

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

Baugemeinschaft Projekt xyz

Die heute diese Urkunde unterzeichnenden Bauherren

- 1) Name 1
- 2) Name 2
- 3) Name 3
- 4) Name 4

- nachstehend Bauherren genannt - schließen sich hiermit zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung

Bauherrngemeinschaft Projekt xyz

zur Ausführung des gemeinschaftlichen Bauvorhabens xyz in Berlin zusammen mit folgendem Gesellschaftsvertrag:

1. Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb des Baugrundstücks in Berlin, xyz mit ca. x qm durch die Bauherren zu Miteigentumsanteilen sowie dessen Bebauung mit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten gemäß der Genehmigungsplanung und dem vorläufigen Aufteilungsplan des Architekten xyz sowie der heute festgestellten Baubeschreibung samt Beschreibung des allgemeinen Baustandards.

Die Bebauung und künftige Nutzung des Grundstücks orientiert sich in der Baubeschreibung festgelegten Grundsätzen (Anlage 1)

2. Zuweisung der Wohn- und Gewerbeeinheiten

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten werden hiermit wie folgt zugewiesen:

- Name 1 (Teileigentum) Aufteilungsplan Nr.1
- Name 2 (Teileigentum) Aufteilungsplan Nr.2
- Name 3 (Teileigentum) Aufteilungsplan Nr.3

etc. pp

Die Gesellschaft wird weitere Gesellschafter bis zur Deckung des voraussichtlich benötigten Gesellschaftskapitals in Höhe von voraussichtlich rund xy € in die Gesellschaft aufnehmen.

3. Mehrere Personen als Inhaber eines Gesellschaftsanteils

Jede Wohneinheit sowie jede Gewerbeeinheit bedeuten einen Gesellschaftsanteil. Mehrere Gesellschafter (z.B. Ehegatten), die gemeinsam eine Wohn- oder Gewerbeeinheit erwerben wollen, halten gemeinsam einen Gesellschaftsanteil und haften hinsichtlich ihres Gesellschaftsanteils als Gesamtschuldner.

4. Ausscheiden von Gesellschaftern

Beim Ausscheiden eines oder mehrerer Gesellschafter wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

Scheidet ein Gesellschafter durch seinen Tod aus, so kann die Gesellschaft auf Antrag des oder der Erben mit drei Vierteln aller Stimmen beschließen, dass der oder die Erben an Stelle des Verstorbenen in die Gesellschaft eintreten. Fasst die Gesellschaft diesen Beschluss nicht, so wächst der Anteil des Verstorbenen den verbliebenen Gesellschaftern gemeinschaftlich zu. Die Gesellschaft hat in diesem Fall an die Erben eine Ausgleichszahlung zu leisten, die sich nach dem Verkehrswert des Anteils richtet. Die verbliebenen Gesellschafter und die Erben sind in diesem Fall des weiteren zu einer solchen Lösung hinsichtlich des Gesellschaftsanteils und des Miteigentumsanteils am Baugrundstück (der im Bau befindlichen Eigentumswohnung oder Gewerbeeinheit) verpflichtet, die den Interessen aller weitestgehend gerecht wird und diese in gerechter Weise ausgleicht.

Die Gesellschaft kann auf Antrag eines ausscheidungswilligen Gesellschafters mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Stimmen beschließen, dass das Vertragsverhältnis mit diesem Gesellschafter gelöst wird, wenn gleichzeitig mit

derselben Mehrheit ein neuer Gesellschafter aufgenommen wird, der den Anteil des entlassenen Gesellschafters übernimmt und in vollem Umfang in die Rechte und Pflichten des Ausscheidungswilligen eintritt. Mehrkosten dürfen den anderen Gesellschaftern durch diesen Gesellschafterwechsel nicht entstehen. Kommt es nach dieser Vorschrift wirksam zum Gesellschafterwechsel, so werden die von dem ausgeschiedenen Gesellschafter gezahlten Beiträge auf die Kosten angerechnet, die der neue Gesellschafter zu tragen hat. Der ausscheidende Gesellschafter hat keinerlei Ansprüche gegen die verbliebenen Gesellschafter auf Rückzahlung oder Vergütung irgendwelcher Beiträge.

