

Vertrag einer Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechtes

Vorbemerkung

Die Erwerber/Eigentümer der Sondereigentumseinheiten einschließlich etwaiger Sondernutzungsrechte sowie vorhandener Tiefgaragenstellplätze oder Außenstellplätze **der Wohnanlage The Q Bauteil 5 in Nürnberg**, haben mit diesem Vertrag die Möglichkeit, sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (nachfolgend: „Mietpoolgesellschaft“ oder „Gesellschaft“) zusammenzuschließen.

Die Mietpoolgesellschaft kommt durch Beitrittserklärung auf der Grundlage dieses Gesellschaftsvertrages von mindestens zwei Erwerbern / Eigentümern der Wohnanlage The Q Bauteil 5 in Nürnberg, zustande. Sie ist in ihrem Bestand und ihrer Zusammensetzung unabhängig vom Bestand und der Zusammensetzung der entsprechenden Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 1 Rechtsform, Name, Sitz und Geschäftsjahr

(1) Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Auf sie sind die Vorschriften der §§ 705 ff. BGB anzuwenden, soweit nachfolgend nicht abweichende Regelungen getroffen werden.

(2) Sie führt den Namen „Mietpoolgesellschaft The Q Bauteil 5 in Nürnberg“.

(3) Sitz der Gesellschaft ist Fürth.

(4) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr („Rumpfgeschäftsjahr“) endet mit dem auf den Beginn der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 1 folgenden 31. Dezember.

§ 2 Zweck

Zweck der Gesellschaft ist, das Einzelrisiko eines Gesellschafters hinsichtlich der Vermietung seiner Sondereigentumseinheit in der Wohnanlage für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft beteiligten Gesellschafter gleichmäßig zu verteilen und die Verwaltung des Sondereigentums nach Maßgabe dieses Vertrages durch die Gesellschaft durchzuführen. Verwaltungsaufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind ausdrücklich nicht vom Zweck der Gesellschaft erfasst.

§ 3 Gesellschafter und Aufnahme weiterer Gesellschafter

(1) Der Beitritt der künftigen Gesellschafter (nachfolgend auch „Erwerber/Eigentümer“ genannt) zur Mietpoolgesellschaft erfolgt gemäß den nachfolgenden Vorschriften. Erwerber im Sinne dieses Vertrages ist, wer eine oder mehrere Sondereigentumseinheiten der in der Vorbemerkung genannten Wohnanlage, sei es mit oder ohne Sondernutzungsrechte oder Tiefgaragenstellplätze, durch notariell beurkundeten Bauträgervertrag erworben hat. Eigentümer im Sinne dieses Vertrages ist, wer aufgrund eines Vertrages im Sinne von Satz 2 Eigentümer der Sondereigentumseinheit geworden ist.

(2) Der Erwerber/Eigentümer erklärt hiermit den Beitritt zur Mietpoolgesellschaft. Die Beitrittserklärung erfolgt in Kenntnis und in Anerkennung der nachfolgenden Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages. Der Zeitpunkt, in dem der Beitritt wirksam wird, richtet sich nach Abs. 7. in Verbindung mit § 4 Abs. 1.

(3) Sollte die Mietpoolgesellschaft noch nicht gemäß der Vorbemerkung zustande gekommen sein, so gibt der Erwerber/Eigentümer hiermit seine zur Gründung notwendige Willenserklärung ab. Dieser Gesellschaftsvertrag ist Bestandteil seiner Willenserklärung. Sie wird gegenüber der Firma KDI Hausverwaltung GmbH (vgl. § 5 Abs. 1) als empfangsbevollmächtigte Mittelsperson abgegeben, ist jedoch gerichtet an denjenigen Eigentümer/Erwerber, dessen Beitrittserklärung gemäß nachstehendem Abs. 4 gegenüber der vorbezeichneten Mittelsperson abgegeben wird. Auf einen Zugang der Beitrittserklärung beim jeweils anderen Erwerber/Eigentümer wird im Übrigen verzichtet.

