

**Gesellschaftsvertrag
der Gesellschaft bürgerlichen Rechts
mit dem Namen**

„Mietpool Urban Living Lübeck GbR“

Präambel

Auf dem Grundstück in 23558 Lübeck, Verladestraße 22 - 24, wird von der Projektgesellschaft i Live ML Lübeck GmbH derzeit ein Neubau eines Wohnheims mit offener Garage, nachstehend auch nur „Wohnanlage“ genannt, bestehend aus 334 Microapartments, 80 PKW-Stellplätzen (19 Garage, 61 Außenstellplätze) sowie Gemeinschaftseinrichtungen, erstellt. 13 Außenstellplätze werden im Rahmen einer Dienstbarkeit zugunsten eines Nachbargrundstückes zugewiesen.

Die einzelnen Apartments an denen Sondereigentum gebildet wird, werden primär an Kapitalanleger verkauft und sollen vermietet werden. Die Erstvermietung der Apartments orientiert sich am jeweiligen Beginn der Mietzyklen gemäß § 13 Ziff. 6 dieses Vertrages.

Ziel der Mietpool-GbR ist es, den Betrieb der Apartmentanlage hochwertig sicherzustellen, die Auslastung und damit auch die Mieteinnahmen der Apartments, möglichst gleichmäßig hoch zu gestalten, sowie das Mietausfallrisiko zu reduzieren. Hierfür sollen die Interessen der Eigentümer in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gebündelt und von einem externen Dienstleister koordiniert werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sollen alle Eigentümer stets auch Gesellschafter der Mietpool-GbR sein.

§ 1 Rechtsform, Name, Sitz

- 1.1 Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß §§ 705 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Haftung der Gesellschafter ist im Innenverhältnis auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt.
- 1.2 Die Gesellschaft führt den Namen

„Mietpool Urban Living Lübeck GbR“.

- 1.3 Sitz der Gesellschaft ist **23558 Lübeck, Verladestraße 22-24.**

§ 2 Zweck

- 2.1 Zweck der Gesellschaft ist die Sicherstellung des Betriebs und der Verwaltung der Wohnanlage, d.h. insbesondere die Sicherstellung
 - a) des Vermietungsmanagements;
 - b) der kaufmännischen Sondereigentumsverwaltung;
 - c) der Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums;
 - d) der allgemeinen Verwaltungsaufgaben;
 - e) der Wohnserviceleistungen, Qualitätssicherung und sonstiger vermietungsfördernder Maßnahmen;

um eine Streuung und Verteilung der Vermieterrisiken aus Leerstand oder Mietausfällen sowie die Erzielung einer höchstmöglichen Rendite durch gemeinsame Bewirtschaftung und Verwaltung zu gewährleisten. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des WEG ist hiervon nicht erfasst.

Die Haftung jedes Gesellschafters hinsichtlich Dritter wird für die Zeit, in der der Eigentümer sein Apartment der Gesellschaft zur Bewirtschaftung überlässt, auf die Gesellschaft übertragen. Insoweit stellt die Gesellschaft jeden Gesellschafter frei.

- 2.2 Die Gesellschaft ist berechtigt, die Geschäfte vorzunehmen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

§ 3 Beginn, Dauer

- 3.1 Die Gesellschaft beginnt und wird gegründet mit dem Abschluss des ersten (1.) Bauträgervertrages über ein Apartment / eine Sondereigentumseinheit mit einem Erwerber. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
- 3.2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ggf. ein Rumpfgeschäftsjahr; es endet am 31. Dezember des Jahres, in dem die Gesellschaft beginnt.

§ 4 Gesellschafter, Gesellschaftsanteile

- 4.1 Erster Geschäftsführender Gesellschafter ist die i Live Services GmbH, Julius-Bausch-Str. 50, 73431 Aalen. Der Geschäftsführende Gesellschafter ist am Festkapital der Gesellschaft nicht beteiligt, d.h. er ist am Gewinn und Verlust sowie an einem evtl. Liquidationserlös nicht beteiligt.
- 4.2 Gesellschafter der Gesellschaft sind die Miteigentümer der Wohnanlage. Im Übrigen sind Gesellschafter diejenigen (werdenden) Miteigentümer in der Wohnanlage, welche der Gesellschaft ordnungsgemäß beigetreten sind oder, im Rahmen der Übertragung des Sondereigentums, den Gesellschaftsanteil des früheren Eigentümers übernommen haben.

