

582.

Urkundenrolle Nr. GS 582 /2021
Ayk

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin,

am 07. Oktober 2021

Vor dem unterzeichneten Notar

Gunnar Saifulin
in 10623 Berlin
Joachimsthaler Straße 41

erschien heute

die Notariatssachbearbeiterin Frau Sabine Körber,
geschäftsansässig Joachimsthaler Str. 41, 10623 Berlin

- von Person bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund mündlich erteilter
Vollmacht für die

Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH,
Friedrichstraße 61, 10117 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu
HRB 217139 B

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

Die Erschienene – wie vorstehend handelnd - erklärte:

Die Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH beabsichtigt, Kaufverträge über
Grundbesitz zu beurkunden.

Diese Urkunde und ihre Anlage wird zum Zwecke der Inbezugnahme in
die noch abzuschließenden Kaufverträge beurkundet (§ 13a BeurkG).

Die Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH ist Eigentümerin der Woh-
nungseigentumseinheiten, welche im anliegenden Gesellschaftsvertrag
der Mietpool GbR in § 2 aufgeführt sind.

Die Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH ist an diesem Mietpool nicht be-
teiligt, verpflichtet sich jedoch als verkaufender Eigentümer der Eigen-
tumswohnungen unter Bezugnahme auf § 4 des Mietpoolvertrages, in den
Mietpool für jede verkaufte Wohnung die dort näher bezeichneten Zahlun-
gen zu leisten.

Der Mietpool gilt als von den einzelnen Erwerbern/Eigentümern und dem
Geschäftsbesorger, dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentümer-
gemeinschaft Hoffmannstraße 11 A, B, C, der SAC Berlin GmbH initiiert.

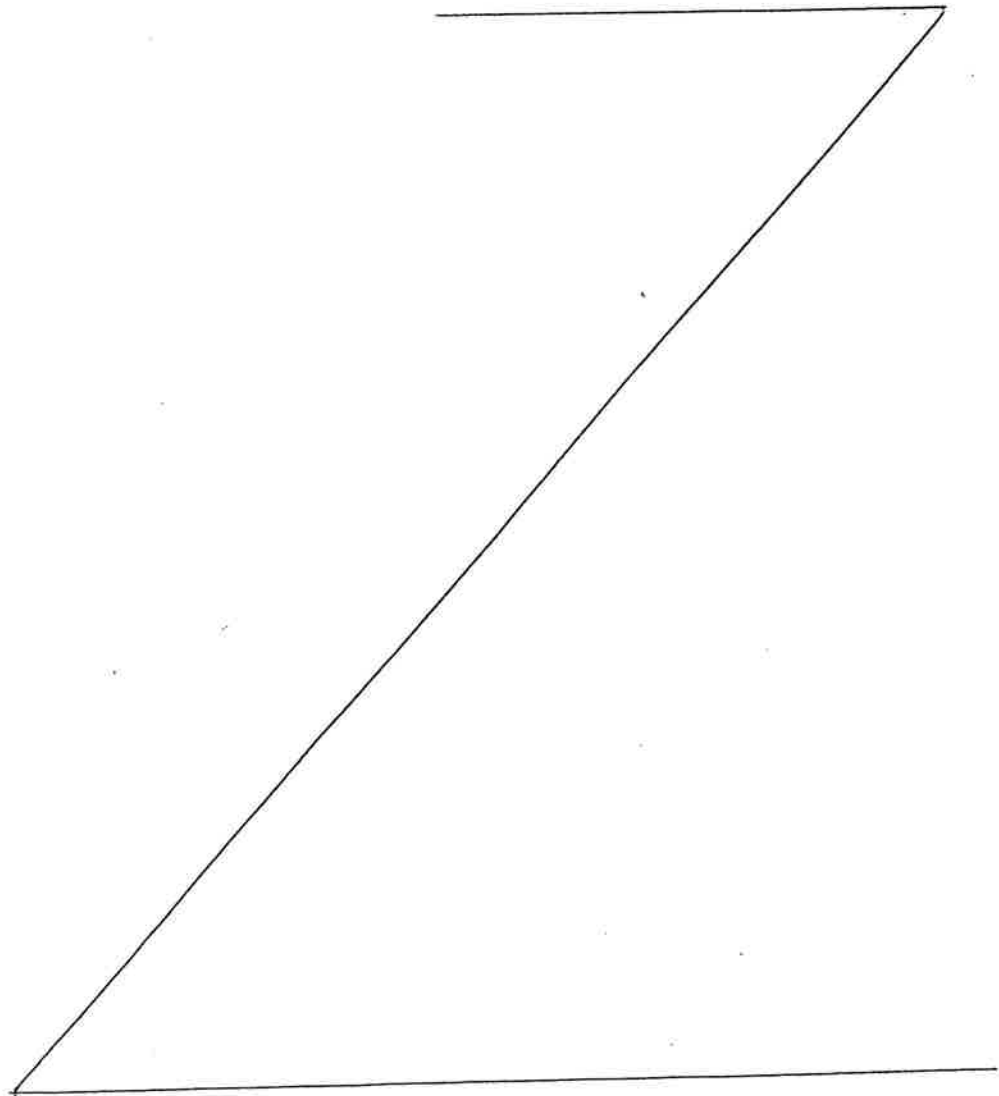
In dem jeweiligen Kaufvertrag der Erstveräußerung kann vorgesehen wer-
den, dass der jeweilige Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung
verpflichtet ist, dem Gesellschaftsvertrag „Mietpoolgesellschaft Hoffmann-