(4) Sollte die Mietpoolgesellschaft gemäß der Vorbemerkung noch nicht bestehen, jedoch bereits die Beitrittserklärung eines anderen Eigentümers/Erwerbers gemäß Abs. 3 der dort bezeichneten Mittelsperson zugegangen sein, so lässt der Erwerber/Eigentümer die Beitrittserklärung auch gegen sich gelten und nimmt hiermit das mit der Beitrittserklärung an ihn gerichtete Gründungsangebot an mit der Folge, dass die Mietpoolgesellschaft nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags vorbehaltlich des Eintritts der aufschiebenden Bedingung gemäß Abs. 7 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 als gegründet gilt.

(5) Die unter Abs. 3 genannte Firma KDI Hausverwaltung GmbH ist als Mittelsperson vom Verbot des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

(6) Der Beitritt weiterer Gesellschafter erfolgt ohne weiteren Gesellschafterbeschluss durch Erklärung des Beitretenden gegenüber dem gemäß § 5 Abs. 1 bestellten Mietpoolverwalter.

(7) Der Beitritt eines Gesellschafter ist aufschiebend bedingt durch den Besitzübergang an der erworbenen Sondereigentumseinheit auf den Beitretenden durch die Mitteilung des Bauträgers. Der Beitritt wird im Falle des Vorliegens der vorstehenden Voraussetzungen zum Ersten des nachfolgenden Kalendermonats wirksam.

(8) Selbstnutzende Eigentümer können der Gesellschaft nicht als Gesellschafter beitreten.

(9) Für den Fall, dass der Weiterveräußernde den entsprechenden Gesellschaftsanteil nicht an den Zweiterwerber übertragen hat, kann der Zweiterwerber mittels schriftlicher Erklärung

gegenüber dem Mietpoolverwalter vorbehaltlich der Entrichtung einer Eintrittsgebühr beitreten. Die Höhe der Eintrittsgebühr richtet sich nach Abs. 9 Satz 2. Abs. 9 Satz 6 findet entsprechende Anwendung.

§ 4 Beginn, Dauer

(1) Die Gesellschaft beginnt, sobald für die ersten beiden Gesellschafter die Voraussetzungen des § 3 Abs. 7 vorliegen.

(2) Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

§ 5 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft sind die Gesellschafter berechtigt. Die Gesellschafter beauftragen jedoch zur Durchführung des in § 2 festgelegten Gesellschaftszwecks einen Mietpoolverwalter. In der Beauftragung des Mietpoolverwalters liegt kein Verzicht auf Gesellschafterrechte; sie erfolgt aus Gründen der Praktikabilität. Die gesetzlichen Kontroll- und Informationsrechte der Gesellschafter und die gesetzlichen und vertraglichen Rechte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt. Zum Mietpoolverwalter wird bis zu einer anderweitigen Beschlussfassung die KDI Hausverwaltung GmbH, Hans-Vogel-Straße 16 in 90765 Fürth bestimmt.

(2) Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis bezieht sich nur auf das Gesellschaftsvermögen. Zur persönlichen Verpflichtung der Gesellschafter ist der Mietpoolverwalter - unbeschadet einer Haftung der Gesellschafter gegenüber Dritten - im Innenverhältnis nicht befugt, soweit ihm in diesem Vertrag nicht etwas anderes gestattet ist.

(3) Die Gesellschafter beauftragen den Mietpoolverwalter neben der Verwaltung der Mietpoolgesellschaft als solches mit der Verwaltung ihres Sondereigentums gemäß nachstehendem Aufgabenkatalog. Entsprechende Vollmacht wird dem Mietpoolverwalter erteilt.

Aufgabenkatalog

Zu den Aufgaben des Mietpoolverwalters gehören die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten.

A) Kaufmännische Verwaltung:

1. Vorbereitung neu abzuschließender Mietverträge (jedoch nicht die Mietersuche und der Abschluss von Mietverträgen);
2. Vereinnahmung der Mieten inkl. der Heiz- und Nebenkosten;
3. Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten;
4. Erstellung der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie Geltendmachung eventueller Nachforderungen gegenüber den Mietern;

5. Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen;
6. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses im Falle des Vorliegens eines Kündigungsgrundes;
7. Korrespondenz mit den Mietern;
8. Entgegennahme und Bestätigung von Kündigungen des Mieters;
9. Koordinierung der Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses.

