

## **ANLAGE zur Bezugsurkunde**

### **GESELLSCHAFTSVERTRAG "Mietpoolgesellschaft Vienweg 100 GbR"**

#### **§ 1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr**

1. Der Name der Gesellschaft bürgerlichen Rechts lautet

**"Mietpoolgesellschaft Vienweg 100 GbR"**

2. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin.
3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### **§ 2 Rechtsform, Beitritt**

Die künftigen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten mit den laufenden Nrn. A 1 bis A 17, die derzeit noch gemeinsam auf dem 2.050/10.000 Miteigentumsanteils im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Pankow auf Blatt 18914N gebucht sind, jedoch aufgrund Unterteilung mit Urkunde vom 11.11.2019 des Notars Frank Schumann zu dessen UR.Nr. S 3488/2019 in jeweils einzelnes Wohnungseigentum unterteilt werden, schließen sich, soweit sie diesem Mietpoolvertrag beitreten, in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit nachstehender gemeinsamer Zwecksetzung zusammen (Nachstehend auch „Mietpool“ genannt).

#### **§ 3 Gesellschaftszweck**

Zweck der Gesellschaft ist es, sämtliche Mieteinnahmen der Sondereigentumseinheiten der teilnehmenden Gesellschafter in die Gesellschaft (den Mietpool) einzubringen und nach dem in diesem Vertrag festgelegten Verteilungsschlüssel zu verwenden bzw. auf die Gesellschafter zu verteilen. Die Mieteinnahmen für das jeweilige Sondereigentum sind sehr unterschiedlich, weshalb durch das Zusammenfassen der Mieteinnahmen in den Mietpool eine gerechte Verteilung der Gesamtmieteinnahmen erreicht wird, was gleichzeitig zu einer Risikominderung für die einzelnen Gesellschafter bzw. Mitgesellschafter führt.

Es handelt sich bei dem Mietpool um eine Innengesellschaft, die gegenüber den Mietern der gegenständlichen Sondereigentumseinheiten nach außen nicht auftritt. Dieser Vertrag begründet eine schuldrechtliche Verpflichtung der Gesellschafter bzw. Mitgesellschafter, die Mieteinnahmen in den Mietpool einzubringen und die Wohnung durchgehend für die Dauer der Teilnahme an dem Mietpool vermietet zu halten bzw. nach Beendigung eines Mietverhältnisses die Wohnung in einem zeitgemäßen Zustand 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. Zur Umsetzung dieses Gesellschaftszwecks übertragen die Gesellschafter dem Geschäftsbesorger der Gesellschaft die Verwaltung ihrer jeweiligen Sondereigentumseinheit.

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

1. Jeder Erwerber der vorstehend genannten 17 Wohnungen hat bei Abschluss des Kaufvertrages ein Wahlrecht, ob er an dieser Gesellschaft teilnimmt oder nicht, soweit er sich nicht in dem Kaufvertrag zu einer Teilnahme verpflichtet hat. Nimmt der Erwerber an der Gesellschaft teil und kauft er eine vermietete Wohnung, so ist die RE Zinshaus 1 GmbH als Verkäuferin verpflichtet, anlässlich des Verkaufs in den Mietpool einen Betrag in Höhe von € 65,36 pro verkauften Quadratmeter einzuzahlen. Im Übrigen hat die RE Zinshaus 1 GmbH in all den Verkaufsfällen einen Betrag in Höhe von € 33,- pro verkauften Quadratmeter in den Mietpool zu zahlen, in denen der Käufer nicht an dem Mietpool teilnimmt, gleich ob die Wohnung vermietet oder leerstehend ist.

Die jeweils geschuldete Zahlung hat nach Weisung des Notars direkt aus dem geschuldeten Kaufpreis durch den Erwerber auf das Mietpoolkonto zu erfolgen. Wird im Rahmen einer Vertragsabwicklung der Kaufpreis auf das Notaranderkonto bei dem den Kaufvertrag abwickelnden Notar hinterlegt, wird der Verkäufer den Notar unwiderrufflich anweisen, direkt von dem auf dem Notaranderkonto zu Gunsten Verkäufer hinterlegten Kaufpreis den jeweils zutreffenden Betrag in den Mietpool zu zahlen.

Der verkaufende Eigentümer wird sich hinsichtlich vorstehender Zahlungsverpflichtung gegenüber dem jeweiligen Erwerber zusätzlich auch in dem jeweiligen notariellen Kaufvertrag zu der direkten Zahlung verpflichten.

Alle Gesellschafter bringen in das Gesellschaftsvermögen bzw. den Mietpool ihre Ansprüche schuldrechtlicher und dinglicher Art ein, welche ihnen gegenüber Mietern/Nutzern der in § 2 näher bezeichneten Sondereigentumseinheiten zustehen und welche zukünftig entstehen und dem Gesellschafter zustehen werden, und zwar für die Dauer ihrer Beteiligung an dieser Gesellschaft mit der jeweiligen Sondereigentumseinheit.

