

Gesellschaftsvertrag der Bauherrengemeinschaft

der

Bauherrengemeinschaft Projekt Mehrfamilienhaus Franziskanerweg

(kurz: BHG – MFH Franziskanerweg)

Die heute diese Urkunde unterzeichnenden Bauherren

Name 1 ... Name 4

schließen sich hiermit zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung

Bauherrengemeinschaft Projekt Mehrfamilienhaus Franziskanerweg

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

Inhalt

§ 1 Gegenstand der Gesellschaft	2
§ 2 Zuweisung der Wohneinheiten	2
§ 3 Mehrere Personen als Inhaber eines Gesellschaftsanteils	2
§ 4 Ausscheiden von Gesellschaftern	2
(1) Bestehenbleiben der Gesellschaft	2
(2) Tod eines Gesellschafters	2
(3) Austritt eines Gesellschafters auf Antrag und Rechtsnachfolger	3
(4) Ausschluss eines Gesellschafters durch Gesellschaftsbeschluss.....	3
(5) Rechtsnachfolger eines ausgeschiedenen Gesellschafters	4
(6) Gesellschafterwechsel	4
§ 5 Baukosten	4
§ 6 Entscheidungen der Gesellschaft	5
§ 7 Geschäftsführung	6
§ 8 Ende der Gesellschaft wegen Erreichen des Gesellschaftszwecks	7
§ 9 Schlussbestimmungen	7

§ 1 Gegenstand der Gesellschaft

- (1) Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb des Baugrundstücks in Rheda-Wiedenbrück, Gemarkung Wiedenbrück, Flur 10, Flurstück 1807 mit 502 qm durch die Bauherren zu Miteigentumsanteilen sowie dessen Bebauung mit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes abgeschlossenen Wohneinheiten gemäß der Genehmigungsplanung und dem vorläufigen Aufteilungsplan des Architekten **<Name/Firma > aus <Ort >** sowie der festgestellten Baubeschreibung samt Beschreibung des allgemeinen Baustandards.
- (2) Die Bebauung und künftige Nutzung des Grundstücks orientiert sich an folgenden Grundsätzen:
 - a) Einhaltung der geplanten Baukosten;
 - b) Realisierung der in der Planungsgemeinschaft erarbeiteten Rahmenvorgaben;
 - c) 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.
 - d) Das MFH-Gebäude ist als Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus §10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nebst einer PV-Anlage zur Stromerzeugung zu errichten.
 - e) Naturnah gestaltete Freiflächen (z.B. wasserdurchlässige Stellplatzflächen, keine Steingärten, Einfriedung durch Heckenanpflanzung o.ä.)

§ 2 Zuweisung der Wohneinheiten

- (1) Die Wohneinheiten werden hiermit wie folgt zugewiesen:
 - ... (Teileigentum) Aufteilungsplan Nr. 1, nebst Sondernutzungsrecht an ...
 - ... Eigentumswohnung Aufteilungsplan Nr. 2
 - ...

§ 3 Mehrere Personen als Inhaber eines Gesellschaftsanteils

- (1) Jede Wohneinheit bedeutet einen Gesellschaftsanteil. Mehrere Gesellschafter (z. B. Ehegatten), die gemeinsam eine Wohneinheit erwerben wollen, halten gemeinsam einen Gesellschaftsanteil und haften hinsichtlich ihrer Gesellschaftsanteils als Gesamtschuldner.

§ 4 Ausscheiden von Gesellschaftern

- (1) Bestehenbleiben der Gesellschaft

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

- (2) Tod eines Gesellschafters

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. Der Verkehrswert ist durch den Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh (oder Nachfolgebehörde) verbindlich festzulegen.

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 Gewerbeinheit) verpflichtet, die den Interessen aller weitestgehend gerecht wird und diese in gerechter Weise ausgleicht.

(3) Austritt eines Gesellschafters auf Antrag und Rechtsnachfolger

Eine Kündigung eines Gesellschaftsanteils ist nur aus wichtigem Grund möglich. Kündigt ein Gesellschafter demgemäß wirksam, so gelten die vorgenannten Absätze sinngemäß.

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.

(4) Ausschluss eines Gesellschafters durch Gesellschaftsbeschluss

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...

- a) ein Gesellschafter den vorgesehenen Anteil am Baugrundstück nicht erwirbt oder den Erwerb des Baugrundstücks insgesamt erschwert;
- b) ein Gesellschafter vor Fertigstellung des Bauvorhabens seinen Eigentumsanteil an dem Baugrundstück veräußert;
- c) ein Gesellschafter den unwiderruflichen Finanzierungsnachweis trotz Mahnung und Fristsetzung durch die Geschäftsführung nicht vorgelegt hat;
- d) ein Gesellschafter über einen Zeitraum von mindestens vier Wochen mit der Zahlung von eingeforderten Beiträgen in Höhe von mindestens xxx Euro in Verzug geraten ist;
- e) 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 xxx Euro werden für den Ausschluss nach diesem Spiegelstrich nicht berücksichtigt;
- f) ein Gesellschafter vor Ablauf der vertraglichen Verpflichtung zur 10-jährigen Eigennutzung diese vorzeitig beendet

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 geben.

Der Ausschluss ist dem betroffenen Gesellschafter schriftlich unter Darlegung der wesentlichen Gründe aus dem Sachverhalt bekanntzugeben.

Ermäßigungen

...