B) Technische Verwaltung:

1. Protokollierung festgestellter bzw. vom Mieter gerügter Mängel;
2. Abrechnung mit Versorgungsträgern und Handwerkern.

§ 6 Einlagen, Kosten und Einnahmen

(1) Die Gesellschafter erbringen ihre Einlage durch Einbringung ihrer Ansprüche aus und im Zusammenhang mit der Vermietung ihrer Sondereigentumseinheit einschließlich ihnen etwaig zustehender Sondernutzungsrechte bzw. Tiefgaragenstellplätze zur treuhänderischen Verwaltung durch die Gesellschaft.

Zur Erfüllung der Einlagepflicht tritt jeder Gesellschafter seine Ansprüche aus der Vermietung seiner Sondereigentumseinheit (sowie ggf. seiner Sondernutzungsrechte und Tiefgaragenstellplätze) an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an. Die Abtretung umfasst sämtliche Ansprüche des Poolmitgliedes, die ihren Rechtsgrund in der Vermietung der Sondereigentumseinheit finden.

Weiterhin tritt der Gesellschafter etwaige Ansprüche, die ihm gegenüber dem Verkäufer/Bauträger aus einer von diesem übernommenen Leerstandsrisikoübernahme, Mietgarantie oder ähnlichen das Mietverhältnis betreffenden Vereinbarung zustehen, an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an.

Die Geltendmachung von Ansprüchen – außergerichtlich und gerichtlich – aus Mietverhältnissen durch den Mietpoolverwalter als Sondereigentumsverwalter im Namen der Gesellschaft wird vonseiten der Gesellschafter genehmigt. Dieser ist berechtigt, die Geltendmachung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen nach pflichtgemäßem Ermessen auf Rechtsanwälte zu übertragen.

Jedes Poolmitglied bleibt für die ordnungsgemäße Versteuerung seiner Mieteinkünfte eigenverantwortlich. Die dafür notwendigen Informationen sind den von dem Mietpoolverwalter zu erstellenden Mietpoolabrechnungen zu entnehmen.

(2) Der Mietpoolverwalter regelt die zur Durchführung des Gesellschaftszwecks notwendigen Zahlungsflüsse über Treuhandkonten. Auf diese Konten werden sämtliche Einnahmen und Kosten der Gesellschaft gebucht.

(3) Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten bzw. Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang stehenden Einnahmen. Hierzu zählen insbesondere auch die Nebenkostenvorauszahlungen sowie Schadensersatzleistungen der Mieter aufgrund von Beschädigungen oder Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen (z. B. Kautionen). Damit werden zur Erreichung des unter § 2 genannten Zwecks der Mietpoolgesellschaft allein die Mieteinnahmen gemeinschaftlich erzielt; gesonderte Dienstleistungen im Sinne einer WEG-Verwaltung gehören nicht dazu.

(4) Die Kosten der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung und Verwaltung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten bzw. Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang stehenden Kosten.

Das sind u. a. Kosten der Wiedervermietung, Gerichts- und Anwaltskosten, soweit sie ihren Grund in einem Mietverhältnis finden, Kosten der Räumung einer Wohnung, soweit der jeweilige Mieter erfolglos in Anspruch genommen wurde.

Die Kosten der Instandsetzung sowie Instandhaltung der Sondereigentumseinheit werden im jeweiligen Falle gemäß Wohnfläche bis zu einem Betrag in Höhe von maximal zwei Monatsnettomieten aus dem Gesellschaftsvermögen getragen. Darüberhinausgehende Kosten hat der jeweilige Gesellschafter der Sondereigentumseinheit zu tragen und ist diesbezüglich der Mietpoolgesellschaft gegenüber zum Ausgleich verpflichtet. Der Mietpoolverwalter ist berechtigt, den entsprechenden Betrag von der Ausschüttung gegen Rechnungslegung einzubehalten.

Kosten gleich welcher Art, die der jeweilige Gesellschafter zu vertreten hat, werden von der Gesellschaft nicht übernommen.

(5) Die Grundsteuer / Grundabgaben sind von jedem Gesellschafter, bezogen auf seine Sondereigentumseinheit, selbst zu entrichten. Die Erstattung erfolgt durch Umlage in der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern gegen Vorlage des Bescheides.