Die jeweilige Beteiligung am Festkapital (Kapitalanteil) entspricht dem Verhältnis der Miteigentumsanteile des Gesellschafters am Gemeinschaftseigentum zur Gesamtsumme der Miteigentumsanteile.

- 4.3 Die Anteile der Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen sind grundsätzlich unveränderlich; sie sind insbesondere nicht abhängig von der Höhe der Beiträge, den Einlagen und Entnahmen oder vom Gewinn bzw. Verlust der Gesellschaft.

§ 5 Beiträge

- 5.1 Der Geschäftsführende Gesellschafter leistet keine Einlage. Er erfüllt seine Pflicht, die Erreichung des Gesellschaftszwecks zu fördern, durch die Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit für die Gesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags sowie der auf dieser Grundlage gefassten Beschlüsse.
- 5.2 Die anderen Gesellschafter erfüllen ihre Verpflichtung, die Erreichung des Gesellschaftszwecks zu fördern, dadurch, dass sie die Einnahmen aus der Vermietung ihres Sondereigentums und ggf. ihres Sondernutzungsrechtes zur treuhänderischen Verwaltung durch die Gesellschaft einbringen. Hierzu tritt jeder Gesellschafter sämtliche Ansprüche aus der Vermietung seines Sondereigentums sowie ggf. seines Sondernutzungsrechtes an die diese annehmende Gesellschaft ab.

Während der Zeit ihrer Mitgliedschaft verzichten die Gesellschafter darauf, in eigenem Namen Mietverträge über ihr Sondereigentum oder ihr Sondernutzungsrecht abzuschließen oder zu beenden. Ausschließlich der Geschäftsführende Gesellschafter ist bevollmächtigt, Mietverträge im Namen der Gesellschaft abzuschließen und zu beenden, sowie Zahlungen der Mieter einzuziehen. Weiter ist ausschließlich der Geschäftsführende Gesellschafter ermächtigt, Ansprüche aus der Vermietung des Sondereigentums bzw. des Sondernutzungsrechtes außergerichtlich oder gerichtlich geltend zu machen.

Die Gesellschafter sind sich darüber einig, dass die Übertragung des Rechtes zur Vermietung des Sondereigentums auf den Geschäftsführenden Gesellschafter nach Unterabsatz 2 den Regelfall darstellt, um den Gesellschaftszweck nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der Präambel (Abs. 3) zu erreichen.

- 5.3 Jeder Gesellschafter muss nur den vorstehenden Beitrag leisten. Eine darüber hinaus gehende Beitragspflicht oder eine Nachschusspflicht bestehen grundsätzlich nicht. Für die Erneuerung des Inventars der Apartments sowie für notwendige Renovierungen und Instandsetzungen der Apartment bzw. des Sondereigentums kann allerdings eine Nachschusspflicht oder Instandhaltungsrücklage bis zu einem jährlichen Maximalbetrag von EUR 5.000,00 (fünftausend Euro) inkl. gesetzl. Umsatzsteuer (USt.) je eingebrachtem Apartment, beschlossen werden. Ist der Geschäftsführende Gesellschafter nicht zugleich Miteigentümer in der Eigentumsanlage, ist er von der Nachschusspflicht und von der Pflicht zur Leistung einer Instandhaltungsrücklage befreit.

§ 6 Geschäftsführung, Vertretung, Haftung

- 6.1 Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch den geschäftsführenden Gesellschafter. Dieser ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Alle anderen Gesellschafter sind von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen.
- 6.2 Tritt der geschäftsführende Gesellschafter im Namen der Gesellschaft auf, so dürfen nur der handelnde Gesellschafter persönlich und das Gesellschaftsvermögen, nicht aber die übrigen Gesellschafter persönlich verpflichtet werden.

Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Beschränkung der Vertretungsmacht gemäß Satz 1 nur im Verhältnis unter den Gesellschaftern wirkt und eine Haftungsbeschränkung im Außenverhältnis nur durch individuelle Vereinbarung mit dem jeweiligen Vertragspartner erreicht werden kann. Ein bloßer Hinweis auf die Haftungsbeschränkung genügt nicht. Die neuere höchstrichterliche Rechtsprechung und Gesetzeslage zur organschaftlichen Vertretung sowie zum Haftungsmodell der Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde eingehend erläutert.