2. Jeder Gesellschafter tritt die ihm für die Dauer seiner Teilnahme an der Mietpoolgesellschaft entstehenden Ansprüche gegen Mieter/Nutzer der Sondereigentumseinheiten auf Zahlung von Mietzins, Betriebskosten, Heizungskosten sowie sämtliche andere das jeweilige Miet-/Nutzungsverhältnis betreffende Ansprüche schuldrechtlicher und dinglicher Art an die dies annehmende ‚Mietpoolgesellschaft Vieweg 100 GbR‘ ab. Er ist damit nicht berechtigt, eigenständig über diese Ansprüche anderweitig zu verfügen, sie etwa an Dritte abzutreten, sie zu erlassen etc. Die 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.
3. Eingehende Zahlungen der Mieter sind zunächst auf die für seine Einheit vereinbarte Miete und sodann auf die für seine Einheit anfallenden Betriebs- und Nebenkosten zu verrechnen, sofern der Mieter nicht andere Tilgungsbestimmungen trifft.
4. Sofern eine Unterdeckung für eine Sondereigentumseinheit dadurch entsteht, dass umlagefähige Nebenkosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung und eventuelle sonstige vertragliche auf die Mieter umgelegte oder umlegbare Betriebs- und Nebenkosten nicht eingehen, da entweder Zahlungen des Mieters nicht erfolgen oder die monatlichen Vorschusszahlungen zu niedrig angesetzt sind oder weil etwa die Wohnung leer steht, ist der jeweilige Wohnungseigentümer der

Einheit verpflichtet, diesen Fehlbetrag in den Mietpool nachzuschließen bzw. dafür selbst aufzukommen. Die Mietpoolgesellschaft steht hierfür nicht ein.

Alle Betriebs- und Nebenkosten, die auf die Mieter umgelegt werden, sind nicht Gegenstand dieses Mietpoolvertrages und werden nur als Durchlaufposten über den Mietpool für die jeweiligen Eigentümer mit eingezogen und weitergeleitet.

5. Außer den in diesem Vertrag ausdrücklich geregelten Fällen besteht für die Gesellschafter dieses Mietpools ausdrücklich keine Nachschusspflicht.

## **§ 5 Verwertung, Ausschüttung**

1. Von dem vereinnahmten gemeinschaftlichen Poolvermögen, d. h. den Mieteinnahmen einschließlich der Einzahlungen gem. § 4 dieses Vertrages, betreffend die Sondereigentumseinheiten der jeweils an dem Mietpool teilnehmenden Gesellschafter werden von der Gesellschaft die für die teilnehmenden Sondereigentumseinheiten für die Verwaltung des Mietpools anfallenden Bewirtschaftungskosten getragen.

Die Mietpoolgesellschaft führt außerdem an die Wohnungseigentümergeinschaft Jean-Calas-Weg 16, 17, 18 Vienweg 72, 82, 100 die von den Gesellschaftern für ihre Einheiten jeweils als Wohngeld geschuldeten Wohngeldbeträge ab, so dass der WEG-Verwalter in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Teilungserklärung und dem WEG die Bewirtschaftung der Wohnungseigentumseinheiten vornehmen kann.

Es wird jedoch klargestellt, dass die Gesellschaft nicht für das Wohngeld, für etwaige Sonderumlagen und sonstige Zahlungspflichten des Sondereigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft bezüglich der einzelnen Sondereigentumseinheiten haftet, sondern dass das allein Sache des jeweiligen Sondereigentümers ist. 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 netto-kalt Mieterlöse beabsichtigt und nicht eine Haftungsverteilung für mögliche Ausfälle bezüglich der Betriebskosten oder einer Unterdeckung bezüglich Wohngeldzahlungsverpflichtungen.

2. An jeden Gesellschafter sind monatlich bis zu €                    pro Quadratmeter der ihm gehörenden Wohnung auszuschütten, soweit Mieterträge und sonstige Einzahlungen gem. § 4 dieses Vertrages dem Mietpool nach Abzug der unter § 5 Ziff. 1 benannten Kosten und Einbehalt einer angemessenen Rücklage zur Verfügung stehen.

Ein hiernach verbleibendes weiteres Poolvermögen wird erst mit Beendigung gem. § 15 dieses Mietpoolvertrages an die Gesellschafter entsprechend dem Miteigentumsanteil ihrer Einheit im Verhältnis zu dem Miteigentumsanteil aller teilnehmenden Einheiten verteilt. 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.