straße 11 A, B, C GbR“ vom 07.10.2021 beizutreten. Die Gesellschaft entsteht mit dem ersten Beitritt eines Gesellschafters.

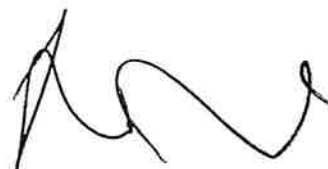
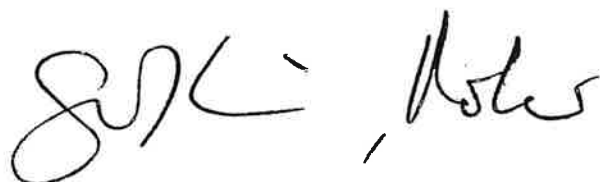
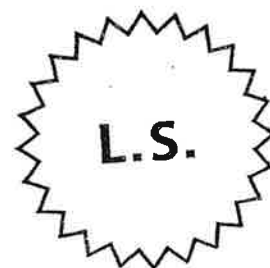
Erwerber von unvermieteten Wohnungen können der Mietpoolgesellschaft Hoffmannstraße 11 A, B, C GbR beitreten, werden hierzu jedoch nicht verpflichtet.

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

Diese Urkunde kann Gegenstand jedes Kaufvertrages einer verkauften Eigentumswohnung sein und dient insoweit als Grundlagen- bzw. Bezugsurkunde i.S.d. § 13a BeurkG.



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

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.K. / Notar'.

ANLAGE zur Bezugsurkunde

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr

1. Der Name der Gesellschaft bürgerlichen Rechts lautet

"Mietpoolgesellschaft Hoffmannstraße 11 A, B, C GbR"

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

§ 2 Rechtsform, Beitritt

Die künftigen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten mit den laufenden Nrn. 1 bis 36 der Wohnungseigentumsgemeinschaft Hoffmannstraße 11 A, B, C GbR 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 teilnehmenden Gesellschafter von Eigentumswohnungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft Hoffmannstraße 11 A, B, C 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 unterschiedlich hoch, weshalb durch das Zusammenfassen der Mieteinnahmen in den Mietpool eine gerechtere Verteilung der Gesamtmieteinnahmen erreicht wird, was gleichzeitig zu einer Verteilung von Ausfallrisiken 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 nicht auftritt.