§ 7 Ausschüttung / Ermittlung Abschlagszahlung

(1) Der Gewinn und/oder Verlust der Mietpoolgesellschaft ermittelt sich durch Abrechnung der im Geschäftsjahr erzielten Einnahmen/getätigten Ausgaben als Überschuss bzw. Unterdeckung. Dabei ist wie folgt zu verfahren:

Von den Bruttomieten sind alle mit dem Objekt und den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zusammenhängenden Kosten (wie z.B. Betriebs-, Neben- und Vermietungskosten, Abnahmen und Übergaben an/von dem Mieter sowie Maklercourtage für die Vermietung, Kosten für die WEG-Verwaltung, Renovierungskosten, etc.) zu begleichen. Des Weiteren sind etwaige Kosten für die Rechtsverfolgung z.B. wegen rückständiger Miete, Räumung, Renovierung usw. abzuziehen. Ebenso trägt die Mietpoolgesellschaft das unter § 10 vereinbarte Entgelt für den Mietpoolverwalter und die Kosten eines eventuell beauftragten Steuerberaters.

Der Mietpoolverwalter kalkuliert eine voraussichtliche monatliche Nettomiete. Durch Voll- oder Teilmöblierung erhöht sich die Nettomiete je nach Ausstattung der Möblierung um die Angaben des Verkäufers. Unter Beachtung der zu erwartenden Kosten und der Bildung einer etwaigen Rücklage gemäß § 9 wird nach dem Verteilerschlüssel ein monatlicher Abschlag vorab ausgeschüttet. Dieser stellt sicher, dass im Ergebnis jeder Gesellschafter den anteiligen Wert seiner Einheit erhält.

Der Verteilungsschlüssel berechnet sich aus dem Anteil wie folgt: $(qm \text{ (Wohnung)} \times \text{€/qm (Miete)}) = \text{die Monatsmiete auch genannt (Grundmiete oder Mietgarantie)}$. Die Ausschüttungen berechnen sich aus der Monatsnettomieteinnahme (100%) zum Anteil aller (Grundmieten, Mietgarantien) der am Mietpool beteiligten Sondereigentumseinheiten.

Ungeachtet dessen ist der Mietpoolverwalter berechtigt, das Treuhandkonto der Gesellschaft nach Notwendigkeit bis zu drei Monatsnettomieten aller beteiligten Wohnungen zu überziehen. Bei Kreditfälligkeit ist der Mietpoolverwalter zur Verrechnung der fälligen Beträge mit den Folgemonatsmieten berechtigt. Die Zinsen werden von der Gesellschaft getragen.

(2) Zuzüglich zu der monatlichen Nettoausschüttung erhält jeder Gesellschafter monatlich eine Nebenkostenausschüttung, welche der Mieter der Sondereigentumseinheit leistet. Bei Leerstand der Sondereigentumseinheit werden keine monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen an den Gesellschafter geleistet.

(3) Der Mietpoolverwalter wird bevollmächtigt bei Bedarf von der jeweiligen Bruttoausschüttung eines jeden Gesellschafters die von der WEG festgesetzten monatlichen Hausgeldzahlungen gemäß Wirtschaftsplan, die jeweilige Sondereigentumseinheit betreffend, einschließlich der Instandhaltungsrücklage und WEG-Verwaltergebühr einzubehalten und an den Verwalter der WEG zu entrichten.

(4) Der Mietpoolverwalter wird ermächtigt, die monatlich zu entrichtende Mietpoolgebühr (vgl. § 10) von der Ausschüttung ebenfalls einzubehalten.

(5) Die monatliche Auszahlung des Ausschüttungsbetrages erfolgt bis zum 28. eines jeden Monats. Die Ausschüttung erfolgt erstmalig in dem Monat, der dem Beitritt des jeweiligen Gesellschafters folgt, frühestens jedoch mit Beginn der Gesellschaft.

(6) Unterjährig eingetretene Poolmitglieder nehmen an der Ausschüttung nach der vorstehenden Regelung ab dem Eintritt folgenden Monat teil. Die Verpflichtung zur Zahlung der Mietpoolgebühr entsteht ebenso erst ab diesem Zeitpunkt.

