



V e r h a n d e l t

zu Flensburg am 19. März 2013

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts

ROLF MEIERRIEKS
mit dem Amtssitz in Flensburg

erschieden heute:

1. Herr Jochen Glogau
- persönlich bekannt -
- 2.

Mustervertrag ohne persönliche Daten

- 3.

Der Erschienene zu 1) erklärte vorab, sowohl im eigenen Namen als auch aufgrund der ihm privatschriftlich erteilten Vollmacht zu handeln für

Herrn Mark Schmorrtte

Der Notar befragte die Erschienenen, ob er, der Notar, in dieser Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramtes tätig gewesen sei, die Erschienene verneinte diese Frage.

Diese erklärte nachstehende

Gesellschaftsvertrag der Baugruppe E28 GbR

zu notariellem Protokoll:

§ 1

Dauer der Gesellschaft und Geschäftssitz

Die Gesellschaft beginnt am Tage der Unterzeichnung dieses Vertrages. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

Geschäftssitz ist 24937 Flensburg, Rote Straße 14, c/o Idee & Projekt UG (haftungsbeschränkt).

§ 2

Zweck der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und die Bebauung des Grundstücks Eckener Straße 28 in Flensburg sowie die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum mit der Maßgabe, dass nach Abschluss der Bebauung die Wohnungs- und Teileigentumsrechte

auf die Gesellschafter zu Eigentum übertragen werden, in der Weise, dass die jeweiligen Anteile an der Gesellschaft dem Miteigentumsanteil am Grundstück entspricht.

§ 3 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit Gründung der Gesellschaft und endet am darauffolgenden 31. Dezember.

§ 4 Tätigkeit der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird keine gewerbliche Tätigkeit ausüben. Auch Wohnungsverkäufe oder die Vermietung von zunächst nicht veräußerbaren Einheiten dienen allein der Finanzierung der gemeinsamen Bebauung.

Die Gesellschaft wird 4 Wohnhäuser mit Wohn- und Gewerbeeinheiten gemäß Baubeschreibung vom 7. März 2013, beigelegt als **Anlage 1**, errichten.

Aufträge zur Bauausführung wird die Gesellschaft erst dann erteilen, wenn die Finanzierung aller Einheiten in einem Haus gesichert ist.

§ 5 Aufnahme neuer Gesellschafter

Die Gesellschaft wird weitere Gesellschafter aufnehmen. Die Aufnahme erfolgt ausschließlich durch Entscheidung der Geschäftsführer, und zwar in der Weise, dass die Aufnahme als erfolgt gilt, wenn der Aufzunehmende innerhalb einer Woche ab Eingang des formlosen Aufnahmeantrages bei der Gesellschaft eine bestätigende E-Mail erhält, im übrigen gilt der Aufnahmeantrag als abgelehnt. Der förmliche Eintritt erfolgt durch

notarielle Anteilsübernahme und einen damit erklärten Eintritt in die Baugruppe E28 GbR sowie Vertrag des neuen Gesellschafters mit der Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführer. Zudem gilt der Eintritt in die Baugruppe E28 als vollzogen, sobald ein Zahlungseingang in Höhe von 3.000,00 EUR auf dem Konto der GbR bei der GLS Bank eingegangen ist. Bei Anforderung der Raten für die Baufertigstellung wird dieser Betrag mit der ersten Rate verrechnet.

§ 6 Verteilung der Kosten

1. Die Kosten der Projektentwicklung, des Grundstückserwerbs sowie die Kosten der Zwischenfinanzierung, der erstmaligen Herstellung der Gebäude und der Außenanlagen sowie aller bis zur Fertigstellung anfallenden Nebenkosten werden von den Gesellschaftern gemäß dem Verhältnis ihres Flächenanteils zur gesamten von der Gesellschaft errichteten Wohn- und Gewerbefläche getragen. Die Berechnung der Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt nach der aktuellen Berechnungsverordnung. Balkone und Terrassen werden zu 50 % berechnet.