3. Sollten die Einnahmen der Mietpoolgesellschaft zur Deckung der in Abs. 1 genannten Kosten bzw. Ausgaben nicht ausreichen, sind die Gesellschafter verpflichtet, Unterdeckungsbeiträge auf schriftliche Anforderung des Geschäftsbesorgers unverzüglich zu leisten, und zwar entsprechend dem Miteigentumsanteil ihrer Einheit im Verhältnis zu dem Miteigentumsanteil aller teilnehmenden Einheiten.
4. Da die Ausgaben und Einnahmen der Gesellschaft möglicherweise Schwankungen unterworfen sein können (z. B. Zahlungsverzug von Mietern, etc.), ist die Gesellschaft berechtigt, die voraussichtlichen Auszahlungen oder Unterdeckungsbeiträge im Rahmen eines jährlichen Wirtschaftsplanes zu kalkulieren und monatliche Abschlagszahlungen an die Gesellschafter zu leisten bzw. Unterdeckungsbeiträge anzufordern.
5. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, ohne dass ein Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten des ausscheidenden Gesellschafters fortsetzt, verändert sich der Verteilungsschlüssel. Der Verteilungsschlüssel ergibt sich stets entsprechend dem Miteigentumsanteil der den einzelnen Gesellschaftern gehörenden Einheit im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen aller teilnehmenden Einheiten. Scheidet ein Gesellschafter im laufenden Geschäftsjahr aus, so enden seine Rechte und Pflichten sowie die Abtretung seiner Ansprüche gegen den Mieter nach diesem Vertrag mit dem Zeitpunkt seines Ausscheidens. Es hat eine Abrechnung für die Zeit bis zu seinem Ausscheiden zu erfolgen. Ein 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. 4 dieses Vertrages hinaus weitere Ausschüttungen.

## **§ 6 Leistungspflichten des Gesellschafters**

1. Der jeweilige Gesellschafter hat 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 stets in einem zeitgemäßen Renovierungszustand erhalten werden, um die Vollvermietung zu sichern und Leerstand zu vermeiden. Der Mindeststandard der Sondereigentumseinheiten beinhaltet u. a. 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.

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, in Verbindung mit Kostenangeboten.
4. Weiterhin ist es möglich, dass Rechtskosten für das jeweilige Mietverhältnis anfallen. Der Gesellschafter wird unverzüglich informiert, sofern Kosten für Anwälte, Gerichte etc. zu erwarten sind.
5. Die angeforderten Beträge sind binnen drei Wochen auf das vom Geschäftsbesorger benannte Konto einzuzahlen, damit die Renovierungsmaßnahmen zügig ausgeführt werden können. Es steht dem Gesellschafter aber frei, die Maßnahmen in Eigenregie binnen acht Wochen nach Freiwerden der Wohnung durchzuführen.
6. Sollte der Gesellschafter trotz Mahnung die angeforderten Beträge nicht binnen acht Wochen nach Zahlungsaufforderung vollständig gezahlt haben oder die notwendigen Arbeiten in der Wohnung in Eigenregie bis dahin im Wesentlichen durchgeführt haben, so scheidet der Gesellschafter nach einer weiteren Frist von vier Wochen aus der Gesellschaft aus, soweit bis dahin nicht alle Rückstände ausgeglichen sind.
7. Sind Gesellschafterbeiträge für Renovierungsmaßnahmen oder Gerichts- und/oder Prozesskosten angefordert, erhält der Gesellschafter von diesem Zeitpunkt an keine Mietausschüttungen mehr bis diese ausgeglichen sind. Der Gesellschafter erklärt sich damit einverstanden, dass die Mietausschüttungen mit den angeforderten Kosten aufgerechnet werden.
8. Solange eine Sondereigentumseinheit wegen Renovierungs-/ Modernisierungsarbeiten länger als 4 Wochen nicht vermietet wird, entfallen vorübergehend bis zur Neuvermietung oder anderweitigen Nutzung die Mietausschüttungen.
9. Fällt eine Mietzahlung vollständig oder teilweise aus, gleich aus welchem Grund, so steht dem Geschäftsbesorger ein Ermessen zu, dem Gesellschafter für diese Wohnung bis zu 3 Monate dennoch die volle Ausschüttung nach diesem Vertrag zu gewähren. Spätestens nach Ablauf dieser 3 Monate reduziert sich seine Ausschüttung um den Prozentsatz der geminderten Zahlung bzw. in voller Höhe. 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

SAC Service Asset Conccet GmbH, Mommsenstr. 60, 10629 Berlin

eingesetzt.

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.

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.
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 überträgt dem Geschäftsbesorger für die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses die Verwaltung für die in seinem Eigentum stehende Raumeigentumseinheit. Der Geschäftsbesorger verwaltet die Sondereigentumseinheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und hat bei wesentlichen Geschäften z. B. Neuvermietung und Instandsetzung, jeweils die Genehmigung/ Zustimmung des jeweiligen Gesellschafters/Eigentümers einzuholen.

