

Gesellschaftsvertrag der Planungsgemeinschaft

der

Planungsgemeinschaft Projekt Mehrfamilienhaus (MFH) Franziskanerweg

Die heute diese Urkunde unterzeichnenden Bauwilligen

1. Name 1
2. Name 2
3. Name 3
4. Name 4

...

schließen sich hiermit zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung

Planungsgemeinschaft Projekt Mehrfamilienhaus Franziskanerweg

zur Vorbereitung eines **gemeinschaftlichen Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet Nr. 422 „Wasserkampstraße/Hüfferstraße“ (Franziskanerweg)** in Rheda-Wiedenbrück zusammen mit folgendem Gesellschaftsvertrag:

Inhalt

§ 1 Planungsgrundsätze	2
§ 2 Arbeitsauftrag der Planungsgemeinschaft	2
§ 3 Bauherrengemeinschaft	2
§ 4 Beiträge	3
§ 5 Weitere Gesellschafter, mehrere Inhaber eines Gesellschaftsanteils	3
§ 6 Ausscheiden aus der Gesellschaft	3
§ 7 Zuteilung von Wohneinheiten	4
§ 8. Bevollmächtigte und Arbeitsgruppen	4
§ 9 Gesellschafterversammlung	5
§ 10 Schlussbestimmungen	6

§ 1 Planungsgrundsätze

(1) Die Planungsgemeinschaft bereitet das Bauvorhaben auf der Bauparzelle

Gemarkung Wiedenbrück, Flur 10, Flurstück 1807,

in Rheda-Wiedenbrück mit folgenden Zielen vor:

- Kostengünstiges Bauen durch maßvollen Standard und Planung der einzelnen Wohneinheiten;
- Die zu errichtenden Wohnungseigentumseinheiten sind vom jeweiligen Erwerber mind. 10 Jahre selbst zu bewohnen – alternativ mind. 10 Jahre zu einem maximalen Mietzins in Höhe des gesetzlich bestimmten Betrages für geförderten Wohnraum (Förderweg B) zu vermieten (Mietpreisbindung).
- Das MFH-Gebäude ist als Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus §10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nebst einer PV-Anlage zur Stromerzeugung zu errichten.
- Naturnah gestaltete Freiflächen (z.B. wasserdurchlässige Stellplatzflächen, keine Steingärten, Einfriedung durch Heckenanpflanzung o.ä.)

§ 2 Arbeitsauftrag der Planungsgemeinschaft

(1) Das o.g. Baugrundstück der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist mit einem Kaufpreis von 152 €/m² zuzüglich Erschließung und Nebenkosten zunächst bis zum **<Datum>** für die Planungsgemeinschaft reserviert. Die Planungsgemeinschaft ist aufgefordert innerhalb der genannten Frist folgende Rahmenbedingungen einvernehmlich zu klären und der Stadt anzuzeigen:

- Klärung der rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen betreffend Bebauung der Bauparzelle
- Klärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen bei Berücksichtigung der unter Ziff. 1 festgelegten Planungsgrundsätze
- Erstellung eines baulichen Konzepts; darauf aufbauend Entwurfs- und sodann Genehmigungsplanung; die individuellen Wohn- und Nutzungsvorstellungen der Gesellschafter sowie die Planungsgrundsätze sind zu berücksichtigen
- Festlegung eines allgemeinen Baustandards und Erstellung einer Baubeschreibung
- Erstellung einer Baukostenberechnung
- Einholen von Finanzierungsangeboten sowie von unwiderruflichen Finanzierungsbestätigungen für die einzelnen Gesellschafter/Bauherren über deren Grundstücks- und Bauanteile
- Erarbeiten eines Rechts- und Organisationskonzepts für die Bauphase und die spätere Nutzungsphase (Verwaltungsphase- vgl. Vertragsentwurf Bauherrengemeinschaft)
- Abklärung und Beantragung von öffentlichen Fördermitteln
- Verbindliche Vergabe von Wohnflächen (Wohnungen) sowie Sonstige Flächen (Kellerräume, Gemeinschaftsflächenanteile, KFZ-Stellplätze etc.) an die einzelnen Gesellschafter.

§ 3 Bauherrengemeinschaft

(1) Die Bauherrengemeinschaft mit Bauverpflichtung wird durch einen besonderen Gesellschaftsvertrag begründet, der abzuschließen ist, sobald Pläne für einen Bauantrag gefertigt, der allgemeine Baustandard und die Baubeschreibung festgestellt sowie die Finanzierung gesichert ist. Der für

das Baugrundstück abzuschließende notarielle Kaufvertrag wird zeitgleich mit dem Gesellschaftsvertrag beurkundet.

