

846.

Urkundenrolle Nr. Be 846/2016

ps

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 07. Oktober 2016

Vor dem unterzeichneten Notar

Wilfried Bender
in 10623 Berlin
Joachimsthaler Straße 41

erschien heute

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

- von Person bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Kaiserin-Augusta-Allee 6 Verwaltungs GmbH, diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

Kaiserin-Augusta-Allee 6 GmbH & Co. KG,
Friedrichstraße 61, 10117 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu
HRA 52055 B.

Der Notar bestätigt aufgrund der EDV-Einsichten in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg vom 07.10.2016 zu HRB 175272 B die alleinige, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vertretungsberechtigung des Erschienenen als Geschäftsführer der Kaiserin-Augusta-Allee 6 Verwaltungs GmbH und zu HRA 52055 B, dass diese wiederum alleinige, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der Kaiserin-Augusta-Allee 6 GmbH & Co. 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:

Die Kaiserin-Augusta-Allee 6 GmbH & Co. KG ist Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten, welche im anliegenden Gesellschaftsvertrag in § 2 aufgeführt sind.

Die Kaiserin-Augusta-Allee 6 GmbH & Co. KG ist an dem Mietpool nicht beteiligt und gibt nur Erklärungen bezüglich des § 4 des Mietpoolvertrages ab, und zwar die Verpflichtung als Eigentümer in den Mietpool für jede verkaufte Wohnung Zahlungen zu leisten.

Der Mietpoolvertrag ist von den einzelnen Erwerbern /Eigentümern und dem Geschäftsbesorger, dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6 initiiert.

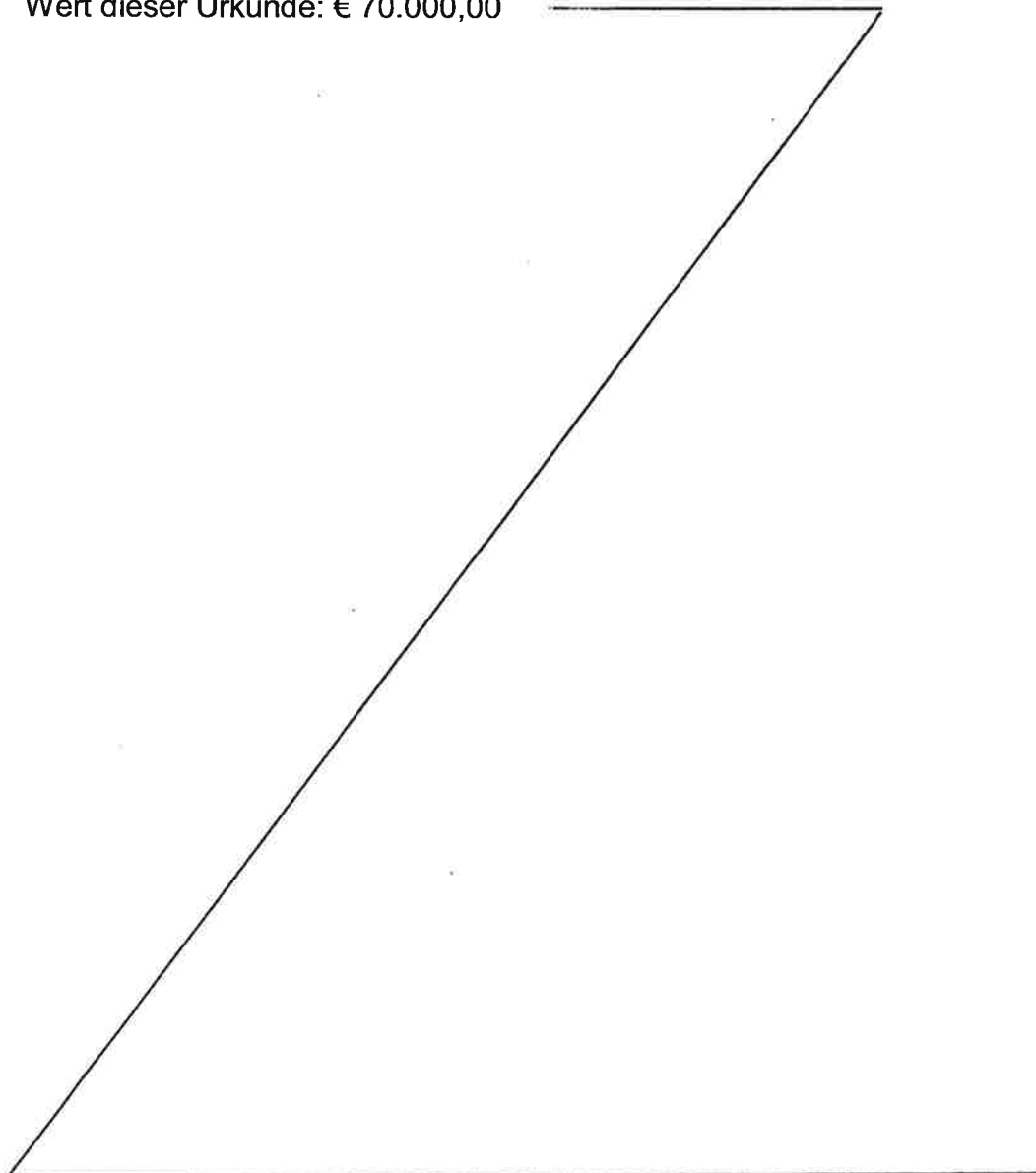
Im Kaufvertrag hat sich der jeweilige Erwerber einer verkauften Eigentumswohnung zu verpflichten, dem Gesellschaftsvertrag „Mietpoolgesellschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6“ vom 07.10.2016 beizutreten. Die Gesellschaft entsteht mit dem ersten Beitritt eines Gesellschafters.