Eine Kündigung der Gesellschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich. Kündigt ein Gesellschafter demgemäss wirksam, so gelten der erste und zweite Absatz sinngemäss.

Gesellschafter, die ihre Verpflichtungen aus der Gesellschaft gröblich verletzen und dadurch die Erreichung des gemeinsamen Zwecks erschweren oder gefährden, können mit drei Vierteln aller verbleibenden Stimmen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für diesen Ausschluß liegen insbesondere vor,

- wenn ein Gesellschafter den vorgesehenen Anteil am Baugrundstück nicht erwirbt oder den Erwerb des Baugrundstücks insgesamt erschwert
- wenn ein Gesellschafter vor Fertigstellung des Bauvorhabens seinen Eigentumsanteil an dem Baugrundstück veräußert,
- wenn ein Gesellschafter den unwiderruflichen Finanzierungsnachweis trotz Mahnung und Fristsetzung durch die Geschäftsführung nicht vorgelegt hat,
- wenn ein Gesellschafter über einen Zeitraum von mindestens vier Wochen mit der Zahlung von eingeforderten Beiträgen in Höhe von mindestens 10.000,- € in Verzug geraten ist,
- wenn ein Gesellschafter trotz schriftlicher Abmahnung durch die Geschäftsführung bei mindestens drei Zahlungsterminen länger als zwei Wochen mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug gewesen ist. Ausstehende Beiträge von weniger als 10.000,- € werden für den Ausschluß nach diesem Spiegelstrich nicht berücksichtigt.

Wenn keine Zahlungsrückstände mehr bestehen und der Gesellschafter an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen pünktlich und vollständig bezahlt hat, ist ein Ausschluss nach Spiegelstrich 4 oder 5 des vorstehenden Absatzes nur möglich, wenn dieser Gesellschafter erneut in Verzug geraten ist.

Dem auszuschließenden Gesellschafter ist die Möglichkeit zur schriftlichen oder mündlichen Stellungnahme zu gehen. Der Ausschluss ist dem betroffenen Gesellschafter schriftlich unter Darlegung der wesentlichen Gründe aus dem Sachverhalt bekanntzugeben.

Ausgeschlossene Gesellschafter haben der Gesellschaft alle mit dem Ausschluß

zusammenhängenden Schäden sowie alle zweckdienlichen Aufwendungen für die Gewinnung eines Nachfolgeschafters zu ersetzen. Insbesondere besteht die Pflicht zum Ersatz von Verzugszinsen und jeglichem sonstigen Verzugsschaden. Solange das gemeinschaftliche Gebäude nicht fertiggestellt und damit die Gesellschaft nicht durch Zweckerreichung beendet ist, hat der ausgeschlossene Gesellschafter seinen Anteil an dem gemeinschaftlichen Baugrundstück auf Verlangen der Gesellschaft auf einen neuen Gesellschafter oder einen verbliebenen Gesellschafter oder die verbliebenen Gesellschafter insgesamt gegen Zahlung eines angemessenen Entgelts zu übertragen.

Der Anspruch des Ausgeschlossenen auf Rückzahlung von Beiträgen wird erst nach fünf Wochen fällig, nachdem ein oder mehrere neue Gesellschafter anstelle des Ausgetretenen in die Gesellschaft wirksam eingetreten sind oder ein oder mehrere verbliebene Gesellschafter den Anteil des Ausgeschlossenen übernommen haben. Die Gesellschaft ist bei der Rückzahlung von Beiträgen berechtigt, ihre Forderungen gegen die Forderungen des ausgeschiedenen Gesellschafters aufzurechnen sowie einen angemessenen Betrag für noch zu erwartende Schäden und Aufwendungen einzubehalten. Beiträge, welche die Gesellschaft für Verwendungen auf das gemeinsame Gebäude samt den Nebenanlagen (an Handwerker oder andere am Bau Beteiligte) bereits wieder ausgegeben hat, sind nicht zu erstatten, sondern vielmehr bei dem Entgelt für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück (der entstehenden Eigentumswohnung oder Gewerbeinheit) zu berücksichtigen. Der bereits erfolgten Zahlung an Handwerker und sonstige am Bau Beteiligte stehen auf dem Bankkonto der Gesellschaft noch vorhandene Beiträge gleich, für die Handwerker und sonstige am Bau Beteiligte bereits ihre Werk- oder sonstige Leistung erbracht haben. Zur Zahlung der Beiträge für Baukosten - auch solche, die erst nach dem Ausschluss anfallen -, bleibt der Ausgeschlossene verpflichtet, bis ein neuer Eigentümer an seiner Stelle im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