- (2) Eine Verpflichtung zum Abschluss des Gesellschaftsvertrags der Bauherrengemeinschaft wird hiermit in einklagbarer Form nicht begründet. Die Gesellschafter sind jedoch gehalten, der Gesellschaft unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn sie ihre Bauabsicht aufgeben. Des Weiteren haben sich die Gesellschafter unverzüglich über ihren Beitritt zur Bauherrengemeinschaft zu erklären, wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 vorliegen und die Bevollmächtigten den Gesellschaftsvertrag der Bauherrengemeinschaft zum Abschluss unterbreiten.

§ 4 Beiträge

- (1) Bei Gründung der Gesellschaft, die die Planungsgemeinschaft zum Gegenstand hat, oder bei einem späteren Eintritt ist auf jeden Gesellschaftsanteil ein nicht rückzahlbares Eintrittsgeld von **5.000 Euro** zu leisten. Der Beitritt zur Gesellschaft wird erst mit Zahlungseingang des Eintrittsgeldes wirksam. Die Gesellschaft kann mit drei Vierteln der Stimmen Erhöhungen und Ermäßigungen beschließen. Insbesondere kann sie beim Übergang von der Planungsgemeinschaft in die Bauherrengemeinschaft die Höhe des von jedem Gesellschafter endgültig zu leistenden Eintrittsgeldes nach der Höhe der von ihm zu leistenden Baukosten festlegen. Die Gesellschaft soll diesen Beschluss fassen, wenn die Belastung jedes Gesellschafters mit gleichem Betrag an den Kosten der Planungsgemeinschaft grob unbillig wäre.
- (2) Die Gesellschaft kann für alle Gesellschaftsanteile gleich hohe Nachschüsse beschließen. Für die Nachschüsse gelten lit. a) Sätze 3 ff. sinngemäß (vor allem Gebot zu individuellen Erhöhungen und Herabsetzungen bei grober Unbilligkeit).
- (3) Später eintretende Gesellschafter haben das Eintrittsgeld sowie eventuell beschlossene Nachschüsse spätestens zwei Wochen nach Fassung des Aufnahmebeschlusses zu erbringen.
- (4) Die Gesellschaft darf entgeltliche Aufträge nur erteilen, wenn deren Bezahlung durch ein Guthaben auf einem Bankkonto der Gesellschaft oder durch beschlossene, ausstehende Beiträge gedeckt ist.
- (5) Jeder Gesellschafter hat die Ziele der Planungsgemeinschaft durch aktive Mitarbeit zu fördern.

§ 5 Weitere Gesellschafter, mehrere Inhaber eines Gesellschaftsanteils

- (1) Die Gesellschaft ist auf die 4 Gesellschaftsanteile (Wohneinheiten) beschränkt und kann nicht erweitert werden. Jede Wohneinheit bedeuten einen Gesellschaftsanteil.
- (2) Mehrere Gesellschafter (z. B. Ehegatten) halten als Gesamtschuldner einen Gesellschaftsanteil, wenn ihr Interesse auf eine gemeinsame Wohneinheit geht.

§ 6 Ausscheiden aus der Gesellschaft

- (1) Bei Kündigung, Tod oder Ausschluss eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
- (2) Der Austritt ist jederzeit durch schriftliche Erklärung möglich.

- (3) Ein Gesellschafter kann ausgeschlossen werden, wenn er die Gesellschafterpflichten gröblich verletzt und dadurch die Erreichung des gemeinsamen Zwecks erheblich erschwert oder gefährdet. Der Ausschluss wird mit drei Vierteln der Stimmen beschlossen. Dem Auszuschließenden ist vor der Abstimmung die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Der Ausschluss ist schriftlich mitzuteilen.
- (4) Wird ein Gesellschaftsanteil von mehreren Gesellschaftern gehalten und scheidet ein Gesellschafter infolge Tod oder Ausschluss aus der Gesellschaft aus, so bleibt der andere Gesellschafter, wenn er unverzüglich erklärt, dass er den Anteil allein halten will.
- (5) Grund für einen Ausschluss ist insbesondere gegeben, wenn ein Gesellschafter zu dem von der Gesellschaft festgelegten Termin den unwiderruflichen Finanzierungsnachweis seiner Bank trotz Nachfrist nicht erbracht ist.
- (6) Eine Rückzahlung von Beiträgen aus den ausgeschiedenen Gesellschafter oder ein Erlass von beschlossenen, aber noch nicht bezahlten Beiträgen erfolgt nur, wenn und soweit die Gesellschaft diese Beiträge von einem neu eintretenden Gesellschafter erlangt hat.
- (7) Wird ein Gesellschaftsanteil (Wohnung) durch Ausscheiden eines oder mehrerer Gesellschafter frei, wird dieser Anteil durch die Stadt neu vergeben.

§ 7 Zuteilung von Wohneinheiten

- (1) Die Zuteilung der Wohneinheiten soll einvernehmlich erfolgen. Kommt es nicht zu diesem Einverständnis, so erfolgt die Zuweisung mit drei Vierteln der Stimmen. Die Entscheidung hat sich vor allem an den Bedürfnissen der Gesellschafter und der Zeit zu orientieren, ab der diese ihre Bedürfnisse bei der Planung geäußert und verfolgt haben.

