04. März 2024

Vor dem unterzeichneten Notar

**Gunnar Saifulin**in 10623 Berlin  
Joachimsthaler Straße 41

erschien heute

Herr **Nico Wollenberg**,  
geboren am 15.06.1971,  
geschäftsansässig Friedrichstraße 61, 10711 Berlin

- von Person bekannt, wobei die Identifizierung nach dem GwG bei früherer Gelegenheit erfolgt ist -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Leila Verwaltungs GmbH eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 177534 B und diese wiederum handelnd als alleinige Komplementären der

**Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG,**

mit Sitz in Berlin, Friedrichstraße 61, 10117 Berlin

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg HRA 52727 B.

Der Notar bestätigt aufgrund der EDV-Einsicht vom 04.03.2024 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 177534 B die alleinige, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vertretungsbefugnis des Erschienenen als Geschäftsführer für die Leila Verwaltungs GmbH und aufgrund der EDV-Einsicht vom 04.03.2024 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 52727 B, dass die Leila Verwaltungs GmbH die alleinige Komplementärin der Leila GmbH Co. Winterstraße 10 KG ist.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Seine Frage, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege, wurde verneint.

Der Erschienene – wie vorstehend handelnd - erklärte:

Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG beabsichtigt Kaufverträge über Grundbesitz zu beurkunden, bei denen der jeweilige Erwerber Mitgesellschafter einer Mietpoolgesellschaft werden soll, um die jeweiligen Mieteinnahmen der einzelnen Einheiten unter den teilnehmenden Erwerbern für einen bestimmten Zeitraum zu poolen.

Die vorliegende Urkunde und ihre Anlage wird dabei zum Zwecke der Begründung der Inbezugnahme in den noch abzuschließenden Kaufverträge beurkundet (Bezugsurkunde gem. § 13a BeurkG).

Die Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG ist Eigentümerin der nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Einheiten, welche im anliegenden Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR in § 2 aufgeführt sind.

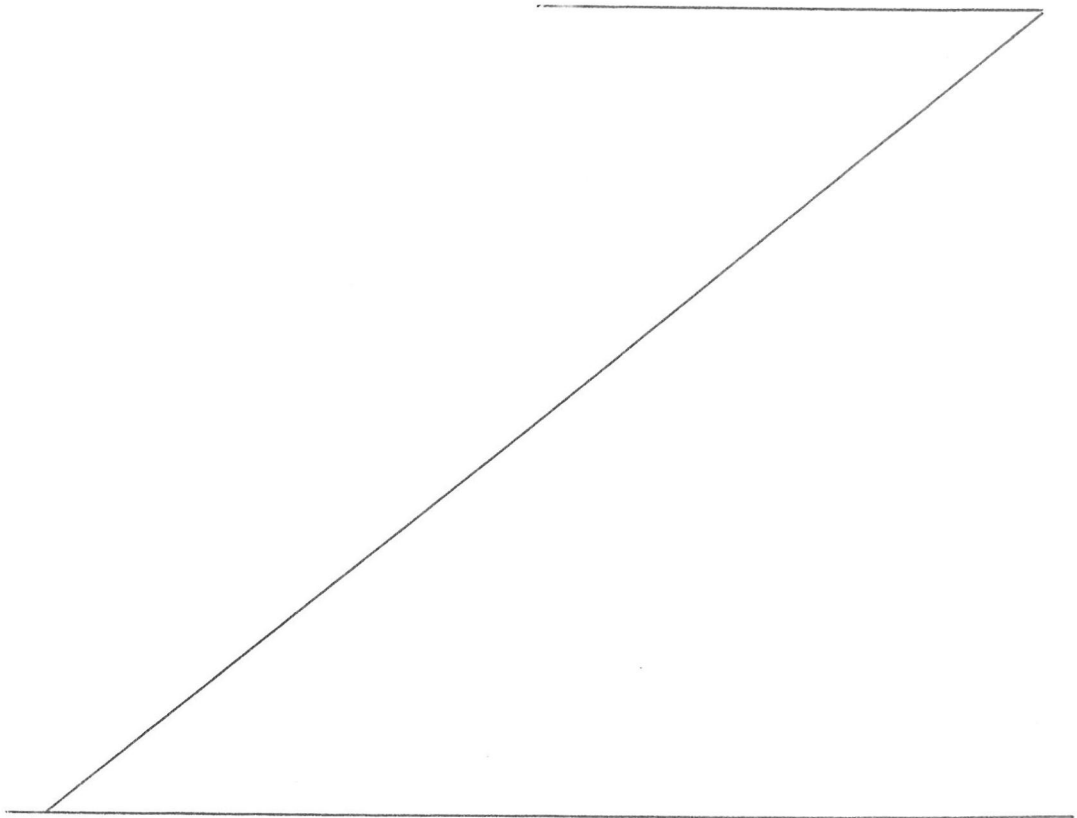
Die Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG ist an diesem Mietpool nicht beteiligt, sie wird jedoch als verkaufender Eigentümer der Eigentumswohnungen unter Bezugnahme auf § 4 des Mietpoolvertrages, in den Mietpool für jede verkaufte Wohnung die dort jeweils näher bezeichnete Zahlungen leisten.