Maßgeblich sind die bauordnungsrechtlich genehmigten Grundrisspläne und nicht die tatsächlich ausgeführte Fläche. Weicht die tatsächlich ausgeführte Fläche um mehr als 5 % von den Grundrissplänen ab und ist dies nicht auf vom Gesellschafter veranlasste Änderungen der Grundrisse zurückzuführen, ist die gesamte Abweichung bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen. Abweichungen von bis zu 5 % werden bei der Kostenberechnung nicht berücksichtigt

- 2.) Der in Ziffer 1. beschriebene Kostenschlüssel wird durch eine zusätzliche Berücksichtigung der Lage der Einheiten in den einzelnen Gebäuden und der Lage der Gebäude auf dem Grundstück modifiziert. Der Kostenschlüssel für alle derzeit geplanten Gebäude wird von den Gesellschaftern mit einem einstimmigen Beschluss festgelegt.

Eine Änderung dieses Kostenschlüssels kann ebenfalls nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses der Gesellschafter herbeigeführt werden.

- 3.) Die von den Gründungsgesellschaftern zum Zwecke des Grundstückserwerbs und die von den weiteren Gesellschaftern anlässlich der Aufnahme geleisteten Zahlungen werden auf die Kosten der jeweiligen Einheiten angerechnet.
- 4.) Die mit der Aufnahme eines neuen Gesellschafters verbundenen Kosten (Notar, Grunderwerbsteuer etc.) trägt dieser Gesellschafter allein.
- 5.) Die Kosten der individuellen Baufinanzierung einschließlich aller insofern mit der Bestellung von Sicherheiten verbundenen Notar- und Grundbuchkosten tragen die Gesellschafter allein.
- 6.) Alle Wohn-/Gewerbeeinheiten werden mit dem gleichen Ausstattungsstandard der als **Anlage 1** beigefügten Baubeschreibung hergestellt. Von Gesellschaftern gewünschte Abweichungen hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Einheiten sind nur insoweit möglich, als dadurch der Baufortschritt außerhalb der Einheit nicht beeinträchtigt wird und keine sonstigen Nachteile für die übrigen Gesellschafter entstehen. Führen solche Änderungen zu Mehrkosten, sind diese von dem Gesellschafter allein zu tragen. Solche Mehrkosten werden in der Weise angerechnet, dass die ausführende Firma die Standardleistung gemäß Baubeschreibung gegenüber der Gesellschaft und die Mehrkosten des Sonderwunsches direkt gegenüber dem Gesellschafter abrechnet.

Entstehen durch die Erfüllung von Sonderwünschen nicht vorhersehbare Folgekosten, etwa durch Mängel oder Bauzeitverzögerungen, die ursächlich auf den Sonderwunsch zurückgehen, hat der verursachende Gesellschafter auch diese Folgekosten zu übernehmen oder die übrigen Gesellschafter im Innenverhältnis hiervon freizustellen. Dies gilt sinngemäß auch für den Fall, dass ein Gesellschafter mehrfach Umplanungen vornehmen lässt, die nicht mehr im Rahmen der mit den Architekten vereinbarten Vergütung liegt.

- 7.) Sollte sich nach Baubeginn herausstellen, dass der sich aus dem beschlossenen Kostenverteilungsschlüssel ergebende Mittelpreis nicht eingehalten werden kann, verpflichten sich die Gesellschafter wechselseitig, zunächst durch Reduzierung der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung Kosteneinsparungen herbeizuführen. Sollten diese Kosteneinsparungen nicht ausreichen, verpflichten sich alle Gesellschafter die Mehrkosten entsprechend dem in den vorstehenden Ziffern 1. bis 3. beschriebenen Kostenschlüssel aufzubringen.
- 8.) Nach Bezugsfertigkeit richtet sich die Kostentragung für die laufenden Bewirtschaftungskosten nach den späteren Miteigentumsanteilen. Das gilt auch für die Zeit zwischen Bezugsfertigkeit und Eintragung der Teilung im Grundbuch.