- 6.3 Der Geschäftsführende Gesellschafter ist zum Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für die Mietpool-GbR zur Deckung ihrer Risiken verpflichtet.

§ 7 Allgemeine Aufgaben des Geschäftsführenden Gesellschafters

- 7.1 Der Geschäftsführende Gesellschafter regelt die Zahlungen, welche zur Bewirtschaftung des Objektes erforderlich sind, über ein Treuhandkonto. Er führt die laufenden Geschäfte der Gesellschaft, hat insbesondere einen geeigneten Dienstleister zum Betrieb des Mietpools zu beauftragen. In einem gesonderten Dienstleistungsvertrag werden diese Leistungen geregelt.

Zu Beginn der Gesellschaft sind diese Leistungen über einen Managementvertrag mit der i Live Services GmbH, Julius-Bausch-Str. 50, 73431 Aalen, geregelt. Der Managementvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann unter Einhaltung einer Frist von einem (1) Jahr auf das Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Eine Kündigung durch die Gesellschaft oder der i Live Services GmbH ist jedoch frühestens zehn (10) Jahre nach Beginn zulässig. Eine Kündigung des Managementvertrages durch die Gesellschaft setzt einen mit einfacher Mehrheit gefassten Gesellschafterbeschluss voraus. Weitergehende gesetzliche Kündigungsrechte bleiben unberührt.

- 7.2 Der Geschäftsführende Gesellschafter kann sich im Übrigen zur Erfüllung seiner Aufgaben der Hilfe Dritter, insbesondere von Angehörigen der juristischen und / oder steuerberatenden Berufe bedienen, wenn dies zu seiner Aufgabenerfüllung notwendig ist oder der Geschäftsführende Gesellschafter die Inanspruchnahme der entsprechenden Fachkompetenz nach seinem billigen Ermessen für erforderlich halten durfte. Die Kosten einer Inanspruchnahme Dritter stellen Aufwendungen der Gesellschaft (Mietpool) dar.

Zieht der Geschäftsführende Gesellschafter für die Erfüllung seiner Aufgaben, die grundsätzlich auch von ihm selbst durchgeführt werden könnten, Dritte hinzu, so hat er diese Kosten selbst zu tragen.

- 7.3 Zur Teilnahme an der Gesellschafterversammlung der Eigentümergemeinschaft Urban Living Lübeck, Verladestraße 22-24, 23558 Lübeck, sowie zur Ausübung des Stimmrechts eines Eigentümers der vorgenannten Eigentümergemeinschaft in der Gesellschafterversammlung ist der geschäftsführende Gesellschafter nur aufgrund besonderer Vollmacht mit entsprechendem Auftrag berechtigt.

§ 8 Vergütung des Geschäftsführenden Gesellschafters

- 8.1 Der Geschäftsführende Gesellschafter erhält eine Vergütung, die sich nach dem Managementvertrag in der jeweils geltenden Fassung richtet. Alle Aufgaben in Verbindung mit dem Betrieb des Mietpools sind in einem gesonderten Managementvertrag geregelt, ebenso die hierfür anfallenden Kosten.

§ 9 Ergebnisermittlung, Poolaufwendungen

- 9.1 Die Gesellschaft hat entsprechend den gesetzlichen Vorschriften Bücher zu führen und einen Jahresabschluss bzw. eine Ergebnisermittlung zu erstellen. Der Jahresabschluss bzw. die Ergebnisermittlung sind auch für die Rechtsverhältnisse der Gesellschafter untereinander maßgebend.
- 9.2 Frühestens mit Besitzübergabe des ersten (1.) Apartments / der ersten (1.) Sondereigentumseinheit an einen Erwerber / Eigentümer fallen erstmalig Kosten für die Gesellschafter an. Die Kosten des Managementvertrages gemäß § 4 ff. werden je Apartment / Sondereigentumseinheit abgerechnet.