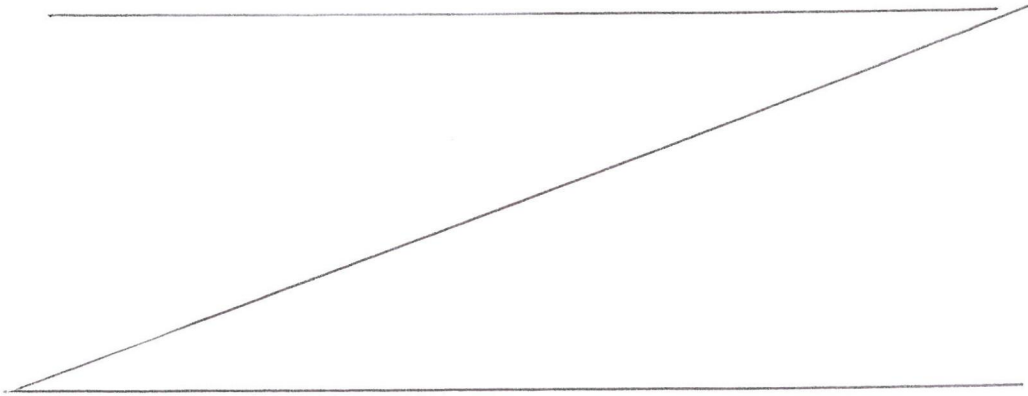
Der Mietpool gilt als von den einzelnen Erwerbern/Eigentümern initiiert.

In dem jeweiligen Kaufvertrag der Erstveräußerung kann vorgesehen werden, dass der jeweilige Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung verpflichtet ist, dem Gesellschaftsvertrag „Mietpoolgesellschaft Brüderstr. 4, 4A, Neustädtische Heidestr. 54“ beizutreten. Die Gesellschaft entsteht, sobald sie mindestens zwei Gesellschafter hat.

Erwerber von unvermieteten Wohnungen können der Mietpoolgesellschaft beitreten, werden hierzu jedoch in keinem Fall verpflichtet.

Der vorstehend genannte Gesellschaftsvertrag ist dieser Urkunde als **Anlage** beigelegt und wurde von dem Notar verlesen.

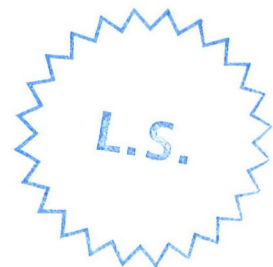




Das Protokoll nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

*Nico Cpl*

*J/C, Notar*



## ANLAGE zur Bezugsurkunde

### GESELLSCHAFTSVERTRAG

#### § 1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr

1. Der Name der Gesellschaft bürgerlichen Rechts lautet

**"Mietpool Brüderstraße 4, 4A; Neustädtische Heidestraße 54 GbR"**

2. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Brandenburg an der Havel.
3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### § 2 Rechtsform, Beitritt

Der Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten mit den laufenden Nrn. 1 bis 21 der Wohnungseigentumsgemeinschaft **Brüderstraße 4, 4A; Neustädtische Heidestraße 54** in Brandenburg an der Havel schließen sich, soweit sie diesem Mietpoolvertrag beitreten, in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit nachstehender gemeinsamer Zwecksetzung zusammen (Nachstehend auch „Mietpool“ oder „die Gesellschaft“ genannt).

#### § 3 Gesellschaftszweck

Zweck der Gesellschaft ist es, sämtliche Mieteinnahmen der teilnehmenden Gesellschafter von Eigentumswohnungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft **Brüderstraße 4, 4A; Neustädtische Heidestraße 54** in die Gesellschaft (den Mietpool) einzubringen und nach dem in diesem Vertrag festgelegten Verteilungsschlüssel zu verwenden bzw. an die Gesellschafter auszuschütten. Die Mieteinnahmen für das jeweilige Sondereigentum sind unterschiedlich hoch, weshalb durch das Poolen der Mieteinnahmen eine gerechtere Verteilung der Gesamtmieteinnahmen erreicht werden kann, was gleichzeitig zu einer Verteilung von Ausfallrisiken in Bezug auf die Nettomieten nach Maßgabe dieses Vertrages für die einzelnen Gesellschafter bzw. Mitgesellschafter führen soll.

Es handelt sich bei dem Mietpool um eine Innengesellschaft, die gegenüber den Mietern der gegenständlichen Sondereigentumseinheiten nach außen grundsätzlich nicht auftritt.