Erwerber von leeren Wohnungen können der Mietpoolgesellschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6 beitreten.

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

Diese Urkunde kann Gegenstand jedes Kaufvertrages einer verkauften Eigentumswohnung sein und dient insoweit als Grundlagenurkunde.

Wert dieser Urkunde: € 70.000,00



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

gez. Nico Wollenberg

L.S.

gez. Bender
- Notar -

ANLAGE zur Bezugsurkunde

GESELLSCHAFTSVERTRAG "Mietpoolgesellschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6 GbR"

§ 1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr

1. Der Name der Gesellschaft bürgerlichen Rechts lautet

"Mietpoolgesellschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6 GbR"

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

§ 2 Rechtsform, Beitritt

Die künftigen Erwerber der

Wohnungseigentumseinheiten mit den Nrn. 1, 4 bis 8, 10, 12 bis 19, 21, 22, 24 bis 33, 35 bis 41, 43 bis 48 in 10553 Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 6,

derzeit noch eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Moabit Blatt 11247 schließen sich, soweit sie dem Mietpoolvertrag beitreten, in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit nachstehender gemeinsamer Zwecksetzung zusammen.

§ 3 Gesellschaftszweck

Zweck der Gesellschaft ist es, sämtliche Mieteinnahmen dieser Sondereigentumseinheiten in die Gesellschaft (den Mietpool) einzubringen und nach dem in diesem Vertrag festgelegten Verteilungsschlüssel 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. 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 Gesellschafterbeiträge, Poolvermögen

1. Der verkaufende Eigentümer der vorbezeichneten Sondereigentumseinheiten ist verpflichtet, in den Mietpool für jede vermietete verkaufte Wohnung und für jede verkaufte freie Wohnung einen Betrag in Höhe von € 52,00 pro verkauften Quadratmeter einzuzahlen. Die Zahlung hat jeweils nach Eingang des jeweiligen Kaufpreises beim aufsteigenden Eigentümer zu erfolgen bzw. wird der Eigentümer bei Verkauf der jeweiligen Sondereigentumseinheit für den Fall, dass der Kaufpreis vom jeweiligen Erwerber auf das Notaranderkonto bei dem den kaufvertragsabwickelnden Notar hinterlegt, wird er den Notar unwiderruflich anweisen, direkt von dem auf dem Notaranderkonto zu Gunsten Verkäufers hinterlegten Kaufpreis einen Betrag in Höhe von € 52,00 pro verkauften Quadratmeter Wohnfläche an den Mietpool zu zahlen.