§ 8 Abrechnung

(1) Der Mietpoolverwalter nimmt unverzüglich nach Eingang aller das Abrechnungsjahr betreffenden Einnahmen und Ausgaben die Mietpoolabrechnung vor, spätestens jedoch zum Ende des Folgejahres. Über die Verwendung des Ergebnisses beschließt die Gesellschafterversammlung. Eine etwaige Ausschüttung von Überschüssen oder Einforderung

von Einlagen aufgrund von Unterdeckung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern stets gemäß des in §7 Abs. 1 genannten Verteilungsschlüssels.

(2) Der Mietpoolverwalter wird zur Entgegennahme der vom WEG-Verwalter zu erstellenden Hausgeldabrechnung für jeden einzelnen Gesellschafter bevollmächtigt. Der Mietpoolverwalter erstellt auf Grundlage der WEG-Abrechnung und des Grundsteuer - / Grundabgabenbescheides (welche dem Mietpoolverwalter vom Gesellschafter bis spätestens zum 31.05. des laufenden Jahres zugehen muss) eine Mieterabrechnung. Aus der Mieterabrechnung resultierende Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters werden dann mit den jeweiligen Mietpoolgesellschafter verrechnet.

§ 9 Rücklagen

(1) Die Gesellschaft wird eine Rücklage bis zum 4-fachen der jeweiligen kalkulierten Monatsnettomiete bilden. Aus dieser werden Kosten für z.B. Leerstand, Provisionen o.ä. beglichen.

(2) Die monatliche Rücklage berechnet sich für jeden Gesellschafter wie folgt:

Es ist keine gesonderte Rücklage abzuführen. Die Zufuhr zur Mietpoolrücklage ergibt sich aus §9 Abs. 3, diese kann vom Mietpoolverwalter bei Bedarf nachträglich angepasst werden.

(3) Wird für die Wohnungen eine höhere Monatsnettomiete als die garantierte Monatsnettomiete aus dem Kaufvertrag der Sondereigentumseinheit erzielt, wird der Differenzbetrag den Rücklagen des Mietpools zugeführt.

(4) Weitere Rücklagen bzw. Einzahlungen in die Rücklage oder Änderungen der Rücklage gemäß Abs. 1 und 2 stehen im Ermessen der Gesellschafterversammlung.

Der Verteilerschlüssel für eine Beschlossene Rücklagenausschüttung errechnet sich wie folgt:
(qm (Wohnung) x Monatsnettomiete/qm pro Monat = Monatsnettomiete)

§ 10 Vergütung des Mietpoolverwalters

(1) Der Mietpoolverwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung (Mietpoolgebühr) in Höhe von 27,00 € je Sondereigentumseinheit (Stellplatz 5,00 €) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19%). Er ist berechtigt, nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach billigem Ermessen eine Erhöhung der Vergütung zu bestimmen. Der Erhöhungsbetrag darf 10% des bis dahin geltenden Vergütungsbetrages nicht übersteigen.

(2) Für die Entnahme der Mietpoolgebühr aus dem Gesellschaftsvermögen gilt § 7 Abs. 4.

(3) Nicht mit der Mietpoolgebühr abgegolten sind Kosten, die über den Aufgabenkatalog des Mietpoolverwalters gemäß § 5 Abs. 3 lit. A) und B) hinausgehen, z. B.:

1. Gerichts- und Rechtsanwaltskosten;
2. Kosten, die durch die Zuarbeit an den Rechtsanwalt im Rahmen eines Gerichtsverfahrens verursacht werden;
3. Kosten für z.B. Juristen (auch Rechtsanwälte), Architekten, Ingenieure usw., welche im Zuge von Instandsetzungsarbeiten oder der Bewertung und Beurteilung dieser im größeren Umfang, oder bei Prozessführung und Rechtsgutachten hinzugezogen werden;
4. Wohnungsabnahme und Wohnungsübergaben, Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Schönheitsreparaturen;
5. Bearbeitung der aufgenommenen Mängel, Beauftragung der notwendigen Beseitigungsarbeiten inkl. Überwachung der Auftragsausführung;
6. Mietersuche und Abschluss von Mietverträgen in Vollmacht für die Gesellschafter.