Dieser Vertrag begründet eine schuldrechtliche Verpflichtung der Gesellschafter bzw. Mitgesellschafter, ihre vorgenannten Nettokaltmieteinnahmen (d.h. ohne Heiz- und Betriebskosten) in den Mietpool einzubringen und ihre Wohnung durchgehend für die Dauer der Teilnahme an dem Mietpool bestmöglich vermietet zu halten bzw. nach Beendigung eines Mietverhältnisses die Wohnung in einem zeitgemäßen Zustand (wie nachstehend beschrieben) marktüblich neu zu vermieten. Der jeweilige Gesellschafter bzw. Miteigentümer vermietet im Verhältnis zum Mieter sein Sondereigentum nach wie vor selbst, schließt also nach außen Mietverträge im eigenen Namen und für eigene Rechnung ab. Die Mietsonderverwaltung obliegt dabei ihm, sofern er nicht mit gesondertem Vertrag einen Dritten oder den Geschäftsbesorger des Mietpools hiermit beauftragt.

#### § 4 Teilnahme an der Gesellschaft, Gesellschafterbeiträge, Poolvermögen

1. Jeder Erst-Erwerber einer oder mehrerer Eigentumswohnungen hat bei Abschluss des Kaufvertrages ein Wahlrecht, ob er an dieser Gesellschaft teilnimmt oder nicht, soweit er nicht nach dem Kaufvertrag zu einer Teilnahme verpflichtet ist. Der Aufteiler und Veräußerer der Eigentumswohnungen, die Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG, verpflichtet sich gegenüber der Mietpoolge-

sellschaft, aus dem Verkauf einer jeden Eigentumswohnung in der Wohnungseigentumsanlage pro Quadratmeter den Betrag von **32,23 EUR** (insgesamt 45.002,- EUR) unmittelbar in den Mietpool abzuführen.

Die jeweils geschuldete Zahlung erfolgt direkt aus dem zu zahlenden Kaufpreis auf das Mietpoolkonto. Wird im Rahmen einer Vertragsabwicklung der Kaufpreis auf das Notaranderkonto bei dem den Kaufvertrag abwickelnden Notar hinterlegt, wird der Verkäufer den Notar unwiderruflich anweisen, direkt von dem auf dem Notaranderkonto zu Gunsten Verkäufers hinterlegten Kaufpreis den jeweils zutreffenden Betrag in den Mietpool zu zahlen.

Der verkaufende Eigentümer wird sich hinsichtlich vorstehender Zahlungsverpflichtung gegenüber dem jeweiligen Erwerber in dem jeweiligen notariellen Kaufvertrag zu der direkten Zahlung des entsprechenden Anteils aus dem Kaufpreis in den Mietpool verpflichten.

Alle Gesellschafter bringen in das Gesellschaftsvermögen bzw. den Mietpool ihre Nettokaltmietzahlungsansprüche ein, welche ihnen gegenüber Mietern/Nutzern ihrer am Mietpool beteiligten Sondereigentumseinheiten zustehen oder zukünftig zustehen werden, und zwar für den Zeitraum ihrer Beteiligung an dieser Gesellschaft mit ihrer jeweiligen Sondereigentumseinheit.

2. Jeder Gesellschafter tritt die ihm für den Zeitraum seiner Teilnahme an der Mietpoolgesellschaft entstehenden Nettokaltmietzahlungsansprüche gegen Mieter/Nutzer der Sondereigentumseinheiten an die dies annehmende „Brüderstraße 4, 4A; Neustädtische Heidestraße 54 GbR“ ab. Er ist damit nicht berechtigt, eigenständig über diese Ansprüche anderweitig zu verfügen, sie etwa an Dritte abzutreten, sie zu erlassen etc. Diese Zession wird dem jeweiligen Mieter/Nutzer gegenüber jedoch zunächst nicht offengelegt. Die Gesellschaft ist aber berechtigt, die Zession offenzulegen, wenn Gesellschafter ihren Verpflichtungen zur Leistung der Gesellschafterbeiträge nicht nachkommen oder andere stichhaltige Gründe für eine Offenlegung bestehen. Der jeweilige Gesellschafter bleibt selbst verpflichtet, für die Vermietung und den Eingang der Zahlungen auf dem Konto des Mietpools zu sorgen, entweder durch Selbstverwaltung oder Beauftragung einer sog. Sondermietverwaltung. Es wird empfohlen, mit einer solchen Sondermietverwalter den jeweiligen Geschäftsbesorger des Mietpools zu beauftragen.
3. Der jeweilige Gesellschafter ist berechtigt, neben der Nettokaltmiete auch den Heiz- und Betriebskostenanteil von dem Mieter auf das Mietpoolkonto zahlen zu lassen. Eingehende Zahlungen der jeweiligen Mieter sind zunächst auf die für die jeweilige Einheit vereinbarte Miete zu verrechnen, darüberhinausgehende Zahlungen sind von dem Mietpool auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft als Wohngeldzahlungen für die Einheit weiterzuleiten, sofern der Mieter nicht andere Tilgungsbestimmungen getroffen hat.