§ 7 Finanzierung

- 1.) Die Gesellschaft wird einen am Baufortschritt orientierten Finanzierungsplan aufstellen und beschließen. Die dort festgelegten Beträge sind jeweils binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch einen Geschäftsführer oder einem von der Gesellschaft bestimmten finanzwirtschaftlichen Baubetreuer/Projektsteuerer auf das Konto der Gesellschaft einzuzahlen.
- 2.) Kommt ein Gesellschafter mit der Zahlung in Verzug, ist der offene Betrag gegenüber der Gesellschaft mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinsatz zu verzinsen. Die Geltendmachung von höheren Schäden (Überziehungszinsen, entgangenes Skonto etc.) ist alternativ möglich.
- 3.) Die Finanzierung des gesamten Projektes erfolgt über die GLS-Bank. Jeder Gesellschafter, der seinen Kostenanteil teilweise über ein Darlehen finanzieren will, hat den Darlehensantrag dort zu stellen und die Finanzierung abzuschließen.

§ 8

Zuteilung von Einheiten

- 1.) Die Gründungsgesellschafter werden über die Lage ihrer Einheiten durch einstimmigen Beschluss entscheiden, der auch nur einstimmig geändert werden kann.
- 2.) Die Zuteilung der Einheiten an neu aufgenommene Gesellschafter erfolgt mit dem Aufnahmevertrag. Die Geschäftsführung wird dazu eine Wohnungsliste erstellen und fortschreiben.
- 3.) Im Falle von Änderungen der Projektplanung, gleich aus welchem Grund und der daraus folgenden Notwendigkeit einer Neuaufteilung der Einheiten, steht den Gründungsgesellschaftern ein vorrangiges Wahlrecht zu. Das Wahlrecht der weiteren Gesellschafter richtet sich nach dem Zeitpunkt ihrer Aufnahme in die Gesellschaft. In Fällen zeitgleicher Aufnahme entscheidet ein Los über die Reihenfolge der Ausübung des Wahlrechts.

§ 9

Beteiligung der Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen und Stimmrechte

- 1.) Die Gesellschafter sind am Gesellschaftsvermögen im Verhältnis ihres Flächenanteils zur gesamten von der Gesellschaft errichteten Wohn- und Abstellfläche beteiligt.
- 2.) Im Verhältnis zueinander haften die Gesellschafter gem. § 426 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. BGB untereinander nur nach Maßgabe ihrer Anteile.
- 3.) Erwerben mehrere Personen eine Einheit, so gelten sie als nur ein Gesellschafter, verfügen über nur eine Stimme und können ihre Rechte nur einheitlich ausüben. Jeder von ihnen ist zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen für den anderen bevollmächtigt. Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird

eine dieser Regelung entsprechende Gesellschafterliste erstellen und fortschreiben.

§ 10 Geschäftsführung und Vertretung

- 1.) Die Gesellschaft wird von zwei Geschäftsführern gemeinschaftlich vertreten. Den Geschäftsführer kann Einzelvertretungsbefugnis erteilt werden. Über die Bestellung zu Geschäftsführern entscheidet die Gesellschaft durch Beschluss. Zu ersten Geschäftsführern wurden bestellt:
 - a) Jochen Glogau
 - b) Mark Schmorte

Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Geschäftsführer Jochen Glogau und Mark Schmorte sind einzelvertretungsberechtigt.

- 3.) Die Haftung der Geschäftsführer ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.
- 4.) Die Geschäftsführer führen die Geschäfte in vollem Umfang selbstständig, sofern nicht aufgrund dieses Vertrages oder durch gesonderten Beschluss eine vorherige Beschlussfassung erforderlich ist. Die Gesellschafter können den Geschäftsführer durch Gesellschafterbeschluss jederzeit Weisungen erteilen. Befolgen die Geschäftsführer solche Weisungen, sind sie von jeglicher Haftung im Zusammenhang mit den beschlossenen Maßnahmen befreit.
- 5.) Im Außenverhältnis dürfen die Geschäftsführer ohne Beschluss der Gesellschafter nur Verbindlichkeiten in einer Größenordnung bis zu 50.000,00 € pro Auftrag eingehen.