Die Aufwendungen der Gesellschaft (nachfolgend als „Poolaufwendungen“ bezeichnet), werden von den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

- 9.3 Bei folgenden Aufwendungen handelt es sich um Poolaufwendungen:
- a) Sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung, z.B. Räumungskosten (soweit nicht vom Mieter betreibbar), Kosten der anwaltlichen Vertretung bei Mietstreitigkeiten, endgültige Mietausfälle;
 - b) die Vergütung des Geschäftsführenden Gesellschafters, sofern vereinbart;
 - c) die Kosten der Gesellschafterversammlungen;
 - d) Kontoführungsgebühren, Zinsen, Bankspesen für die Mietverwaltungskonten;
 - e) sonstige durch die Aufgabenerfüllung des Geschäftsführenden Gesellschafters entstehende außergewöhnliche Aufwendungen;
 - f) Anschaffungen, Schönheitsreparaturen, Erneuerung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Sondereigentums und des Inventars.
 - g) Rücklagen des Mietpools
- 9.4 Das im Rahmen der WEG-Verwaltung berechnete Hausgeld (bestehend aus umlagefähigen und nicht umlagefähigen Nebenkosten sowie WEG-Rücklagen) richtet sich nach den in der Teilungserklärung geregelten Umlageschlüsseln und wird je Apartment vor der monatlichen Mietausschüttung an die WEG überwiesen.
- 9.5 Die auf die Sondereigentumseinheiten anfallende Grundsteuer ist von jedem Gesellschafter / Eigentümer selbst zu entrichten. Hierüber ist gegenüber der Gesellschaft Nachweis zu führen, so dass die Aufwendungen im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden können.

§ 10 Einlagen, Entnahmen, Ergebnisverteilung, Ausschüttungen

- 10.1 Einlagen dürfen nicht zu einer Änderung der Beteiligungsverhältnisse, der Stimmrechtsverhältnisse oder der Gewinnverteilung führen.
- 10.2 Der Geschäftsführende Gesellschafter hat bis spätestens sechs (6) Monate nach Ende eines Geschäftsjahres eine Rechnung über die Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft und die Gewinn- und Verlustrechnung vorzulegen. Über die Feststellung der Rechnungsunterlagen und das Jahresergebnis beschließt die Gesellschafterversammlung. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 10.3 Gewinne werden grundsätzlich voll ausgeschüttet und können entnommen werden, sofern nicht die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von Dreivierteln (3/4) der abgegebenen Stimmen ein anderes beschließt. Eine Entnahme ist jedoch unzulässig, wenn die Summe aller Kapitalkonten des betreffenden Gesellschafters negativ ist (steuerlich negatives Kapitalkonto) und sich dieses negative Kapitalkonto durch die Entnahme erhöht oder ein solches negatives Kapitalkonto durch die Entnahme entsteht.
- 10.4 Am Ergebnis (Gewinn, Verlust sowie an den Kosten) nehmen die Gesellschafter nach dem nachfolgenden Verteilungsschlüssel teil:

Tatsächlich erzielte Gesamtmiete der Apartments, Stellplätze und Abstellräume * (Miteigentumsanteile der eingebrachten Apartments des Gesellschafters / Summe der Miteigentumsanteile aller am Mietpool beteiligten Apartments)

- 10.5 Sämtliche verteilungsfähigen Einnahmen werden monatlich abgerechnet. Um möglichst gleichmäßige Auszahlungen und Entnahmen zu erreichen, ist der Geschäftsführende Gesellschafter berechtigt, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer kaufmännischer Geschäftsführung einen Einbehalt vorzunehmen.
- 10.6 Die Vorabausschüttungen sind jeweils bis spätestens zum 20. eines Monats an den Gesellschafter auszahlend. Die Abrechnungsspitze ist in dem auf die Feststellung des Jahresergebnisses folgenden Monat auszugleichen.
- 10.7 Zahlungen erfolgen mit schuldbefreiender Wirkung für die Gesellschaft an die dem Geschäftsführenden Gesellschafter zuletzt bekannt gegebene Bankverbindung des jeweiligen Gesellschafters.

§ 11 Gesellschafterversammlung

- 11.1 Mindestens einmal jährlich findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung findet statt, wenn das Wohl und Interesse der Gesellschaft dies erforderlich erscheinen lassen.
- 11.2 Die Gesellschafterversammlung ist durch den Geschäftsführenden Gesellschafter in Textform an die letzte bekannte Adresse, bzw. E-Mailadresse eines Gesellschafters einzuberufen. Mit der Zurverfügungstellung der E-Mail-Adresse erklärt der Gesellschafter sein Einverständnis damit, dass ihm die Einladung in Textform elektronisch per Mail an die angegebene Adresse zugesendet werden darf. Sofern keine E-Mail-Adresse vorliegt, erfolgt der Versand der Einladung mittels einfachen Briefes an die Anschrift, die dem Geschäftsführenden Gesellschafter von dem betreffenden Gesellschafter zuletzt mitgeteilt worden ist. Die Einladung hat mit einer Frist von wenigstens drei (3) Wochen zu erfolgen. Für die Einladung zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung verkürzt sich die Frist bei Eilbedürftigkeit auf eine angemessene Frist.