Alle Betriebs- und Nebenkostenzahlungen von Mietern, die auf dem Mietpoolkonto eingehen, erhöhen nicht das Mietpoolvermögen sondern bleiben reine Durchlaufposten und sind umgehend für die betreffende Eigentumseinheit als Wohngeldzahlung auf das Konto der Eigentümergemeinschaft weiterzuleiten. Dasselbe gilt für sonstige Geldeingänge in Bezug auf das jeweilige Wohnungseigentum, sofern es sich nicht um Nettokaltmiete handelt.

4. Außer den in diesem Vertrag ausdrücklich geregelten Fällen besteht für die Gesellschafter dieses Mietpools ausdrücklich keine Nachschusspflicht.
5. Nutzungsentgeltentschädigungszahlungen von (ehemaligen) Mietern werden wie Mieten im Sinne dieses Vertrages behandelt.
6. Mehrere Gesellschafter, die gemeinsam Eigentümer eines Miteigentumsanteils werden oder sind, müssen einen gemeinsamen, zur Entgegennahme von Zahlungen Bevollmächtigten benennen, wenn sie nicht gemeinsam Inhaber des Kontos sind, auf das die Zahlung erfolgen soll.

## § 5 Verwertung, Ausschüttung, Ausscheiden

1. Von den auf dem Gesellschaftskonto eingehenden Nettokaltmieterlösen werden von der Gesellschaft die für die teilnehmenden Sondereigentumseinheiten für die Verwaltung des Mietpools anfallenden Bewirtschaftungskosten, insbesondere die des Geschäftsbesorgers, getragen.

Es wird klargestellt, dass die Gesellschaft bzw. der Mietpool nicht für das Wohngeld, für etwaige Sonderumlagen und sonstige Zahlungspflichten des einzelnen Gesellschafters/Sondereigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft oder gegenüber seinem Mieter bezüglich der einzelnen Sondereigentumseinheiten haftet, sondern dass das allein Sache des jeweiligen Gesellschafters/Sondereigentümers bleibt. Auch die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung werden nicht aus dem Mietpool bestritten sondern sind wirtschaftlich allein von dem jeweiligen Gesellschafter für seine Eigentumseinheit selbst zu tragen.

Jeder Miteigentümer ist selbst und allein für die Betriebskosten seiner Wohnung verantwortlich, da dieser Mietpool allein den Ausgleich der Nettokaltmieterlöse beabsichtigt und nicht einer Haftungsverteilung für sonstige Verpflichtungen aus dem Miet- oder dem Wohnungseigentümerverhältnis dient.

2. An jeden Gesellschafter schüttet der Mietpool monatlich **7,50,- € pro Quadratmeter seiner Mietpool beteiligten Eigentumswohnung** aus. Lassen die Nettokaltmieterträge aus allen an dem Mietpool teilnehmenden Sondereigentumseinheiten und der Vermögensstamm des Mietpools nach Abzug der Kosten des Mietpools und unter Einbehalt einer angemessenen Rücklage nur eine geringere Ausschüttung zu, so wird der Geschäftsbesorger die Gesellschafter darüber unterrichten. In diesem Fall ist er verpflichtet, eine angemessene geringer Beteiligungsquote auszuschütten.

Ein nach der vorgenannten monatlichen Ausschüttung verbleibendes Poolvermögen wird erst mit Beendigung gem. § 15 dieses Mietpoolvertrages an die Gesellschafter entsprechend dem Miteigentumsanteil ihrer am Mietpool teilnehmenden Sondereigentumseinheit im Verhältnis zu dem Miteigentumsanteil aller zu diesem Zeitpunkt noch teilnehmenden Sondereigentumseinheiten verteilt.

3. Soweit die Nettokaltmieteinnahmen der Mietpoolgesellschaft zur Deckung der für die Verwaltung des Mietpools anfallenden Kosten nicht ausreichen, sind die Gesellschafter verpflichtet, hierfür Unterdeckungsbeiträge auf schriftliche Anforderung des Geschäftsbesorgers unverzüglich nachzuschließen, und zwar entsprechend dem Miteigentumsanteil ihrer am Mietpool teilnehmenden Einheit im Verhältnis zu dem Miteigentumsanteil aller an dem Mietpool teilnehmenden Einheiten. Im Übrigen besteht für den jeweiligen Eigentümer einer Einheit eine Haftung in Bezug auf alle seine eigene Einheit betreffenden Kosten, nicht jedoch in Bezug auf die Kosten der anderen Einheiten.
4. Da die Ausgaben und Einnahmen der Gesellschaft möglicherweise Schwankungen unterworfen sein können (z. B. Zahlungsverzug von Mietern, etc.), ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, die voraussichtlichen Auszahlungen oder Unterdeckungsbeiträge im Rahmen eines jährlichen Wirtschaftsplanes zu kalkulieren bzw. zu schätzen und ihren Auszahlungen oder Anforderungen von Unterdeckungsbeiträge zugrunde zu legen.
5. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft vor deren Ende aus, ohne dass ein Rechtsnachfolger an seine Stelle tritt, verändert sich der Verteilungsschlüssel. Der Verteilungsschlüssel ergibt sich stets entsprechend dem Miteigentumsanteil der am Mietpool teilnehmenden Einheit im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen aller teilnehmenden Einheiten.