5. Baukosten

Die Gesellschafter tragen die Bau- und sonstigen Kosten für die Ausführung des Vorhabens sowie den Erwerb des Grundstücks entsprechend ihren künftigen Miteigentumsanteilen, und zwar:

- Nr.1 zu xxx/1000
- Nr.2 zu xxx/1000
- Nr.3 zu xxx/1000

Grundlage hierfür ist der in der Anlage 2 dem Vertrag beigefügte Kostenplan der Maßnahme.

Des weiteren vereinbaren die Gesellschafter wegen der unterschiedlichen Lage der Wohnungen und der unterschiedlichen Größe von Flächen, die bei der Berechnung der Miteigentumsanteile nicht berücksichtigt worden sind, Ausgleichszahlungen. Diese beziffern sich wie folgt:

Zahlungen

Nr.1	x.xxx,- €
Nr.2	x.xxx,- €

Ermäßigungen

Nr.3	x.xxx,- €
Nr.5	x.xxx,- €
Nr.6	x.xxx,- €.

Diese Ausgleichszahlungen werden mit der Abrechnung des Rohbaus angefordert und gebracht.

Die Kosten aus der Planungsgemeinschaft werden jedoch nach dem Gesellschaftsvertrag zu dieser und dem dazu heute gefassten Erhöhungs- und Ermäßigungsbeschluss wegen unterschiedlicher Größe der Einheiten getragen.

Der Zahlungsverkehr für das gesamte Bauvorhaben wird über ein auf die Gesellschaft oder über ein auf einen Treuhänder lautendes Bankkonto, über das nur Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft abgewickelt werden dürfen ausgeführt. Alle Gesellschafter haben entsprechend dem Baufortschritt auf dieses Gemeinschaftskonto Beiträge zu leisten. Die Gesellschaft wählt mit drei Vierteln der Stimmen den über das Konto Verfügungsberechtigten der, wenn es die Bank fordert, die Stellung eines Treuhänders hat. Die Gesellschaft beschließt mit einfacher Mehrheit über die Höhe und die Fälligkeit der von den einzelnen Gesellschaftern zu erbringenden Zahlungen.

6. Einzahlungsverpflichtung

Die Gesellschafter haben jeweils Einlagen entsprechend Ihrem Anteil gemäß § 7 an den Bau-, Erwerbs- sowie sonstigen Nebenkosten des Vorhabens zu leisten.

Einzahlungen sind grundsätzlich auf Anforderung durch die/den Bevollmächtigte/n/Geschäftsführung zu leisten. Die Anforderungen richten sich nach folgendem Zahlungsplan:

- 1. Rate: xy% nach Gründung der Gesellschaft
- 2. Rate: xy% mit Anzeige des Baubeginns
- weitere Raten nach Planungs- und Baufortschritt auf Anforderung und im Ermessen der Geschäftsführung

Der Zahlungsplan kann nur durch Beschluss der Gesellschafterversammlung geändert werden. Die Gesellschafter haben auch bei Abwesenheit dafür Sorge

zu tragen, dass ihre Zahlungen termingerecht auf dem Gemeinschaftskonto eingehen.

Gesellschafter, deren Beiträge bis zum Fälligkeitstermin nicht oder nicht in voller Höhe auf dem Gemeinschaftskonto eingegangen sind, haben ab dem auf den Fälligkeitstermin folgenden Tag Verzugszinsen in Höhe von 0,75 % pro Monat aus dem rückständigen Betrag zu zahlen.