...,- Euro

- (3) Diese Ausgleichszahlungen werden mit der Abrechnung des Rohbaus angefordert und gutgebracht. 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.
- (4) 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.
- (5) Alle Gesellschafter haben entsprechend dem Baufortschritt auf dieses Gemeinschaftskonto Beiträge zu leisten.
- (6) Die Gesellschaft wählt mit drei Vierteln der Stimmen den über das Konto Verfügungsberechtigten, der, wenn es die Bank fordert, die Stellung eines Treuhänders hat.
- (7) Die Gesellschaft beschließt mit einfacher Mehrheit über die Höhe und die Fälligkeit der von den einzelnen Gesellschaftern zu erbringenden Zahlungen. Alle Gesellschafter sind verpflichtet, eine Ermächtigung für den Einzug der fälligen Zahlungen von ihrem privaten Bankkonto zu erteilen, sobald der Bevollmächtigte bzw. Treuhänder das Gemeinschaftskonto eingerichtet hat. Die Gesellschafter haben auch bei Abwesenheit dafür Sorge zu tragen, dass ihre Zahlungen termingerecht auf dem Gemeinschaftskonto eingehen.
- (8) 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 1% pro Monat aus dem rückständigen Betrag zu zahlen.
- (9) Der Kaufpreis für den Erwerb des Baugrundstücks, die Grunderwerbsteuer und alle mit dem Grunderwerb in Zusammenhang stehenden Kosten bezahlt jeder Käufer an die verkaufende Stadt, das Finanzamt oder sonstige Stelle unmittelbar. Die Gesellschaft kann jedoch beschließen, dass diese Kosten über das Gemeinschaftskonto bezahlt werden.
- (10) Für die spätere Verwaltung des fertiggestellten Bauwerks gelten die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes und des nach diesem abzuschließenden Teilungsvertrag.

§ 6 Entscheidungen der Gesellschaft

- (1) Entscheidungen der Gesellschaft werden durch den 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.
- (2) Die Termine für die Gesellschafterversammlungen werden durch Beschluss der Gesellschafter festgelegt. Darüber hinaus kann die Geschäftsführung nach freiem Ermessen die Gesellschafterversammlung einberufen.
- (3) 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.

Vertragsmuster Bauherrengemeinschaft
Konzeptvergabe „MFH Franziskanerweg“

- (4) 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.
- (5) Soweit der Gesellschaftsvertrag keine andere Mehrheit vorsieht, werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst.
- (6) Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten sind. Anderenfalls ist eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung durch die Geschäftsführung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig ist.
- (7) Einberufungen der Gesellschafterversammlung erfolgen schriftlich oder mündlich, nach dem pflichtgemäßen Ermessen der Geschäftsführung, bei der 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.
- (8) Die Versammlungen finden in Rheda-Wiedenbrück statt. 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 zu informieren. Auf Wunsch stellt die Stadt der Gesellschafterversammlung – soweit verfügbar – geeignete Versammlungsräume zur Verfügung.

§ 7 Geschäftsführung

- (1) Die Gesellschafter wählen zwei Gesellschafter zu Geschäftsführern. Die Geschäftsführung hat die in diesem Gesellschaftsvertrag bereits festgelegten und weiter folgende Aufgaben:
 - a) die Umsetzung der Beschlüsse der Gesellschaft
 - b) 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)
 - c) die Finanzplanung
 - d) die Erstellung eines Kassenberichts
 - e) die Vorbereitung und Leitung der Gesellschafterversammlungen
 - f) die Information der Gesellschafter und der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Fachbereich Immobilienmanagement) über den Baufortschritt.
- (2) Die Geschäftsführer können einzelne ihrer Aufgaben auf andere Gesellschafter übertragen. Durch Beschluss der Gesellschafter können die Aufgaben der Geschäftsführung ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden.
- (3) Das Rechnungswesen, insbesondere die Prüfung der Rechnungen der Handwerker und sonstigen am Bau Beteiligten, die Zahlung dieser Rechnungen, die Anforderung 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 Befähigung zum Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer hat übertragen werden.
- (4) Alle Gesellschafter sind verpflichtet, den Geschäftsführern eine Vollmacht zu erteilen.
- (5) 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.

- (6) Die Geschäftsführer werden für jeweils sechs Monate gewählt. Einer der beiden Gründungsgeschäftsführer wird jedoch für neun Monate gewählt. Vor Ablauf seiner Amtszeit kann einem Geschäftsführer mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Stimmen die Geschäftsführung entzogen werden.
- (7) 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.
- (8) Die Haftung der Gesellschafter-Geschäftsführer beschränkt sich gegenüber den übrigen Gesellschaftern auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§ 8 Ende der Gesellschaft wegen Erreichen des Gesellschaftszwecks

- (1) Die Gesellschaft beschließt die Beendigung der Gesellschaft mit mindestens drei Vierteln aller Stimmen, wenn...
 - a) alle Bauarbeiten beendet sind,
 - b) alle Ansprüche aus den für den Bau abgeschlossenen Verträgen erfüllt oder anderweit erledigt sind,
 - c) eine Schlussabrechnung vorliegt,
 - d) alle Verpflichtungen im Innenverhältnis der Gesellschaft erfüllt sind und
 - e) die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt ist.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Soweit dieser Vertrag keine Regelung enthält, gelten die Bestimmungen der §§ 705 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
- (2) Soweit dieser Gesellschaftsvertrag für die Entscheidungen der Gesellschaft keine Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes für die Eigentümerversammlung.
- (3) 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.

Rheda-Wiedenbrück, den

(Unterschriften aller Gesellschafter)

Rheda-Wiedenbrück, den

(Unterschriften der später beitretenden Gesellschafter)