- 6.) Die Geschäftsführer werden sich bemühen, in Verträgen mit Dritten die Haftung für die Gegenleistung auf das Vermögen der GbR zu beschränken und eine subsidiäre Haftung der Gesellschafter im Verhältnis ihrer Anteile zu vereinbaren. Die Gesellschafter sind sich jedoch bewusst, dass eine entsprechende Vertragsgestaltung eine deutliche Abweichung vom gesetzlichen Normalfall zu Lasten des jeweiligen Auftragnehmers darstellt und oftmals nicht durchsetzbar sein wird. Sofern dies der Fall ist oder entsprechende Verhandlungen ersichtlich einem zügigen Baufortschritt im Wege stehen würden, sind die Geschäftsführer berechtigt, den Auftrag in Namen der Gesellschaft und mit gesamtschuldnerischer Haftung aller Gesellschafter zu erteilen.
- 7.) Die Geschäftsführer werden bevollmächtigt, sämtliche Schriftstücke, die für die GbR bestimmt sind mit Wirkung für und gegen die übrigen Gesellschafter entgegen zu nehmen.

§ 11 Vorkaufsrecht

Die Gesellschafter gewähren sich schuldrechtlich gegenseitig ein Vorkaufsrecht bezüglich des Gesellschaftsanteils oder des Wohnungseigentums. Das Vorkaufsrecht steht den Vorkaufsberechtigten nach Eintrittsdatum in die Gesellschaft zu, so dass derjenige mit dem früheren Eintrittsdatum den Vorrang genießt. Bei gleichzeitigem Eintritt entscheidet das Los. Das Vorkaufsrecht wird nur im Bedarfsfall auf Antrag eines kaufinteressierten Gesellschafters auf dessen Kosten zu seinen Gunsten durch Vormerkung im Grundbuch gesichert. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb eines Monats ab Erhalt einer beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages ausgeübt werden. Diese Frist gilt unabhängig davon, ob ggf. ein anderer Gesellschafter das Vorkaufsrecht vorrangig ausüben könnte.

§ 12 Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Gesellschafter anwesend oder vertreten sind. Die Gesellschafter können sich in einer Gesellschafterversammlung vertreten lassen. Die Vollmacht bedarf einer schriftlichen Form und ist bei einer Gesellschafterversammlung vom Bevollmächtigten vorzulegen.

Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch die von der Gesellschafterversammlung bestellten Geschäftsführer schriftlich oder per e-Mail unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Jeder Geschäftsführer ist einzeln zur Einberufung der Versammlung berechtigt. Eine Gesellschafterversammlung findet möglichst einmal vierteljährlich statt. Ist die Gesellschafterversammlung vollzählig, kann sie auf die Form verzichten.

Ist eine Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so kann mit mindestens 14-tägigem Abstand per e-Mail zu einer neuen Gesellschafterversammlung eingeladen werden. Diese Gesellschafterversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig. In der Einladung zu dieser Gesellschafterversammlung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Gesellschafterversammlung auch bei Abwesenheit der weiteren Gesellschafter beschlussfähig ist.

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafter entscheiden über die ihnen nach dem Gesetz oder diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Angelegenheiten durch Beschluss.

Wenn alle Gesellschafter mit dem Beschluss oder dieser Art der Abstimmung einverstanden sind, können Gesellschafterbeschlüsse auch außerhalb von Gesellschafterversammlungen in jeder beliebigen Weise, insbesondere auch im Umlaufverfahren gefasst werden.

Die Gesellschafter streben einstimmige Beschlüsse an, zur Wirksamkeit der Beschlüsse ist jedoch eine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der anwesenden Gesellschafter ausreichend.

Über die Versammlung ist ein Protokoll zu fertigen, in dem die Beschlüsse festgehalten werden. Das Protokoll ist von einem Geschäftsführer und einem Gesellschafter zu unterzeichnen.

§ 14 Verfügungen über Beteiligungen

Die Gesellschaftsanteile sind nur mit Zustimmung der Gesellschafter übertragbar, verpfändbar oder sonst mit Rechten Dritter belastbar. Die Sicherungsabtretung zum Zwecke der Finanzierung bleibt zulässig.