Für die spätere Verwaltung des fertiggestellten Bauwerks gelten die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes und des nach diesem abzuschließenden Teilungsvertrages.

7. Entscheidungen der Gesellschaft

Entscheidungen der Gesellschaft werden durch Beschluss der Gesellschafter in einer Versammlung getroffen. Einer Versammlung bedarf es nicht, wenn alle Gesellschafter dem Beschlussantrag schriftlich zustimmen. Beschlüsse sind in einem Protokoll niederzulegen, das von mindestens drei Gesellschaftern zu unterschreiben ist.

Die Termine für die Gesellschafterversammlungen werden durch Beschluss der Gesellschafter festgelegt. Darüber hinaus kann die Geschäftsführung nach freiem Ermessen die Gesellschafterversammlung einberufen. Auf Verlangen von Gesellschaftern, die zusammen mindestens zwei Wohn- oder Gewerbeeinheiten erwerben, hat die Geschäftsführung zur Gesellschafterversammlung einzuladen, wenn die Gesellschafter den Entscheidungs- oder Informationsgegenstand der Versammlung angeben.

Die Gesellschafter sind verpflichtet an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen.

Jeder Gesellschaftsanteil gewährt eine Stimme. Steht ein Gesellschaftsanteil mehreren gemeinschaftlich zu, so kann die dazu gehörende Stimme nur einheitlich abgegeben werden. Eine Vertretung bei der Stimmabgabe ist durch schriftliche Vollmacht möglich.

Soweit der Gesellschaftsvertrag keine andere Mehrheit vorsieht, werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst. Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig wenn mindestens die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten sind. Sind weniger als die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten, so ist eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung durch die Geschäftsführung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig ist.

Einberufungen der Gesellschafterversammlung erfolgen schriftlich oder mündlich, nach dem pflichtgemäßen Ermessen der Geschäftsführung, bei Mitteilung der Tagesordnung und, sofern kein Fall von Dringlichkeit vorliegt, unter Einhaltung einer Einladungsfrist von mindestens sieben Tagen seit Absendung der Einladung bzw. mündlicher Mitteilung und Zutritt der Versammlung. Die Versammlungen finden in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg statt. Mit Zustimmung aller Gesellschafter kann auf diese Förmlichkeiten verzichtet werden.

Soweit dieser Gesellschaftsvertrag für die Entscheidungen der Gesellschaft keine Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes für die Eigentümerversammlung.

8. Geschäftsführung

Die Gesellschafter wählen einen Dritten/zwei Gesellschafter zu Geschäftsführern und berechtigt diese alle im Rahmen des Gegenstands der Gesellschaft erforderlichen und zweckmäßigen Maßnahmen vorzunehmen, soweit der Gesellschaftsvertrag nicht etwas anderes bestimmt. Insbesondere ist die Geschäftsführung zum Abschluss von Verträgen mit Dritten berechtigt. Die Geschäftsführung hat die in diesem Gesellschaftsvertrag bereits festgelegten und weiter folgende Aufgaben:

- die Umsetzung der Beschlüsse der Gesellschaft
- die Vertretung der Gesellschafter nach außen, insbesondere gegenüber dem Generalübernehmer, dem Architekten, den Ingenieuren und allen sonstigen am Bau Beteiligten, gegenüber Behörden (auch zur Unterzeichnung des Baugesuchs und der -genehmigung)
- die Kostenkontrolle
- die Finanzplanung und -kontrolle
- die Erstellung eines Jahresabschlusses
- die Vorbereitung und Leitung der Gesellschafterversammlungen
- die Information der Gesellschafter über den Baufortschritt und -kosten
- die Abrechnung der Baumaßnahmen

Unbeschadet Ihrer Vertretungsbefugnis nach außen benötigt die Geschäftsführung für folgende Rechtsgeschäfte und -handlungen die vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
- Teilung von Grundstücken und damit im Zusammenhang stehende Geschäfte
- Vornahme von Investitionen die zur Überschreitung des vereinbarten Kostenplans führen
- Aufnahme von Darlehen und ähnlichen Rechtsgeschäften
- Übernahme von Bürgschaften