§ 8. Bevollmächtigte und Arbeitsgruppen

- (1) Die Geschäfte der Gesellschaft werden durch mindestens zwei Bevollmächtigte geführt. Die Bevollmächtigten sind nur zu zweit zeichnungsberechtigt. Die Bevollmächtigten werden von der Gesellschaftsversammlung jeweils für die Dauer von drei Monaten gewählt.
- (2) Den Bevollmächtigten obliegt insbesondere die Durchführung der Bauvorbereitung. Sie haben, soweit es möglich ist und geboten erscheint, vor Entscheidungen die Gesellschafterversammlung zu unterrichten. Entscheidungen, die nicht auf Beschlüssen der Gesellschafter beruhen, werden von den Bevollmächtigten mehrheitlich getroffen.
- (3) Die Haftung der Bevollmächtigten gegenüber der Gesellschaft ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind sie befreit.
- (4) Ein Bevollmächtigter ist mit drei Vierteln der Stimmen jederzeit abwählbar. Jeder Bevollmächtigte kann sein Amt jederzeit, aber nicht zur Uhrzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber allen Gesellschaftern niederlegen.
- (5) Die Gesellschafterversammlung kann intern Einzelpersonen oder Arbeitsgruppen mit der Bearbeitung von Einzelthemen beauftragen, insbesondere
 - Art, Umfang und Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen
 - Art, Umfang und Leistung der gemeinschaftlichen haustechnischen Einrichtungen
 - Art, Umfang und Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen

- technische und finanzielle Realisierbarkeit ökologischer Maßnahmen
 - Festlegung des Ausstattungsstandards und der Baubeschreibung
 - Ermittlung von Einsparmöglichkeiten
 - Möglichkeit und Umfang von Eigenleistungen
 - Ermittlung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- (6) Den mit der Bearbeitung von Einzelthemen betrauten Personen erwächst durch diese Beauftragung keine Geschäftsführungsbefugnis. Die Gesellschaft kann durch die Tätigkeit der jeweils Beauftragten nicht rechtlich verpflichtet werden. Arbeitsergebnisse von Einzelpersonen oder Arbeitsgruppen werden erst durch Gesellschafterbeschluss verbindlich.

§ 9 Gesellschafterversammlung

- (1) Gesellschafterversammlungen werden von einer vorausgegangenen Versammlung oder von den Bevollmächtigten nach Bedarf einberufen. Sie sind ferner einzuberufen, wenn mindestens zwei Gesellschafter dies verlangen.
- (2) Jeder Gesellschaftsanteil gewährt eine Stimme. Eine Vertretung bei der Stimmabgabe ist durch schriftliche Vollmacht möglich.
- (3) Entscheidungen sollen nach Möglichkeit einstimmig oder mit großer Mehrheit getroffen werden.
- (4) Die Einladung zur Gesellschaftsversammlung durch die Bevollmächtigten erfolgt mittels Brief oder Email unter Benennung der Tagesordnung sowie bei Einhaltung einer Einladungsfrist von mindestens sieben Tagen zwischen der Absendung der Einladung und dem Zusammentritt der Versammlung. Auf diese Förmlichkeiten kann durch einstimmigen Beschluss aller Gesellschafter verzichtet werden.
- (5) Gesellschafterversammlungen finden in Rheda-Wiedenbrück statt, wenn die Gesellschafterversammlung nichts anderes beschließt.
- (6) Eine Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Gesellschaftsanteile anwesend oder vertreten ist. Ist eine Gesellschafterversammlung demnach nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von 14 Tagen eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der erschienenen Gesellschafter beschlussfähig ist.
- (7) Interessenten an einer Mitgliedschaft können durch Beschluss der Gesellschafter als Zuhörer zugelassen werden.
- (8) Beschlüsse sind in einem Protokoll niederzulegen, das von mindestens drei Gesellschaftern zu unterschreiben ist.
- (9) Solange noch kein notarieller Kaufvertrag über das betreffende Gesellschaftsgrundstück beurkundet wurde, ist die Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen berechtigt. Sie ist über alle stattfindenden Versammlungen rechtzeitig (Lit. d) zu informieren. Auf Wunsch stellt die Stadt der Gesellschafterversammlung – soweit verfügbar – geeignete Versammlungsräume zur Verfügung.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Soweit dieser Vertrag keine abweichende Regelung enthält, gelten die Bestimmungen der §§ 705 ff. der Bürgerlichen Gesetzbuchs.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche Regelung zu ersetzen, die den Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soweit wie möglich erreicht.
- (3) Diese Vereinbarung (Gesellschaftsvertrag der Planungsgemeinschaft) endet automatisch mit Abschluss eines Bauherrengemeinschaftsvertrages nebst Grundstückskaufvertrag.

Rheda-Wiedenbrück, den

Unterschriften

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Rheda-Wiedenbrück, den

Unterschriften der später beitretenden Gesellschafter