(4) Für Leistungen, die über den Aufgabenkatalog des § 5 Abs. 3 lit. A) und B) hinaus zusätzlich erbracht werden, erhält der Mietpoolverwalter ein Honorar von 75 Euro / Stunde zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %). Soweit Leistungen des Mietpoolverwalters nach Aufwand abgerechnet werden müssen (z.B. Tätigkeiten wie unter Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Klagen wegen Mietrückstand, Gebühren für größere Mängelbeseitigungen und Sonderleistungen)), werden diese der Gesellschaft mit Nachweis je Arbeitseinheit (1 Arbeitseinheit = 15 Minuten) berechnet. Für die Mietersuche und den Abschluss von Mietverträgen gemäß Abs. 3 Nr. 6 erhält der Mietpoolverwalter abweichend von den vorstehenden Regelungen von der Gesellschaft höchstens die gesetzlich zulässige Vergütung gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Der Mietpoolverwalter ist berechtigt, in allen Fällen dieses Absatzes den entsprechenden Betrag von der Ausschüttung gegen Rechnungslegung einzubehalten.

§ 11 Gesellschafterversammlung, Einberufung, Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

(1) Gesellschafterversammlungen werden von dem Mietpoolverwalter einberufen, so oft es im Interesse der Mietpoolgesellschaft erforderlich erscheint, mindestens einmal jährlich. Die Einberufung erfolgt durch schriftliche Einladung sämtlicher Gesellschafter jeweils an die zuletzt vom Gesellschafter gegenüber der Mietpoolgesellschaft bzw. dem Mietpoolverwalter benannte Adresse. Die Einladung kann auch in Textform, somit auch auf elektronischem Wege erfolgen. Die Einladungsschreiben sind mit einer 3 Wochen Frist an die Mietpoolmitglieder zu versenden. In den Einladungsschreiben ist die Tagesordnung der Gesellschafterversammlung – insbesondere die Gegenstände, über die Beschluss gefasst werden soll – zu bezeichnen. In der Gesellschafterversammlung selbst sind, soweit erforderlich, sachdienliche Unterlagen und Belege zur Verfügung zu halten.

(2) Gesellschafter, die allein oder zusammen über mindestens 50 % der Stimmen verfügen, können jederzeit beim Mietpoolverwalter den Antrag auf Einberufung einer Gesellschafterversammlung stellen. Kommt der Mietpoolverwalter dem Verlangen nicht binnen 2 Wochen nach, können die Antragsteller selbst eine Gesellschafterversammlung einberufen. Für die Einberufung gelten die Vorschriften des Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Gesellschafterversammlung wird grundsätzlich am Sitz der Mietpoolgesellschaft abgehalten. Sie kann jedoch in Einzelfällen mit Zustimmung von Gesellschaftern, die über mehr als 50 % der Stimmen aller Gesellschafter verfügen, an einem anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland stattfinden. Mehrkosten, die dem Mietpoolverwalter durch die Teilnahme an einer nicht am Sitz der Mietpoolgesellschaft stattfindenden Gesellschafterversammlung entstehen, hat die Mietpoolgesellschaft zu tragen.

(4) Die Beschlüsse der Gesellschafter erfolgen mit einfacher Mehrheit. Je Sondereigentumseinheit wird eine Stimme gewährt. Der Mietpoolverwalter hat kein eigenes Stimmrecht. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Gesellschafterbeschlüssen, die mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit gefasst werden können, ist in Fällen von Stimmgleichheit der Antrag abgelehnt. Ein Gesellschafter, der das Gesellschaftsverhältnis gekündigt oder Auflösungsklage erhoben hat, hat kein Stimmrecht mehr.

(5) In jedem Geschäftsjahr hat nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr eine ordentliche Gesellschafterversammlung stattzufinden. In dieser hat der Mietpoolverwalter über die wirtschaftliche Lage, über den Gang der Geschäfte und die voraussichtliche Entwicklung zu berichten. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Entlastung des Mietpoolverwalters sowie gegebenenfalls über die Feststellung des Jahresabschlusses. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der Mietpoolverwalter oder eine durch ihn beauftragte und bevollmächtigte Person, soweit nicht auf Antrag von Gesellschaftern, die auf sich mehr als 50 % der Stimmen vereinen, der Vorsitz auf einen der Gesellschafter übertragen wird.