Der verkaufende Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Erwerber hierzu im Kaufvertrag.

Die Einzahlung für leere Sondereigentumseinheiten hat nur dann zu erfolgen, wenn Erwerber auch bei Erwerb einer leeren Sondereigentumseinheit am Mietpool teilnehmen will und wenn Erwerber Anschlussvermietung wünscht.

Wünscht Erwerber eine Teilnahme an der Mietpoolgesellschaft nicht, so hat der verkaufende Eigentümer dennoch € 26,00 pro Quadratmeter Wohnfläche in den Mietpool zu zahlen, unabhängig davon, ob das Sondereigentum vermietet oder leer ist.

2. Die Gesellschafter bringen in das Gesellschaftsvermögen bzw. den Mietpool die 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.
3. Jeder Gesellschafter tritt die ihm für die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses 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 der dies annehmenden Mietpoolgesellschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6 GbR ab. Die Zession wird dem jeweiligen Mieter/Nutzer gegenüber nicht offengelegt. Die Gesellschaft ist aber berechtigt, die Zession offenzulegen, wenn Gesellschafter ihren Verpflichtungen zur Leistung der Gesellschafterbeiträge nicht nachkommen.

Sofern die Unterdeckung 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 beruhen, da entweder Zahlungen nicht eingehen oder Vorschusszahlungen zu niedrig angesetzt sind, sind diese von den jeweiligen Wohnungseigentümern an den Mietpool zu zahlen.

Eingehende Zahlungen der Mieter sind zunächst auf die vereinbarte Miete und sodann auf die Betriebs- und Nebenkosten zu verrechnen.

Alle Betriebs- und Nebenkosten, die auf die Mieter umgelegt werden, sind nicht Gegenstand dieses Mietpoolvertrages.

4. Der einzelne Gesellschafter kann für die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses über die eingebrachten Forderungen nicht allein verfügen.

§ 5 Verwertung, Aufteilung des Mietüberschusses

1. Von dem vereinnahmten gemeinschaftlichen Poolvermögen, d. h. den Mieteinnahmen einschließlich der Einzahlungen gem. § 4 dieses Vertrages, betreffend die jeweiligen in § 2 bezeichneten Wohnungen in 10553 Berlin, Kaiserin-Augusta-Allee 6 werden von der Gesellschaft die für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten anfallenden Bewirtschaftungskosten getragen, insbesondere:
 - a) sämtliche Betriebskosten der jeweiligen Wohnungen gem. § 27 Zweite Berechnungsverordnung;
 - b) Verwaltungskosten sowie
 - c) sonstige Bewirtschaftungskosten.

Die Mietpoolgesellschaft überträgt von ihren Einnahmen dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6 die von den Gesellschaftern jeweils als Wohngeld geschuldeten Beträge, so dass der WEG-Verwalter in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Teilungserklärung die Bewirtschaftung der Wohnungseigentumseinheiten vornehmen kann.

2. An jeden Gesellschafter sind € 7,20 Miete monatlich pro Quadratmeter netto kalt zu zahlen, soweit Mieterträge und sonstige Einzahlungen gem. § 4 dieses Vertrages dem Mietpool zur Verfügung stehen, jedoch abzüglich der nicht umlagefähigen Kosten der Verwaltung und der Instandhaltungsrücklage, die im Wohngeld enthalten sind.