6. Scheidet ein Gesellschafter im laufenden Geschäftsjahr aus ohne dass ein Rechtsnachfolger an seine Stelle tritt, so enden seine Rechte und Pflichten sowie die Abtretung seiner Ansprüche gegen den Mieter an den Mietpool nach diesem Vertrag mit dem Zeitpunkt seines Ausscheidens. Alle ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens gegen seinen Mieter entstehenden Ansprüche und Rechte, gleich welcher Rechtsnatur, stehen ihm dann wieder allein zu. Es hat eine Abrechnung für die Zeit bis zu seinem Ausscheiden zu erfolgen. Ein vor Ende dieser Gesellschaft aus ihr ausscheidender Gesellschafter nimmt weder an der Ausschüttung von Vermögen der Gesellschaft zu deren Ende teil noch erhält er über die monatliche Ausschüttung gem. § 5 Ziff. 2 dieses Vertrages hinaus weitere Ausschüttungen.
7. Jeder andere Erwerber einer teilnehmenden Eigentumswohnung kann in die Gesellschafterstellung des Voreigentümers durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft, vertreten durch den Geschäftsbesorger, eintreten. Wird eine solcher Eintritt nicht binnen eines Monats seit der Eigentumsumschreibung erklärt, gilt der Gesellschafter als aus der Gesellschaft ausgeschieden und ist ein Eintritt in dessen Position nicht mehr möglich.

#### **§ 6 Leistungspflichten des Gesellschafters, Entfallen der Mietausschüttungen, Verstoß gegen Pflicht zur Herstellung von Mindeststandards in der Wohnung**

1. Der jeweilige Gesellschafter hat insbesondere nachstehende Kosten selbst und unmittelbar zu tragen:
  - a) die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten für das Sondereigentum (z. B. Ausführung von Schönheitsreparaturen, um Sondereigentumseinheiten in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, insbesondere in Fällen, wo entsprechende Ansprüche gegen ausscheidende Mieter auf Durchführung von Schönheitsreparaturen wirtschaftlich nicht realisierbar sind),
  - b) Kosten für Rechtsstreitigkeiten mit Mietern (Rechtsanwalts- und Gerichtskosten).
  - c) Verwaltergebühren
  - d) Sämtliche Betriebskosten und Wohngeldverpflichten bzw. Sonderumlagen
2. Die Sondereigentumseinheiten müssen von dem jeweiligen Gesellschafter stets in einem zeitgemäßen Renovierungszustand erhalten werden, um die Vollvermietung zu sichern und Leerstand zu vermeiden. Der einzuhaltende Mindeststandard der Sondereigentumseinheiten beinhaltet geschliffene und versiegelte Parkett- und Dielenböden oder Laminatböden oder Teppichböden in allen Wohnräumen und Fluren. Geflieste Böden oder PVC-Belag in Küchen, Fliesenbeläge in Bädern und WCs. Glatte Wände in allen Räumen mit Raufasertapete gut deckend mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, geweißte Decken. Badezimmer und WCs mit rundum türhoher Wandverfliesung mit zeitgemäßen Fliesendesigns. Neuwertige Sanitärelemente (WC, Wanne, Waschbecken, ggf. Brausetasse). Küche mit Fliesenspiegel und als Mindestausstattung ein 4-Plattenherd mit Backofen und einem Spültisch. Bei einer Neuvermietung müssen die üblichen Schönheitsreparaturen durchgeführt sein.
3. Sollte ein Sondereigentum frei werden und der vorgenannte Mindestausstattungsstandard nicht gegeben sein, so wird der Geschäftsbesorger den Gesellschafter unverzüglich über die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen informieren und ihn zur Durchführung der Arbeiten auffordern. Sollte der Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung die erforderlichen Arbeiten nicht binnen acht Wochen im Wesentlichen durchgeführt haben, so scheidet der Gesellschafter nach einer weiteren Frist von vier Wochen aus der Gesellschaft aus, soweit bis dahin von ihm nicht alle Mindeststandards gem. vorstehend Ziff. 2 hergestellt worden sind oder die Einheit von ihm dennoch zu einer marktüblichen Miete vermietet werden konnte.



4. Ist ein Mietvertrag beendet, so entfallen nach Ablauf von einem Monat ab Eingang der letzten Miet- oder Nutzungsentgeltzahlung auf dem Mietpoolkonto bis zu einer Neuvermietung die Mietausschüttungen gem. § 5 Ziff. 2).