Dieser Vertrag begründet eine schuldrechtliche Verpflichtung der Gesellschafter bzw. Mitgesellschafter, ihre vorgenannten Mieteinnahmen 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 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 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. Nimmt der Erwerber an der Gesellschaft teil, so ist die Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH als Verkäuferin verpflichtet, anlässlich dieses Verkaufs in den Mietpool einen Betrag in Höhe von 77,- € pro verkauften Quadratmeter Wohnfläche einzuzahlen. In den Fällen, in denen der Käufer nicht an dem Mietpool teilnimmt oder in denen eine

Wohnung bezugsfrei ist, hat die Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH einen Betrag in Höhe von 39,00 € pro verkauften Quadratmeter in den Mietpool zu zahlen.

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 unwiderruflich 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 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 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 Hoffmannstraße 11 A, B, C 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 jeweiligen Mieter sind zunächst auf die für die jeweilige Einheit vereinbarte Miete und sodann auf die für diese 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. Dasselbe gilt für sonstige Kosten in Bezug auf das jeweilige Wohnungseigentum, wie etwa Wohngeldzahlungen, Instandsetzungen etc.

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

§ 5 Verwertung, Ausschüttung

1. Von den Mieteinnahmen einschließlich der Einzahlungen gem. § 4 dieses Vertrages, betreffend die Sondereigentumseinheiten der jeweils an dem Mietpool teilnehmenden Gesellschafter wer-

den von der Gesellschaft die für die teilnehmenden Sondereigentumseinheiten für die Verwaltung des Mietpools anfallenden Bewirtschaftungskosten getragen.

Die Mietpoolgesellschaft führt außerdem an die Wohnungseigentümergeinschaft Hoffmannstr. 11 A, B, C, 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 bzw. der Mietpool nicht für das Wohngeld, für etwaige Sonderumlagen und sonstige Zahlungspflichten des einzelnen Gesellschafters/Sondereigentümers gegenüber der Eigentümergeinschaft oder gegenüber seinem Mieter bezüglich der einzelnen Sondereigentumseinheiten haftet, sondern dass das allein Sache des jeweiligen Gesellschafters/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 Nettokaltmieterlöse beabsichtigt und nicht eine Haftungsverteilung für mögliche Ausfälle bezüglich der Betriebskosten oder einer Unterdeckung bezüglich Wohngeld- oder Sonderumlagezahlungsverpflichtungen.

Im Ergebnis sollen damit allein die Nettokaltmieten gepoolt werden, während alle anderen Einnahmen und Ausgaben für die jeweilige Sondereigentumseinheit lediglich isolierte Durchlaufpositionen darstellen und nicht zur Deckung der Kosten anderer Sondereigentumseinheiten oder dem Ausgleich einer Unterdeckung des Mietpools zur Verfügung stehen.

2. An jeden Gesellschafter sind monatlich **bis zu 8,- € pro Quadratmeter** der ihm gehörenden Wohnung auszuschütten, soweit die Nettokaltmieterträge aus allen teilnehmenden Sondereigentumseinheiten 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 zu diesem Zeitpunkt noch 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 für die Verwaltung des Mietpools anfallenden Bewirtschaftungskosten nicht ausreichen, sind die Gesellschafter verpflichtet, Unterdeckungsbeiträge auf schriftliche Anforderung des Geschäftsbesorgers unverzüglich nachzuschließen, und zwar entsprechend dem Miteigentumsanteil ihrer Einheit im Verhältnis zu dem Miteigentumsanteil aller teilnehmenden Einheiten. Im Übrigen besteht für den jeweiligen Eigentümer einer Einheit eine Unterdeckungshaftung 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 und monatliche Abschlagszahlungen an die Gesellschafter zu leisten bzw. Unterdeckungsbeiträge anzufordern, sofern nach diesem Vertrag eine Unterdeckungshaftung besteht.
5. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft vor deren Ende aus, ohne dass ein Rechtsnachfolger an die Stelle des ausscheidenden Gesellschafters tritt, verändert sich der Verteilungsschlüssel. Der Verteilungsschlüssel ergibt sich stets entsprechend dem Miteigentumsanteil der den einzelnen Gesellschaftern gehörenden Einheit im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen al-

ler teilnehmenden Einheiten. Scheidet ein Gesellschafter im laufenden Geschäftsjahr aus, 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 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.