Zu den Aufgaben des Geschäftsbesorgers gehört:

- a) Der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen und deren Kündigung sowie der gesamte mündliche und schriftliche Verkehr mit den Mietern oder Pächtern und die Berechnung von Miet- oder Pachtänderungen, insbesondere die Geltendmachung von Möglichkeiten der Mietanhebung oder Mietanpassung sowie die Abrechnung von Heizkosten und sonstigen Nebenkosten und zwar in Abstimmung mit dem Eigentümer.
- b) 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.
- c) Die pünktliche Zahlung aller öffentlichen und sozialen Lasten, Abgaben und wiederkehrenden Leistungen, die Bezahlung von Handwerkern, Lieferanten und sonstigen Rechnungen und die Leistung anderer für die Hausbewirtschaftung notwendiger Aufgaben.
- d) Die Beachtung und Durchführung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, die die Bewirtschaftung von Grundstücken betreffen, sowie der Pflichten und Rechte des Gesellschafters.
- e) Die Vertretung des Gesellschafters gegenüber Versicherern zur Wahrung der Rechte des Gesellschafters bei Versicherungsfällen und Schadensregulierungen.
- f) Die Vergabe von notwendigen und/oder zweckmäßigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an geeignete Handwerker, ferner die Abnahme der Leistungen und Lieferungen sowie die Prüfung der Rechnungen.
- g) Die Rechnungslegung und Sammlung aller Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege.
- h) Die Führung der Mieterakten des Gesellschafters, die den gesamten Schriftwechsel und die Vertragsunterlagen enthalten und im Eigentum des Gesellschafters verbleiben.
- i) 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.
- j) Zusammenarbeit mit Bauingenieuren und Architekten bei der Sanierung und Modernisierung von Gebäuden. Zu diesem Zweck darf der Geschäftsbesorger entsprechende Informationen erteilen und Unterlagen aushändigen.
- k) Der Geschäftsbesorger handelt im Namen und für Rechnung des Gesellschafters. Der Gesellschafter verpflichtet sich, dem Geschäftsbesorger nach dem als **Anlage** beigefügten Muster schriftliche Vollmachten in der erforderlichen Anzahl zu erteilen. Das Muster wurde durch den Notar verlesen.

- l) Der Geschäftsbesorger kann seine Aufgaben in Absprache mit dem Gesellschafter teilweise durch Dritte ausführen lassen und in diesem Umfang Untervollmacht erteilen (z.B.: Beauftragung eines Maklers für die Wohnungsvermietung).
  - m) Erlischt die Vertretungsbefugnis, so hat der Geschäftsbesorger die Vollmacht zurückzugeben.
  - n) 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.
- Der Geschäftsbesorger erhält für den Abschluss eines Mietvertrages eine Aufwandsentschädigung von € 5,00 inklusiver gesetzlicher Mehrwertsteuer. Diese Beträge werden mit der Vergütung eingezogen.

## **§ 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 am Grundstück 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 oder telephonischem Weg oder per Telefax herbeiführen, wenn kein Gesellschafter diesem Abstimmungsmodus widerspricht.  
Die Einberufung hat schriftlich 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.

## **§ 11 Kündigung**

1. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist während der Dauer der Gesellschaft ausgeschlossen.
2. In begründeten Ausnahmefällen ist der Geschäftsbesorger ermächtigt, einen Gesellschafter vorzeitig, ggf. gegen Auflagen, aus der Mietpoolgesellschaft zu entlassen.  
Das gilt insbesondere, wenn über das Vermögen eines Gesellschafters ein gerichtliches Insolvenzverfahren eröffnet wird, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens wegen Masseunzulänglichkeit abgelehnt wird oder der Gesellschaftsanteil eines Gesellschafters gepfändet wird und die Pfändung nicht spätestens nach zwei Monaten aufgehoben wird.
3. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, mit einer Frist von 2 Monaten jeweils zum Ende eines vollen Monats sein Ausscheiden aus der Gesellschaft durch Kündigung zu erklären.

Die Erben eines Gesellschafters sind ebenfalls berechtigt, innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt des Erbfalls nach einem Gesellschafter das Ausscheiden aus der Gesellschaft durch Kündigung zu erklären.

## **§ 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 Schlusss Ausschüttung 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 Gesellschafterstellung.

### **§ 15 Dauer der Gesellschaft**

Die Gesellschaft beginnt am                    und endet am                    .

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

Der Gesellschaftsvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn die Gesellschaft nicht spätestens drei Monate vor Beendigung einen Beschluss über die Beendigung der Gesellschaft gefasst hat.

### **§ 16 Schriftformklausel**

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag eine andere Form vorgeschrieben ist. Auch diese Schriftformklausel selbst kann nur schriftlich geändert werden.

### **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. In diesem Falle verpflichten sich die Vertragschließenden wechselseitig, die 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.