Sind jedoch die vorgenannten Mindestausstattungsstandards erfüllt und werden auch keine Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten durchgeführt und wird dennoch trotz angemessener Bemühungen kein neuer Mieter gefunden, ist der Geschäftsbesorger nach seinem Ermessen berechtigt, dem Gesellschafter für diese Wohnung noch bis zu 3 Monate lang die volle Ausschüttung nach diesem Vertrag zu gewähren. Der Geschäftsbesorger ist auch berechtigt, die 3-monatige Fortzahlung zunächst zwar aus Liquiditätsgründen zu gewähren, zugleich aber ihre Rückzahlung durch eine geeignete Ratenzahlung schriftlich mit dem Gesellschafter zu vereinbaren.

### **§ 7 Geschäftsführung und Vertretung, Bestellung, Abberufung**

1. Die Bestellung eines Geschäftsführers wird gesellschaftsvertraglich ausgeschlossen, so dass die Gesellschaft gemäß § 709 Abs. 1 BGB nur durch gemeinschaftliche Zustimmung aller Gesellschafter verpflichtet werden kann. Eine organschaftliche Vertretung der Gesellschaft ist damit ausgeschlossen.
2. Nach den allgemeinen Vorschriften kann dritten Personen, insbesondere einem Geschäftsbesorger eine Vollmacht erteilt werden, durch die Gesellschafter nur bis zur Höhe des Gesellschaftsvermögens verpflichtet werden können.
3. Mit den Geschäftsführungsaufgaben betraut die Gesellschaft einen Geschäftsbesorger. Als Geschäftsbesorger wird die

#### **Serda Immobilien Hausverwaltung**

**Am Zeppelinpark 19-21**

**13591 Berlin**

eingesetzt. Der Geschäftsbesorger ist bevollmächtigt, alle Erklärungen im Namen der Gesellschaft abzugeben, die zur Erfüllung einer ordnungsgemäßen Geschäftsbesorgertätigkeit erforderlich sind, insbesondere zur Erfüllung der Aufgaben gem. nachstehend § 8.

Der jeweilige Geschäftsbesorger der Mietpoolgesellschaft ist von den Beschränkungen des §181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Der Geschäftsbesorger ist ferner ermächtigt, die Ansprüche aus der Verpflichtung jedes einzelnen Gesellschafters im eigenen Namen und im Interesse der Gesellschaft geltend zu machen, insbesondere erforderlichenfalls die an die Gesellschaft abgetretenen Nettokaltmieten einziehen und erforderlichenfalls dabei auch gerichtlich für die Gesellschaft geltend zu machen.

4. Der jeweilige Geschäftsbesorger kann nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden.

### **§ 8 Aufgaben und Vergütung des Geschäftsbesorgers**

1. Der Geschäftsbesorger hat nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der Gesetze und der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und gemäß den Weisungen der Gesellschafter aufgrund ordnungsgemäß gefasster Beschlüsse tätig zu werden. Er hat die Grundsätze eines ordentlichen Kaufmanns stets zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass die Ei-

gentumswohnungen der Gesellschafter so ertragsreich und wirtschaftlich wie möglich vermietet sind und werden.

2. Außergewöhnliche Handlungen darf der Geschäftsbesorger nur nach vorheriger Zustimmung der Gesellschaft vornehmen. In dringenden Fällen kann von der Einholung der vorherigen Zustimmung abgesehen werden. Der Geschäftsbesorger hat dann jedoch die Gesellschafter unverzüglich über die vorgenommene Handlung und den Grund der Dringlichkeit zu unterrichten.
3. Jeder Gesellschafter kann dem Geschäftsbesorger für die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses gegen zusätzliches Entgelt die Verwaltung für die in seinem Eigentum stehende Raumeigentumsseinheit übertragen (Mietsonderverwaltung).

Zu den Aufgaben und dem Vollmachtskreis des Geschäftsbesorgers gehört insbesondere:

- a) Die Einziehung von Miet- und Pachtzinsen, deren gerichtliche Geltendmachung, wie überhaupt die Geltendmachung aller Ansprüche aus den Miet- und Pachtverhältnissen, erforderlichenfalls mit Hilfe des zuständigen Gerichtes, auch unter Inanspruchnahme eines geeigneten Rechtsanwalts.
- b) Die Ausschüttung nach Maßgabe von § 5 an die Gesellschafter.
- c) Die Vertretung der Gesellschaft gegenüber Versicherern zur Wahrung der Rechte bei Versicherungsfällen und Schadensregulierungen.
- d) Die Rechnungslegung und Sammlung aller Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege.
- e) Die Pflicht, den Gesellschafter unverzüglich von allen wichtigen Angelegenheiten, insbesondere auch von Zwangsmaßnahmen Dritter in Kenntnis zu setzen durch Übermittlung von Durch- und Abschriften des Schriftwechsels.
- f) Des Weiteren ist der Geschäftsbesorger verpflichtet, kalenderjährlich den Mietpool inkl. aller Einnahmen- und Ausgaben abzurechnen und diese Abrechnung den Gesellschaftern vorzulegen.
- g) Die Aufnahme neuer Gesellschafter in die Gesellschaft sowie die Vereinbarung über das Ausscheiden von Gesellschaftern aus der Gesellschaft.