§ 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 Fliesendesgins. 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 gem. § 5 Ziff. 2.
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 Berlin GmbH, Schlüterstraße 54, 10629 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.

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 Eigentumswohnungen 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 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 und dem Vollmachtskreis des Geschäftsbesorgers gehört insbesondere:

- 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 Ausschüttung nach Maßgabe von § 5 an die Gesellschafter.
- e) Die Beachtung und Durchführung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, die die Bewirtschaftung von Grundstücken betreffen, sowie der Pflichten und Rechte des Gesellschafters.
- f) Die Vertretung des Gesellschafters gegenüber Versicherern zur Wahrung der Rechte des Gesellschafters bei Versicherungsfällen und Schadensregulierungen.
- g) 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.
- h) Die Rechnungslegung und Sammlung aller Einnahmen- und Ausgabennachweise und Belege.
- i) Die Führung der Mieterakten des Gesellschafters, die den gesamten Schriftwechsel und die Vertragsunterlagen enthalten und im Eigentum des Gesellschafters verbleiben.
- j) 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.
- k) Die Zusammenarbeit mit Bauingenieuren und Architekten bei der Sanierung und Modernisierung von Gebäuden. Zu diesem Zweck darf der Geschäftsbesorger entsprechende Informationen erteilen und Unterlagen aushändigen.

- l) Des Weiteren ist der Geschäftsbesorger verpflichtet, kalenderjährlich den Mietpool inkl. aller Einnahmen- und Ausgaben abzurechnen und diese Abrechnung den Gesellschaftern vorzulegen.
- m) 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 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.

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).

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.

Der Geschäftsbesorger erhält für den Abschluss eines Mietvertrages eine Aufwandsentschädigung von 15,00 € inklusiver gesetzlicher Mehrwertsteuer. Diese Beträge werden mit der Vergütung eingezogen.

Die Höhe der Vergütung des Geschäftsbesorgers beträgt pro Wohnungseigentumseinheit 3,00 € 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.

§ 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 oder telefonischem 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.
 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 Gesellschaf-

ter anhand dieser Unterlagen einen Überblick über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft verschaffen können.

§ 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.

Ein Abfindungs- oder Ausgleichsanspruch besteht in diesem Falle nicht.

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 Schlüsselausschüttung 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 am 31.12.2031.

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

§ 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 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.

VERWALTERVOLLMACHT

Vollmachtgeber:
Ich / Wir / Firma

als einer der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentü-
mergemeinschaft Hoffmannstraße 11 A bis C, 12489 Berlin bevollmächtigt/n die

, vertreten durch

mich als Mitgesellschafter der "Mietpoolgesellschaft Hoffmannstraße 11 A, B, C GbR" wie
auch die Gesellschaft selbst in allen Verwaltungsangelegenheiten der Mietpoolgesell-
schaft außergerichtlich und gerichtlich gegenüber Dritten wie auch im Innenverhältnis zwi-
schen den Gesellschaftern zu vertreten. Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen
des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Zu dem Handlungs- und Vollmachtsumfang gehört insbesondere aber nicht ausschließ-
lich:

1. Der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen und deren Kündigung so-
wie der gesamte mündliche und schriftliche Verkehr mit den Mietern
oder Pächtern und die Berechnung von Miet- oder Pachtänderungen,
insbesondere die Geltendmachung von Möglichkeiten der Mietanhe-
bung oder Mietanpassung sowie die Abrechnung von Heizkosten und
sonstigen Nebenkosten und zwar in Abstimmung mit dem Eigentümer.
2. Die Einziehung von Miet- und Pachtzinsen, deren gerichtliche Geltend-
machung, wie überhaupt die Geltendmachung aller Ansprüche aus den
Miet- und Pachtverhältnissen, erforderlichenfalls mit Hilfe des zuständi-
gen Gerichtes, auch unter Inanspruchnahme eines geeigneten Rechts-
anwalts.
3. 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.
4. Die Beachtung und Durchführung aller gesetzlichen und behördlichen
Vorschriften, die die Bewirtschaftung von Grundstücken betreffen, so-
wie der Pflichten und Rechte des Gesellschafters.
5. Die Vertretung des Gesellschafters gegenüber Versicherern zur Wah-
rung der Rechte des Gesellschafters bei Versicherungsfällen und Scha-
densregulierungen.