- Abschluss von Miet-/Pachtverträgen

Die Geschäftsführer können ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf Gesellschafter übertragen. Durch Beschluss der Gesellschafter können die Aufgaben der Geschäftsführung ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden. Das Rechnungswesen, insbesondere die Prüfung der Rechnungen der Handwerker und sonstigen am Bau Beteiligten, die Zahlung dieser Rechnungen, die Einforderung der Beiträge bei den einzelnen Gesellschaftern und alle mit diesem Inkasso zusammenhängenden Handlungen, die Führung des Bankkontos der Gesellschaft und die Erstellung des Kassenberichts sollen einem Dritten, der die fachliche Befähigung hat, übertragen werden.

Alle Gesellschafter sind verpflichtet, den Geschäftsführern eine Vollmacht zu erteilen.

Die Geschäftsführung ist befugt, eilbedürftige Entscheidungen zu treffen, die nicht ohne erhebliche Verzögerung des Baufortschritts oder nicht ohne unverhältnismäßige Mehrkosten bis zur nächsten Gesellschafterversammlung aufgeschoben werden können. Über solche Eilentscheidungen ist auf der nächsten Gesellschafterversammlung zu berichten.

Die Geschäftsführer werden für jeweils sechs Monate gewählt. Einer der beiden Gründungsgeschäftsführer wird jedoch für neun Monate gewählt.

Vor Ablauf der Amtszeit kann einem Geschäftsführer mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Stimmen die Geschäftsführung entzogen werden.

Ein Geschäftsführer ist auch vor Ablauf seiner Amtszeit berechtigt die Geschäftsführung niederzulegen. Die Niederlegung darf nicht zur Unzeit erfolgen. Die Niederlegung erfolgt schriftlich in Verbindung mit einer Einladung zu einer Gesellschafterversammlung, in der ein neuer Geschäftsführer zu wählen ist. Bis zum Zusammentritt dieser Gesellschafterversammlung ist das Geschäftsführeramt kommissarisch weiterzuführen.

Die Haftung der Gesellschafter-Geschäftsführer beschränkt sich gegenüber den übrigen Gesellschaftern auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die Geschäftsführung erhält für Ihre Arbeiten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von xy € pro Monat.

9. Haftung nach außen

Die Haftung der Gesellschaft gegenüber Dritten soll bei Vertragsschluss auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt werden. Auf allen Geschäftsbögen ist auf diese Haftungsbeschränkung hinzuweisen. Die gesamtschuldnerische Haftung aus Verträgen soll bei Vertragsschluss ausgeschlossen werden.

Im Innenverhältnis beschränkt sich die Haftung eines Gesellschafters auf den Gesamtbetrag seiner bisher fällig gewordenen und noch nicht bezahlten Beiträge. Bei Inanspruchnahme eines Gesellschafters durch einen Gläubiger der Gesellschaft kann dieser von den anderen Gesellschaftern Ausgleich verlangen, soweit durch die von dem Gläubiger geltend gemachte Forderung sein bisher fälliger und noch ausstehender Beitrag überschritten wird.

10. Ende der Gesellschaft wegen Erreichen des Gesellschaftszwecks

Die Gesellschaft beschließt die Beendigung der Gesellschaft mit mindestens drei Vierteln aller Stimmen, wenn alle Bauarbeiten beendet sind, alle Ansprüche aus den für den Bau abgeschlossenen Verträgen erfüllt oder anderweitig erledigt sind, eine Schlussabrechnung vorliegt, alle Verpflichtungen im Innenverhältnis der Gesellschaft erfüllt sind und die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt ist.

11. Schlussbestimmungen

Soweit dieser Vertrag keine Regelung enthält, gelten die Bestimmungen der §§ 705ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Gesellschafter sind in diesem Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche Regelung zu ersetzen, die den Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soweit wie möglich erreicht.

Berlin, den Unterschriften aller Gesellschafter

Berlin, den Unterschriften der später beitretenden Gesellschafter