Der Geschäftsbesorger handelt im Namen und für Rechnung der Gesellschaft. Der Gesellschafter verpflichtet sich, dem Geschäftsbesorger nach dem als **Anlage** beigefügten Muster schriftliche Vollmachten in der erforderlichen Anzahl zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsbefugnis, so hat der Geschäftsbesorger die Vollmacht zurückzugeben.

Der Geschäftsbesorger ist von den einengenden Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

4. Sofern der Geschäftsbesorger in Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß § 3 kostenauslösende Maßnahmen ergreift, beispielsweise Prozessbevollmächtigte mit der Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Mietern beauftragt, geschieht das stets im Namen des betreffenden Gesellschafters.

Die Höhe der Vergütung des Geschäftsbesorgers beträgt pro teilnehmender Wohnungseigentumseinheit 3 € brutto monatlich inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Vergütung ist jeweils zum Beginn eines Monats im Voraus fällig. Der Geschäftsbesorger ist berechtigt, die Vergütung aus den Einnahmen der Mietpoolgesellschaft zu vereinnahmen.

5. Der Geschäftsbesorger darf neben den nach diesem Vertrag vorgesehenen Ausschüttungen und der Zahlung seiner Vergütung im Monat ohne entsprechende Beschlussfassung der Gesellschafter über nicht mehr als 2.000,- EUR verfügen.

### **§ 9 Gesellschafterbeschlüsse**

1. Über von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft für erforderlich gehaltene Maßnahmen entscheiden die Gesellschafter durch Beschlussfassung. Gesellschaftsbeschlüsse sind in allen Angelegenheiten der Gesellschaft zulässig.
2. Der Beschlussfassung unterliegen insbesondere:
  - a) Der Ausschluss von Gesellschaftern aus der Gesellschaft, wenn die Gesellschaftsbeiträge nicht erbracht werden;
  - b) die Geltendmachung von Schäden, die durch den Ausschluss von Gesellschaftern den anderen Mitgliedern der Gesellschaft entstanden sind;
  - c) die Abberufung des Geschäftsbesorgers aus wichtigem Grund;
  - d) die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages;
  - e) das Ausscheiden von Gesellschaftern.
3. Die Gesellschafter können den in Abs. 2. angegebenen Katalog ändern und ergänzen.
4. Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit, ihre Ausschließung aus der Gesellschaft oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt.
5. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist oder das Gesetz zwingend eine strengere Regel vorsieht, werden die Beschlüsse mit einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen werden bei Abstimmungen nicht mitgezählt.
6. Die Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen.

### **§ 10 Gesellschafterversammlung**

1. Ordentliche Gesellschafterversammlungen finden wenigstens einmal jährlich statt.
2. Die Gesellschafterbeschlüsse werden in Versammlungen gefasst, wobei sich das Stimmrecht nach den Miteigentumsanteilen an der Wohnung im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen aller teilnehmenden Sondereigentumseinheiten richtet (kein Kopfprinzip). Für die einzelne Sondereigentumseinheit kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Mehrere Gesellschafter,

die gemeinsam Gesellschafter eines Miteigentumsanteils werden oder sind, müssen einen gemeinsamen zur Stimmabgabe Bevollmächtigten benennen. Bis dahin ruhen die Rechte aus der Gesellschafterstellung.

3. Der Geschäftsbesorger kann eine Beschlussfassung auch auf schriftlichem, elektronischen (e-mail oder webbasierte Abstimmungstools) oder telefonischem Weg oder per Telefax herbeiführen, wenn kein Gesellschafter diesem Abstimmungsmodus widerspricht.

Die Einberufung hat schriftlich oder per e-mail unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen unter Angabe von Tagungszeit, Tagungsort und Tagesordnung an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift des Gesellschafters zu erfolgen. Der Geschäftsbesorger ist zur Einberufung verpflichtet, wenn

- a) mindestens 50 % der beteiligten Gesellschafter die Einberufung beantragen;
  - b) sonst ein wichtiger Grund vorliegt.
4. In besonders dringenden Fällen ist auch eine telefonische Einberufung und/oder eine Abkürzung der Einberufungsfrist auf 24 Stunden zulässig.
  5. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Gesellschafter anwesend und/oder vertreten ist.
  6. Ist die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so wird sie mit einer Frist von 14 Tagen mit gleichem Gegenstand erneut einberufen. Zu dieser Versammlung kann bereits mit der Einladung zur 1. Versammlung vorsorglich geladen werden. Diese Zweitversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig, wenn darauf in der Einladung besonders hingewiesen wird.
  7. Mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung hat der Geschäftsbesorger den Gesellschaftern eine übersichtlich aufbereitete Darstellung des Geschäftsverlaufes einschließlich der konkreten Einnahmen und Ausgaben zur Verfügung zu stellen, so dass sich die Gesellschafter anhand dieser Unterlagen einen Überblick über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft verschaffen können.