(6) Jeder Gesellschafter, kann sich in einer Gesellschafterversammlung durch einen anderen Gesellschafter, durch einen Ehegatten/Lebenspartner oder ein volljähriges Kind, durch einen volljährigen Familienangehörigen sowie durch den Mietpoolverwalter vertreten lassen. Die Vollmacht bedarf in jedem Falle der Schriftform und ist dem Mietpoolverwalter zum Verbleib in den Mietpoolgesellschaftsakten vor Beginn jeder Gesellschaftsversammlung im Original zu überreichen.

(7) Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Gesellschafter anwesend oder durch Vollmacht vertreten ist.

(8) Über jede Gesellschafterversammlung, insbesondere über die darin behandelten Anträge und durchgeführten Abstimmungen – einschließlich der Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter sowie des Abstimmungsergebnisses –, ist eine Ergebnis-Niederschrift zu fertigen. Die Niederschrift ist allen Gesellschaftern in Abschrift zuzuleiten.

(9) Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel in Gesellschafterversammlungen gefasst. Auch außerhalb einer förmlichen Gesellschafterversammlung können Gesellschafterbeschlüsse durch schriftliche Stimmabgaben (Umlaufbeschlüsse) gefasst werden, hier wird eine Mehrheit von mehr als 50% der Stimmen benötigt. Umlaufbeschlüsse können nur durch den Mietpoolverwalter herbeigeführt werden und zwar durch eine an jeden Gesellschafter zu richtende schriftliche Aufforderung zur schriftlichen Stimmabgabe zu einem Antrag mit einem bestimmten Inhalt. Das Aufforderungsschreiben hat die Frist zu bezeichnen, innerhalb derer die Stimme abzugeben ist. Die Frist muss mindestens 10 Tage betragen, beginnend mit dem Tage der Absendung des Aufforderungsschreibens. Der Mietpoolverwalter hat die Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter und das Abstimmungsergebnis allen Gesellschaftern schriftlich mitzuteilen.

(10) Für die Änderung des Gegenstandes der Mietpoolgesellschaft, die Verlegung des Sitzes der Mietpoolgesellschaft, die Auflösung der Mietpoolgesellschaft, die Umwandlung der Mietpoolgesellschaft in eine andere Rechtsform und Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages ist eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich.

(11) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses, der nicht kraft zwingenden Rechts unheilbar nichtig ist, kann nur binnen eines Monats nach Erhalt der Niederschrift bzw. der Mitteilung über den Umlaufbeschluss durch Klage vor dem zuständigen Gericht geltend gemacht werden. Wird die Klage innerhalb der Frist nicht erhoben oder wird die Klage zurückgenommen, gilt der Gesellschafterbeschluss als bestandskräftig. Dies gilt auch für Gesellschafterbeschlüsse, die nach dem Gesellschaftsvertrag nicht zulässig sind.

§ 12 Kündigung/Ausscheiden/Auflösung/Erbfolge

(1) Die Gesellschaft kann von jedem Wohnungseigentümer auch ohne wichtigen Grund unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende, erstmals allerdings nach Ablauf von 7 Jahren ab Beginn der Mietpoolgesellschaft gemäß § 4 Abs. 1, gekündigt werden. Bis zum vorgenannten Zeitpunkt ist die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ausgeschlossen.

(2) Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief an den Mietpoolverwalter zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf das Datum der Postaufgabe der Erklärung (Poststempel) an.

(3) Eine Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge. Die Gesellschaft wird zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

(4) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn er die Sondereigentumseinheit der Eigennutzung zuführt oder diese veräußert. In diesem Fall erfolgt für den Gesellschafter eine wohnungsbezogene Einnahmen-/Ausgabenabrechnung für das Geschäftsjahr, in welchem der Austritt erfolgt.

(5) Ein weiterveräußernder Gesellschafter kann seinem Rechtsnachfolger im Zuge der Veräußerung der Sondereigentumseinheit den entsprechenden Anteil an der Gesellschaft übertragen. Dem Mietpoolverwalter ist die Veräußerung der Sondereigentumseinheit und die Übertragung der Gesellschaftsanteile unverzüglich nach Beurkundung des entsprechenden Vertrages anzuzeigen und per Kopie der entsprechenden Urkunde zu belegen.