Solange ein Dienstleistungsvertrag zum Betrieb des Mietpools (derzeit Managementvertrag mit der i Live Services GmbH) besteht, ist die Gesellschaft verpflichtet, den jeweiligen Dienstleister zur Gesellschafterversammlung einzuladen und ihm alle Informationen mitzuteilen (insbesondere Jahresabrechnungen), wie sie auch den Gesellschaftern zustehen. Der Dienstleister ist auf die Dauer des Dienstleistungsvertrages zum Betrieb des Mietpools (Managementvertrags) berechtigt, durch einen hierzu ermächtigten Vertreter an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen, Tagesordnungspunkte vorzuschlagen und hierzu Stellung zu nehmen.

- 11.3 Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft statt. Der Geschäftsführende Gesellschafter kann die Gesellschafterversammlung in Anlehnung an die Eigentümerversammlung digital durchführen. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen anderen Gesellschafter, durch seinen Ehegatten oder einen Abkömmling oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person sowie, im Falle der Rechtsnachfolge, durch den Erwerber vertreten lassen. Andere Bevollmächtigte können durch Gesellschafterbeschluss zugelassen werden. Vollmachten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform.
- 11.4 Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Gesellschafter beschlussfähig. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die letzte bekannte Anschrift bzw. E-Mailadresse.
- 11.5 Die Leitung der Versammlung hat der geschäftsführende Gesellschafter oder ein von ihm Beauftragter.
- 11.6 Über die gefassten Beschlüsse ist ein Protokoll aufzunehmen, welches allen Gesellschaftern unverzüglich nach der Versammlung zuzuleiten ist. Eine Übermittlung in Textform, insbesondere durch E-Mail, ist ausreichend.
- 11.7 Die Gesellschafterversammlung kann auf die Einhaltung sämtlicher Frist-, Form- und Ladungsvorschriften für eine ordnungsgemäße Einberufung verzichten, wenn alle Gesellschafter einverstanden sind oder in der Versammlung anwesend oder vertreten sind.

§ 12 Gesellschafterbeschlüsse

- 12.1 Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Mit Zustimmung aller Gesellschafter können Beschlüsse auch in anderer Weise, insbesondere schriftlich, per E-Mail oder fernmündlich, außerhalb einer Gesellschafterversammlung gefasst werden.
- 12.2 Beschlüsse der Gesellschafter werden, soweit nicht durch Gesetz, diesen Gesellschaftsvertrag oder anderweitig abweichend bestimmt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Art und Weise der Stimmabgabe werden von der Versammlungsleitung festgelegt.
- 12.3 Folgende Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln (3/4) der abgegebenen Stimmen:
- Der Beschluss, mit welchem eine Nachschusspflicht (§ 5 Ziff. 3 dieses Vertrags) begründet wird;
 - der Beschluss über eine andere Mindestauslastung (§ 14 Ziff. 1 (Abs. 2) dieses Vertrags);
 - der Beschluss über eine von § 10 Ziff. 3 dieses Vertrages abweichende Gewinnverteilung, einschließlich der Bildung von Rücklagen für den Mietpool;
 - sonstige Änderungen dieses Vertrags;
 - der Beschluss zur Auflösung der Gesellschaft.
- 12.4 Folgende Beschlüsse können nicht gegen die Stimme des Geschäftsführenden Gesellschafters beschlossen werden:
- Änderung der Vergütung/Entlohnung aus dem Managementvertrag;
 - Änderung der Aufgaben des Geschäftsführenden Gesellschafters;
 - besondere, nicht durch den Gesellschaftszweck gedeckte Ausgaben.
- 12.5 Das Stimmrecht entspricht dem Stimmrecht in der Versammlung der Eigentümergemeinschaft Urban Living Lübeck, Verladestraße 22-24, 23558 Lübeck. Jedes in der Gesellschaft vertretene Sondereigentum vermittelt daher eine (1) Stimme. Hat ein Gesellschafter hiernach mehrere Stimmen, kann er sein Stimmrecht dennoch nur einheitlich ausüben. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- 12.6 Gesellschafterbeschlüsse sind aus denselben Gründen nichtig oder anfechtbar, aus denen sie nichtig oder anfechtbar wären, wenn es sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelte (§§ 241 ff. Aktiengesetz (AktG) analog). Die Frist zur Erhebung einer Anfechtungsklage beträgt einen Monat. Nach Ablauf der Frist gelten etwaige Mängel als geheilt. Die Frist beginnt, wenn der betreffende Gesellschafter in der Versammlung anwesend ist, mit der Beschlussfassung, und wenn der Gesellschafter nicht anwesend ist, mit Zugang des Protokolls bei diesem.
- 12.7 Folgende Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung (einfache Mehrheit gemäß § 12 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Unterabsatz 2 Satz 5):
- Änderung oder Kündigung des Managementvertrages mit der i Live Services GmbH zum Betrieb des Mietpools;
 - Abschluss, Änderung oder Kündigung eines anderen Dienstleistungsvertrages zum Betrieb des Mietpools.