6. 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.
7. Die Rechnungslegung und Sammlung aller Einnahmen- und Ausgaben-nachweise und Belege.
8. Die Führung der Mieterakten des Gesellschafters, die den gesamten Schriftwechsel und die Vertragsunterlagen enthalten und im Eigentum des Gesellschafters verbleiben.
9. 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.
10. Die Zusammenarbeit mit Bauingenieuren und Architekten bei der Sanierung und Modernisierung von Gebäuden. Zu diesem Zweck darf der Geschäftsbesorger entsprechende Informationen erteilen und Unterlagen aushändigen.
11. Die Bewirkung und Entgegennahme aller Leistungen und Zahlungen die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
12. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, soweit diese an die Mietpoolgesellschaft oder einzelne Gesellschafter gerichtet sind.
13. Die Vertretung des Gesellschafters als Miteigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft Hoffmannstraße 11 A bis C, 12489 Berlin.

Die Vollmacht erlischt mit Beendigung der Verwaltungstätigkeit.

Berlin, den

Gesellschafter/in

Nr. GS 599 der Urkundenrolle für 2021
(Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH, Hoffmannstraße 11, 12489 Berlin – Änd. TE)

VOLLMACHTSBESTÄTIGUNG

In den notariellen Verhandlungen vom 07.10.2021, UR-Nrn. GS 581/2021 und GS 582/2021 des Notars Gunnar Saifulin mit Amtssitz in Berlin, hat Frau Sabine Körber – als mündlich bevollmächtigte Vertreterin – für die

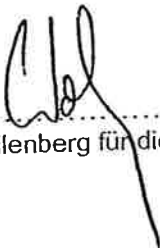
Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH
mit Sitz in 10117 Berlin, Friedrichstraße 61,
- eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu
HRB 217139 B -

Erklärungen abgegeben und entgegengenommen.

Hiermit bestätigt die Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH, dass Frau Sabine Körber von der Gesellschaft zur Abgabe und Entgegennahme der Erklärungen bevollmächtigt war. Weiterhin genehmigt die Gesellschaft die darin für sie jeweils abgegebenen und entgegengenommenen Erklärungen vollinhaltlich.

Beglaubigte Abschriften der vorgenannten Urkunden haben vorgelegen. Auf Verlesen und Beifügen als Anlage zu dieser Urkunde wird verzichtet.

Berlin, 13. Oktober 2021


.....
Herr Nico Wollenberg für die Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH

Nr. GS 599 der Urkundenrolle für 2021

Hiermit beglaubige ich, der unterzeichnende Notarvertreter, die vorstehende vor mir vollzogene Unterschrift von

Herrn Nico Wollenberg,
geb. am 15.06.1971,
geschäftsansässig Friedrichstraße 61, 10117 Berlin,

- ausgewiesen durch gültigen Personalausweis -

Gleichzeitig bescheinige ich aufgrund der Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg vom 13.10.2021 – HRB 217139 B -, dass Herr Nico Wollenberg als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur Vertretung der

Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH
mit Sitz in Berlin,
Friedrichstraße 61, 10117 Berlin,

berechtigt ist. Ich habe das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erläutert. Meine Frage, ob eine Vorbefassung i.S.d. Vorschrift vorliege, wurde verneint.

Die vorstehend unterschriebene Erklärung habe ich nach § 15 Abs. 3 Satz 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit geprüft.

Berlin, den 13. Oktober 2021

L. S.

gez. Kirchhofer
Johannes Kirchhofer, Notar
Notarvertreter des Notars
Gunnar Saifulin