## **§ 11 Kündigung**

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft selbst ist während der Dauer der Gesellschaft ausgeschlossen.
2. Jeder Gesellschafter ist jedoch berechtigt, mit einer Frist von 2 Monaten jeweils zum Ende eines vollen Monats sein Ausscheiden aus der Gesellschaft durch Kündigung zu erklären. Ein Abfindungs- oder Ausgleichsanspruch steht ihm in diesem Falle nicht.

## **§ 12 Ausscheiden**

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern unter dem bisherigen Namen fortgesetzt.

### **§ 13 Neubeitritt**

1. Der Geschäftsbesorger ist berechtigt, den Beitritt neuer Gesellschafter mit Wirkung für die übrigen Gesellschafter und die Gesellschaft entgegenzunehmen.
2. Der Beitritt eines neuen Gesellschafters ist jederzeit zum Beginn eines Kalendermonates zulässig.
3. Im Übrigen gelten die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages für neu beitretende Gesellschafter entsprechend.
4. Die Beteiligung an der Schlüssausschüttung der Gesellschaft reduziert sich für einen neubeitretenden Gesellschafter um die Zahl der vollen Jahre, die vor seinem Beitritt verstrichen sind.

### **§ 14 Erbfolge**

1. Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit den Erben oder Vermächtnisnehmern des Verstorbenen fortgesetzt. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Erbnachweises legitimieren.
2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der seine Vollmacht in notariell beglaubigter Form nachweisen muss. Bis zur Legitimation der Erben bzw. Vermächtnisnehmer des Bevollmächtigten ruhen die Rechte aus der Gesellschaftsterstellung.

### **§ 15 Dauer der Gesellschaft**

Die Gesellschaft beginnt sobald sie zwei Gesellschafter hat und endet 10 Jahre nach ihrem Beginn, spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2034.

Die Gesellschaft endet nur dann nicht, wenn die Fortführung der Gesellschaft spätestens drei Monate vor Beendigung der Gesellschaft beschlossen wurde.

### **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. In diesem Falle verpflichten sich die Gesellschafter wechselseitig, die unwirksame oder nichtige Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem erkennbar gewordenen Willen der Parteien, der gegebenenfalls im Wege der Auslegung unter besonderer Berücksichtigung der verfolgten wirtschaftlichen Ziele zu ermitteln ist, möglichst nahekommt. Das gleiche gilt für den Fall, dass der Vertrag Lücken hat oder solche sich nachträglich herausstellen.

- Ende der Anlage -

## GESCHÄFTSBESORGERVOLLMACHT

Ich/Wir

als einer der (werdenden) Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümerge-  
meinschaft Brüderstraße 4, 4A; Neustädtische Heidestraße 54

bevollmächtigte/n die

Serda Immobilien Hausverwaltung, Inhaberin: Silvia Esther Rüscher de Aronés e.Kfr.,  
Am Zeppelinpark 19-21, 13591 Berlin-Spandau

mich als Mitgesellschafter des Mietpools „WEG Brüderstraße 4, 4A; Neustädtische  
Heidestraße 54 GbR“ wie auch die Gesellschaft selbst in allen Verwaltungsangelegen-  
heiten der Mietpoolgesellschaft außergerichtlich und gerichtlich gegenüber Dritten wie  
auch im Innenverhältnis zwischen den Gesellschaftern zu vertreten. Die Bevollmächtig-  
te ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmäch-  
ten zu erteilen.

Zu dem Handlungs- und Vollmachtumfang gehört insbesondere aber nicht aus-  
schließlich:

1. Die Einziehung von Miet- und Pachtzinsen, deren gerichtliche Geltendmachung,  
wie überhaupt die Geltendmachung aller Ansprüche aus den Miet- und Pacht-  
verhältnissen, erforderlichenfalls mit Hilfe des zuständigen Gerichtes, auch un-  
ter Inanspruchnahme eines geeigneten Rechtsanwalts.
2. Die Beachtung und Durchführung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschrif-  
ten, die die Bewirtschaftung von Grundstücken betreffen, sowie der Pflichten  
und Rechte des Gesellschafters.
3. Die Vertretung der Gesellschaft gegenüber Versicherern zur Wahrung der  
Rechte des Gesellschafters bei Versicherungsfällen und Schadensregulierun-  
gen.
4. Die Rechnungslegung und Sammlung aller Einnahmen- und Ausgabennach-  
weise und Belege.
5. Die Bewirkung und Entgegennahme aller Leistungen und Zahlungen die mit der  
laufenden Verwaltung zusammenhängen.
6. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit diese an  
die Mietpoolgesellschaft gerichtet sind.
7. Die Vertretung des Gesellschafters als Miteigentümer gegenüber der Woh-  
nungseigentümergeinschaft Brüderstraße 4, 4A; Neustädtische Heidestraße  
54.

Die Vollmacht erlischt mit Beendigung der Verwaltungstätigkeit.

..., den

.....  
Eigentümer/in