§ 13 Verfügung über Gesellschaftsanteile, Beitritt, Selbstnutzung

- 13.1 Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen ohne Zustimmung der Gesellschaft ist nur zulässig zusammen mit der Übertragung des Sondereigentums des Gesellschafters, und nur an denselben Erwerber. Die Übertragung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung.
- 13.2 Die Belastung oder sonstige Verfügung über den Gesellschaftsanteil bedarf im Übrigen der Zustimmung der Gesellschaft.
- 13.3 Erwirbt jemand das Sondereigentum eines Gesellschafters ohne dessen Gesellschaftsanteil, oder erwirbt jemand das Sondereigentum eines Nichtgesellschafters, so hat er das Recht, der Gesellschaft beizutreten. Der Beitritt wird wirksam mit der Annahme des Beitrittsantrags durch den Geschäftsführenden Gesellschafter.
- 13.4 Jeder Gesellschafter erkennt an, dass die Beteiligung an der Gesellschaft mit dem Sondereigentum in der Weise verbunden sein soll, dass jeder Eigentümer stets im Verhältnis seines Sondereigentums auch an

der Gesellschaft beteiligt ist und jeder Gesellschafter, mit Ausnahme des Geschäftsführenden Gesellschafters, stets im Verhältnis seiner Beteiligung auch Sondereigentum haben soll.

Jeder Gesellschafter stimmt hiermit in Voraus unwiderruflich der Übertragung einer Beteiligung an der Gesellschaft, soweit diese mit dem Erwerb von Sondereigentum einhergeht, und einer Aufnahme eines jeden Erwerbers von Sondereigentum als neuer Gesellschafter zu und bevollmächtigt hiermit den Geschäftsführenden Gesellschafter, mit Wirkung für ihn der Übertragung einer Beteiligung an der Gesellschaft und dem Beitritt neuer Gesellschafter zuzustimmen und alle diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen zu treffen und Erklärungen abzugeben. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, bei Veräußerung seines Sondereigentums dafür Sorge zu tragen, dass der Erwerber auch der Gesellschaft beitrifft.

- 13.5 Jeder Gesellschafter hat das Recht, für sein Sondereigentum einen Mieter vorzuschlagen, soweit nicht zwingende Gesellschaftsinteressen dagegensprechen und dieser in das Berechtigungskonzept passt, das insbesondere auf Grund behördlicher Auflagen, Dienstbarkeiten usw. besteht. Ein bestehendes Mietverhältnis muss nicht gekündigt werden, um dem Vorschlag des Gesellschafters nachzukommen; in diesem Falle kann dem Vorgeschlagenen vorübergehend ein Ersatzapartment zugewiesen werden. Für einen durch einen Gesellschafter vorgeschlagenen Mieter gelten die üblichen Mietpreise.
- 13.6 Jeder Gesellschafter hat das Recht, sein Sondereigentum selbst oder durch einen Angehörigen im Sinne des § 15 der Abgabenordnung (AO) unentgeltlich zu nutzen (nachfolgend zusammenfassend als „Selbstnutzung“ bezeichnet). Ist die betreffende Sondereigentumseinheit vermietet und beabsichtigt der betreffende Gesellschafter eine Selbstnutzung, wird das Mietverhältnis gekündigt und vorübergehend bis zum Ende des bestehenden Mietverhältnisses ein Ersatzapartment (sofern ein freies Apartment vorhanden ist) zur Nutzung zugewiesen.