§ 15 Kündigung eines Gesellschafters

Die Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung aus wichtigem Grund kann nur mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende ausgesprochen werden. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus. Die verbleibenden Gesellschafter sind berechtigt, die Gesellschaft mit Aktiva und Passiva unter Ausschluss der Liquidation zu übernehmen und fortzuführen. Dem ausscheidenden Gesellschafter ist das Auseinandersetzungsguthaben auszuzahlen.

Bei der Feststellung des Auseinandersetzungsguthabens sind Aktiva und Passiva mit ihren wahren Werten anzusetzen.

Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens hat in vier gleichen Vierteljahresraten zu erfolgen, von denen die erste sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig ist. Das Auseinandersetzungsguthaben ist ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens mit dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB zu verzinsen.

Die verbleibenden Gesellschafter sind berechtigt, das Unternehmen fortzuführen. Sie sind jedoch nicht dazu verpflichtet. Der Geschäftsanteil des kündigenden Gesellschafters geht in seiner Gänze an die verbleibenden Gesellschafter.

Die übernehmenden Gesellschafter sind zur Zahlung des festgesetzten Auseinandersetzungsguthabens an den kündigenden Gesellschafter im Verhältnis ihrer Anteile verpflichtet.

§ 16 Tod eines Gesellschafters

Im Falle des Todes eines Gesellschafters treten seine Erben an die Stelle des jeweiligen Gesellschafters.

§ 17 Ausschluss aus der Gesellschaft

- 1.) Wird der Geschäftsanteil eines Gesellschafters gepfändet und gelingt es dem Gesellschafter nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten diese Pfändungsmaßnahmen abzuwenden, kann er aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.
- 2.) Gleiches gilt, wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- 3.) Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein anderer wichtiger Grund eintritt, der dem anderen Gesellschafter die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit ihm unzumutbar macht.
- 4.) Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Gesellschafter trotz Gesellschafterbeschluss nach Fristsetzung und Nachfristsetzung Zahlungen nicht leistet, zu deren Zahlung er nach dem Gesellschafterbeschluss verpflichtet ist.

- 5.) Ein ausgeschlossener Gesellschafter erhält eine Abfindung entsprechend den für die Kündigung der Gesellschaft zuvor vereinbarten Regelungen. Im Gegensatz zur Kündigung wird jedoch das etwaige Auseinandersetzungsguthaben des ausgeschlossenen Gesellschafters nicht verzinst.
- 6.) Ein Beschluss über den Ausschluss eines Gesellschafters bedarf der Einstimmigkeit. Der vom Ausschluss betroffene Gesellschafter ist nicht stimmberechtigt.

§ 18 Streitschlichtung

- 1.) Streitigkeiten zwischen den Gesellschaftern oder zwischen Gesellschaftern und der Gesellschaft werden nach Möglichkeit intern beigelegt. Sollte eine interne einvernehmliche Beilegung des Konfliktes nicht möglich sein und droht dadurch eine Verzögerung der Bauvorhaben, ist unverzüglich ein professioneller Mediator hinzuziehen.
- 2.) Verlangt ein Streitbeteiligter die Mediation und einigen sich die Beteiligten nicht binnen zwei Wochen auf einen Mediator oder eine Mediatorin, kann der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten beschritten werden. Gleiches gilt, wenn im Mediationstermin kein Ergebnis erzielt und keine Fortsetzung vereinbart worden ist. Anträge auf einstweiligen Rechtsschutz können jederzeit ohne vorherige Mediation bei Gericht eingereicht werden.

§ 19 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Für den Fall der Unwirksamkeit verpflichten sich die Gesellschafter, eine neue Regelung

zu treffen, die wirtschaftlich der unwirksamen Regelung weitestgehend entspricht.

§ 20 Änderungen des Vertrages

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der notariellen Beurkundung.

§ 21 Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in welchem sich das Baugrundstück befindet, also je nach Streitwert das Amtsgericht Flensburg oder das Landgericht Flensburg.

§ 22 Werte und Kosten

Den Wert dieser Verhandlung geben die Erschienenen an mit 10.000,00 Euro.

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Gesellschaft.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

gez. Jochen Glogau

(LS) gez. Rolf Meierriecks, Notar