Einer Zustimmung zur Übertragung des Gesellschaftsanteils der übrigen Gesellschafter bedarf es nicht. Mit dem Gesellschaftsanteil geht der entsprechende Anteil am Gesellschaftsvermögen auf den Erwerber über. Es obliegt ausschließlich dem weiterveräußernden Gesellschafter, dies bei der Übertragung der Gesellschaftsanteile zu berücksichtigen.

(6) Unterlässt der weiterveräußernde Gesellschafter die Übertragung des Geschäftsanteils an seinen Rechtsnachfolger, so scheidet er mit Verlust des wirtschaftlichen Eigentums an der Sondernutzungseinheit aus der Gesellschaft aus, ohne dass es hierfür einer Kündigung bedarf. Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

(7) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, finden hinsichtlich der Auseinandersetzung die §§ 738 ff. BGB mit Ausnahme des § 740 BGB Anwendung. Das Geschäftsjahr, in welchem der Gesellschafter ausscheidet, bleibt hierbei unberücksichtigt. Die Teilnahme an den Überschüssen bzw. Verlusten der Gesellschaft beschränkt sich mithin auf den festgestellten Saldo zum 31.12. des der Veräußerung vorhergehenden Geschäftsjahrs.

(8) Für den Fall der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Auseinandersetzung der Gesellschaft nach den Regelungen des BGB.

(9) Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben fortgesetzt.

(10) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Mietpoolgesellschaft ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

a) der einzelne Gesellschafter erforderliche Renovierungsarbeiten an der(n) ihm gehörenden Wohnungseinheit(en) unterlässt und deshalb eine Vermietung dieser Wohnungseinheit(en) ausscheidet und/oder nur zu einem erheblich niedrigeren Mietpreis möglich ist/wäre;

b) über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

§ 13 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages sich als unwirksam erweisen, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den Zweck der weggefallenen Bestimmung mit größtmöglicher Näherung erreicht.

(2) Als Gerichtsstand wird Fürth vereinbart.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Etwaige weiter gehende gesetzliche Formvorschriften bleiben unberührt.

Gesellschafter

KDI Hausverwaltung GmbH

Vollmacht

mit den nachfolgenden Inhalten.

Verwaltungsobjekt:

WE Nr. ____ im ____ des Objektes _____ in Fürth.

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen und die gemäß den vertraglich vereinbarten Aufgaben erforderlich sind.

Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten, soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen und vertraglich an die Mietpoolgesellschaft abgetreten wurden.

Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen, Kündigung, Änderung und Abschluss von Mietverhältnissen, Versicherungen und sonstigen Verträgen im Zusammenhang mit der verwalteten Sondereigentumseinheit die Einziehung und Entgegennahme von Mieten, die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts, Erklärung und Vereinbarung von Mieterhöhung, sowie auf die Geltendmachung von Nebkostenerhöhungen jeglicher Art Untervollmacht, insbesondere an Rechtsanwälte, zu erteilen.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, zulasten des Auftraggebers einen Rechtsanwalt zur Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis zu beauftragen. Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten, Schadenersatzansprüche oder sonstige Nutzungsentgelte in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen, soweit diese Ansprüche an die GbR abgetreten wurden. Eine entsprechende Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt. Entsprechendes gilt auch für die Durchsetzung von Räumungsansprüchen auf Rechnung des Vermieters im eigenen Namen des Verwalters.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus der Sondereigentumsverwaltung im Rahmen der Mietpoolverwaltung ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen. Seine Haftung für die Erfüllung des Mietpoolverwaltungsvertrages wird hiervon jedoch nicht berührt.

Fürth, den

Unterschrift

Einzugsermächtigung

Zahlungsempfänger: KDI Hausverwaltung GmbH, Hans-Vogel-Straße 16 in 90765 Fürth

Hiermit bevollmächtige/-n ich/wir die KDI Hausverwaltung GmbH widerruflich, die von mir/uns zu entrichtende Zahlung aus dem Mietpoolverwaltungsvertrag

für die Wohnung Nr. _____

Adresse:

bei Fälligkeit zulasten meines/unseres Girokontos

Konto-Nr.:

BLZ:

Bank:

Kontoinhaber: durch Lastschrift einzuziehen.

Ort, Datum, Unterschrift (en)