Für die Zeiträume, in denen eine Selbstnutzung besteht, stehen dem betreffenden Gesellschafter keine Ansprüche aus der in § 10 dieses Vertrags vereinbarten Ergebnisverteilung bzw. Ausschüttung zu (betrifft nur den Anteil der selbstgenutzten Einheiten); sein Anteil hieran wächst den anderen Gesellschaftern in dem untereinander bestehenden Verhältnis ihrer Beteiligungen an.

Weiterhin obliegt dem betreffenden Gesellschafter für die Dauer der Selbstnutzung die Erhaltung und Unterhaltung sowie Instandsetzung des Sondereigentums einschließlich der Möblierung allein. Bei Beendigung der Selbstnutzung hat der betreffende Gesellschafter für einen mangelfreien Zustand des Sondereigentums und des Inventars auf eigene Kosten zu sorgen.

Für die Dauer der Selbstnutzung ist der Gesellschafter zur Zahlung eines etwaig beschlossenen Nachschusses und der Mietpool-Rücklage weiterhin verpflichtet, da ihm die entsprechenden Vorteile auch während der Selbstnutzung sowie danach zufließen.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass dem Eigentümer weiterhin bestimmte Dienstleistungen nach dem Managementvertrag zur Verfügung gestellt werden, bleibt er während der Selbstnutzung zur Zahlung der auf diese Leistungen entfallenden Teilvergütung verpflichtet (ausgenommen im Managementvertrag: § 4.1.1, § 4.2 und § 4.5).

Die Selbstnutzung kann nur zum Ende der festgelegten Mietzyklen beendet werden. Das Ende der Selbstnutzung muss dem Geschäftsführenden Gesellschafter schriftlich bis spätestens drei (3) Monate vor Ablauf eines Mietzyklus mitgeteilt werden. Die Mietzyklen laufen jeweils vom 1. April bis zum 30. September eines Jahres, sowie vom 1. Oktober bis zum 31. März des Folgejahres, sofern die Gesellschafter nichts anderes beschließen.

§ 14 Kündigung, Ausschluss

- 14.1 Die Gesellschaft kann von jedem Gesellschafter auch ohne wichtigen Grund unter Einhaltung einer Frist von einem (1) Jahr auf das Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Eine Kündigung ist jedoch frühestens zehn (10) Jahre nach Besitzübergabe des ersten (1.) Apartments / der ersten (1.) Sondereigentumseinheit an einen Erwerber / Eigentümer zulässig. Weitergehende gesetzliche Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung ist insbesondere gegeben, wenn die tatsächliche durchschnittliche jährliche Auslastung der Apartments unter einer Mindestauslastung von 55 Prozent (55%) liegt. Für das erste Vermietungsjahr, das heißt die ersten beiden Mietzyklen, ist eine außerordentliche Kündigung nach Satz 1 ausgeschlossen.

- 14.2 Die Kündigung hat durch Einwurfeinschreiben an den Geschäftsführenden Gesellschafter zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang an.
- 14.3 Durch die Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung aus der Gesellschaft aus; die Gesellschaft wird unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Der Gesellschaftsanteil des kündigenden Gesellschafters wächst den verbleibenden Gesellschaftern anteilig zu. Kündigt ein Privatgläubiger eines Gesellschafters die Gesellschaft, so gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend.
- 14.4 Ein Gesellschafter scheidet weiter aus der Gesellschaft aus, wenn er durch Gesellschafterbeschluss, bei welchem er nicht stimmberechtigt ist, aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund ausgeschlossen wird. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:
- über das Vermögen des Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen mangels Masse abgewiesen wird, oder wenn der Gesellschafter eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 Zivilprozessordnung (ZPO) abzugeben hat oder gegen ihn Haft zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung angeordnet wird;
 - in den Gesellschaftsanteil oder ein Gesellschafterrecht des Gesellschafters die Zwangsvollstreckung betrieben wird und die angeordnete Maßnahme nicht innerhalb dreier (3) Monate wieder aufgehoben wird;
 - der Gesellschafter nicht (mehr) Miteigentümer in der Eigentumsanlage ist;
 - der Gesellschafter eine ihm nach diesem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung schuldhaft verletzt.
- Ein Gesellschafter scheidet ohne weiteres aus der Gesellschaft aus, wenn ein Privatgläubiger dieses Gesellschafters die Gesellschaft nach § 726 BGB kündigt.
- 14.5 Die Gesellschaft ist berechtigt, Verbindlichkeiten eines Gesellschafters zu erfüllen. Der betroffene Gesellschafter hat kein Widerspruchsrecht.