Das verbleibende gemeinschaftliche Poolvermögen, d. h., der Mietüberschuss wird bei Beendigung des Mietpoolvertrages an die Gesellschafter im Verhältnis der der Poolverwaltung unterliegenden Quadratmeter 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 ebenfalls nach Maßgabe des Verteilungsschlüssels gemäß Punkt 2.
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.

Etwaige Überschüsse nach Beendigung der Mietpoolgesellschaft werden nach

Quadratmeter ausgeschüttet.

5. Scheiden ein oder mehrere Erwerber aus der Gesellschaft aus, ohne dass ein Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten des ausscheidenden Gesellschafters fortsetzt, verändert sich der Verteilungsschlüssel. In diesem Fall wird der Anteil des Ausscheidenden auf die verbleibenden Gesellschafter im Verhältnis der Anteile der verbleibenden Gesellschafter aufgeteilt.

§ 6 Vom Gesellschafter zu erbringende Leistungen für das Sondereigentum

1. Der Gesellschafter hat nachstehende Kosten selbst 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).
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, zeitgemäße Elektrounterverteilung gemäß VDI-Richtlinien mit einer ausreichenden Anzahl von Steckdosen. Steckdosen und Schalter in einer einheitlichen Serie. Badezimmer und WCs mit rundum türhoher Wandverfliesung mit zeitgemäßen Fliesendessins. 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, so scheidet der Gesellschafter mit einer weiteren Frist von vier Wochen aus der Gesellschaft aus.
7. Sind Gesellschafterbeiträge für Renovierungsmaßnahmen oder Gerichts- und/oder Prozesskosten angefordert, erhält der Gesellschafter von diesem Zeitpunkt an keine Mietausschüttungen mehr. 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.

§ 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 der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6, derzeit die

ABC Hausverwaltungen GmbH,
Kurfürstendamm 125 A, 10711 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 beim 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.
 - 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,-inklusive 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, 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 stets im Anschluss an eine ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Kaiserin-Augusta-Allee 6 statt und sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen vom Geschäftsbesorger zusammen mit der Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.
2. Die Gesellschafterbeschlüsse werden in Versammlungen gefasst, wobei sich das Stimmrecht nach den Miteigentumsanteilen am Grundstück 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. Die Gesellschafterversammlung wird durch den Geschäftsbesorger einberufen. 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 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. Ein Gesellschafter, der sein Sondereigentum selbst nutzt, Leerstand wünscht oder sein Sondereigentum an einen Dritten zu einem von ihm bestimmten Mietzins vermietet, ist berechtigt, mit einer Frist von 2 Monaten seine Beteiligung zu kündigen.

Die Erben eines Gesellschafters sind ebenfalls berechtigt, innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt des Erbfalls nach einem Gesellschafter die Beteiligung zu kündigen.

§ 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.

§ 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 01.01.2017 und endet am 31.12.2026.

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 Vertragsschließenden 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.

VERWALTERVOLLMACHT**Vollmachtgeber:**

Ich/Wir

als einer der Eigentümer der WEG Kaiserin-Augusta-Allee 6

bevollmächtigte/n die

ABC Hausverwaltungen GmbH, Kurfürstendamm 125 a, 10711 Berlin

die Wohnungseigentümergeinschaft in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten.

Im eigenen oder fremden Namen kann die Verwalterin Zahlungsrückstände aus Hausgeld, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich, gegebenenfalls mit anwaltlicher Hilfe geltend machen.

Die Verwalterin kann auch, insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

1. Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln, wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren,
2. die Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten sowohl im fremden als auch im eigenen Namen vertreten,
3. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich sind.

Die Verwalterin ist berechtigt:

- a) Im Namen aller Wohnungseigentümer alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen,
- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.

Die Vollmacht erlischt mit Beendigung der Verwaltertätigkeit durch die Hausverwaltung: ABC Hausverwaltungen GmbH.

Berlin, den

.....
Eigentümer/in