§ 15 Tod eines Gesellschafters

- 15.1 Beim Tode eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgeführt. Rechtsnachfolger des verstorbenen Gesellschafters folgen in die Gesellschafterstellung des verstorbenen Gesellschafters nach, sofern und soweit das Sondereigentum auf sie übergeht. In den anderen Fällen werden Rechtsnachfolger eines verstorbenen Gesellschafters nicht Gesellschafter, sondern werden abgefunden.
- 15.2 Ist der Gesellschaftsanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf mehr als einen Rechtsnachfolger übergegangen, können die Rechtsnachfolger ihr Stimmrecht aus der übergebenen Beteiligung nur gemeinsam geltend machen. Das Stimmrecht ruht, bis die Rechtsnachfolger der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern einen für sie bevollmächtigten Vertreter benannt haben. Nur der Vertreter der Rechtsnachfolger ist zur Ausübung des Stimmrechts berechtigt. Hat der verstorbene Gesellschafter Testamentsvollstreckung angeordnet, so werden sämtliche Gesellschafterrechte des verstorbenen Gesellschafters bis zur Beendigung der Testamentsvollstreckung von dem Testamentsvollstrecker ausgeübt.

§ 16 Abfindung

- 16.1 Die Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters bzw. bei Liquidation der Gesellschaft bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nicht nachstehend ein anderes bestimmt ist.
- 16.2 Der ausscheidende Gesellschafter erhält den auf ihn entfallenden Gewinnanteil bis zum Wirksamwerden seines Ausscheidens. Am Ergebnis schwebender Geschäfte nimmt der ausscheidende Gesellschafter noch teil, d.h. er erhält ggf. neben der Abfindung seine laufende Gewinnbeteiligung ausbezahlt. Eine Abfindung insbesondere betreffend den Substanzwert oder den Unternehmenswert (einschließlich Goodwill) ist ausgeschlossen. Der ausscheidende Gesellschafter bleibt berechtigt, an Beschlussfassungen über den Gewinn mitzuwirken, der auf das Geschäftsjahr seines Ausscheidens entfällt.
- 16.3 Im Falle von Meinungsverschiedenheiten zwischen dem ausgeschiedenen Gesellschafter bzw. dessen Rechtsnachfolger und der Gesellschaft über die Höhe der Abfindung entscheidet auf Antrag einer Seite

ein von der Wirtschaftsprüferkammer am Sitz der Gesellschaft zu bestimmender Wirtschaftsprüfer verbindlich. Die Kosten des Gutachtens tragen, unabhängig von dessen Ergebnis, die Gesellschaft und der ausgeschiedene Gesellschafter bzw. dessen Rechtsnachfolger je zur Hälfte.

- 16.4 Die Abfindung ist in drei (3) gleichen Raten zu zahlen. Die erste (1.) Rate wird sechs (6) Monate nach dem Wirksamwerden des Ausscheidens, die weiteren Raten werden jeweils sechs (6) Monate nach Fälligkeit der vorausgehenden Rate fällig. Die Abfindung wird mit dem Basiszinssatz verzinst. Die Zinsen sind jeweils mit der folgenden Rate fällig, spätestens jedoch mit der Schlussrate. Die Gesellschaft ist zu vorzeitigen Zahlungen und zu Teilzahlungen berechtigt. Der Gesellschafter bzw. dessen Rechtsnachfolger kann nicht die Stellung von Sicherheiten verlangen.

§ 17 Änderungen des Gesellschaftsvertrags

Soweit nicht anders bestimmt, bedürfen Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags mindestens der Schriftform. Dies gilt auch für den etwaigen Verzicht auf das Formerfordernis.

§ 18 Schlussbestimmungen

- 18.1 Soweit nicht vorstehend abweichende Regelungen getroffen sind, gelten im Übrigen für das Gesellschaftsverhältnis die gesetzlichen Bestimmungen.
- 18.2 Sollten einzelne Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung möglichst nahekommt.
- 18.3 Die Gesellschafter sind einander kraft ihrer gesetzlichen Treuepflicht zur Mitwirkung an solchen Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, die im Interesse der Gesellschaft geboten erscheinen und den Gesellschaftern zumutbar sind.