

Vorbemerkung

Dieses Dokument enthält fast den gesamten Bau GbR Vertrag der Kölner Baugemeinschaft Wunschnachbarn - Stand 7. Dezember 2015. Insgesamt hat unsere Baugemeinschaft von Anfang bis Einzug mehrere juristisch differenzierbare Phasen durchlaufen, die jeweils durch separate Verträge geregelt waren. Das klingt nach Regelungswut, ist in Deutschland aber schlicht eine rechtliche Notwendigkeit.

Der Bau GbR Vertrag wurde mit großer Sorgfalt in einem langen, diskursiven Prozess entwickelt. Der Vertrag wurde natürlich nicht komplett neu erfunden; er baut in wesentlichen Teilen auf etablierten Bau GbR Verträgen auf. Allerdings haben wir uns die Mühe gemacht, eine Reihe von Paragrafen so anzupassen, dass sie gut zu unseren Vorstellungen eines gelungenen Gemeinschaftslebens passen. Dazu gehören insbesondere Fragen zur Baukostenkontrolle, Haftung, Entscheidungsfindung (auch für Notfälle, z.B. bei Bauproblemen) sowie unsere Anwendung des Systematischen Konsensierungsprinzips, Regelung möglicher Austritte und Neuaufnahmen (was bei uns aber nicht vorkam) etc. Weitergehende Präzisierungen dieser Fragen sind in anderen Regelwerken, z.B. in unserer späteren Teilungserklärung festgelegt.

Wir stellen dieses Dokument unter einer Creative Commons Lizenz zur Verfügung, damit andere Baugemeinschaften das Rad nicht komplett neu erfinden müssen. Es wäre allerdings höchst unklug, unseren Bau GbR Vertrag einfach blind zu übernehmen, denn erstens ist er auf uns maßgeschneidert und passt in einigen Aspekten garantiert nicht zu anderen Kontexten. Ein zweiter Grund liegt darin, dass der Diskussionsprozess und die mentale Auseinandersetzung mit vielen Detailfragen – so anstrengend sie auch sein mag – das Bewusstsein für wichtige Aspekte des Zusammenlebens schärft und an sich einen hohen Wert hat. Wir hatten das Glück, dass wir bei diesem Prozess von der erfahrenen Rechtsanwältin Helga Nissen begleitet wurden und wir plädieren eindringlich dafür, sich ähnliche Kompetenz hinzuzuziehen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keinerlei Haftung übernehmen für die Richtigkeit oder Angemessenheit unseres Bau GbR Vertrags; weder im Ganzen noch in einzelnen Aspekten. Wir stellen diesen Bau GbR Vertrag ohne jegliche Garantien zur Verfügung. Seine Nutzung erfolgt auf eigenes Risiko.

Köln im Februar 2020,

Die Baugemeinschaft Wunschnachbarn WEG



Dieses Material steht unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung - Nicht-kommerziell - Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International. Um eine Kopie dieser Lizenz zu sehen, besuchen Sie <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>.

Zwischen

1. Vorname Name in Vorname Name in Gesamthand
2. Name
3. Hier werden alle Mitglieder der Bau GbR namentlich aufgeführt
4. ...

wird folgender

G E S E L L S C H A F T S V E R T R A G

geschlossen. Der Vertrag hat folgenden Aufbau:

Präambel

I. Der Rechtsträger

§ 1 Rechtsform, Name, Sitz

II. Aufgaben und Tätigkeiten

§ 2 Zweck, Vermögen, Beteiligungshöhe

§ 3 Realisierungsvorgaben

§ 4 Geschäftsführung und Vertretung

III. Wirtschaft und Finanzen

§ 5 Kostenanteile der Gesellschafter

§ 6 Treuhänderische Verwaltung

§ 7 Fälligkeit der Kostenanteile

§ 8 Zahlungsverzug

§ 9 Konten, Buchführung, Rechnungslegung

§ 10 Mitarbeit

§ 11 Haftung

IV: Willensbildung

§ 12 Gesellschafterversammlungen

§ 13 Gesellschafterbeschlüsse

V. Änderungen des Gesellschafterkreises

§ 14 Aufnahme neuer Gesellschafter

§ 15 Verfügungen über Gesellschaftsanteil und über Wohnungseigentum

§ 16 Ausscheiden: Kündigung, Ausschluss, Tod, Insolvenz, Pfändung

§ 17 Abfindung, Fortbestand von Zahlungsverpflichtungen

VI. Beendigung

§ 18 Gesellschaftsbeendigung

VII. Schlussbestimmungen

§ 18 Mediations- und Schiedsklausel

§ 20 Sonstiges

Präambel

1. Die Beteiligten haben in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter dem Namen „Name der Baugemeinschaft GbR“ am Datum vor dem amtierenden Notar Name, Stadt, von der Stadt Name den beim Amtsgericht Name im Grundbuch der Gemarkung Name, Blatt Nummer eingetragenen Grundbesitz Flur Nummer, Flurstück Nummer Gebäude- und Freifläche, Adresse (Grundstücksfläche qm groß) sowie das Flurstück Flurstücknummer Gebäude- und Freifläche, Adresse (1 qm groß¹) anteilig erworben.

Die Grundstücke sind im anliegenden Lageplan (**Anlage 1**) mit rot gekennzeichnet.

2. Die Beteiligten haben zugleich der Grundlagenvereinbarung zwischen den Baugruppen des Baufelds Nummer auf dem Geländebezeichnung, Urkunde Nr. Nummer vom Datum des Notars Name, Stadt, zugestimmt.
3. Die Beteiligten nehmen auf die abgeschlossenen Verträge Bezug. Sie erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Verträge vollinhaltlich bekannt ist und dass diese auch weiterhin ihrem Willen entsprechen. Sie verzichten auf eine Beifügung der Urkunden zu diesem Vertrag.
4. Die Beteiligten beabsichtigen, auf dem erworbenen Grundbesitz eine Wohnungseigentumsanlage gemeinschaftlich errichten zu lassen und gemeinschaftlich zu nutzen. Zu diesem Zweck geben sich die Beteiligten als Gesellschafter der „Name der Baugemeinschaft GbR“ mit nachfolgenden Regelungen einen Gesellschaftsvertrag.
5. Die Beteiligten werden nachstehend und für die Dauer der Durchführung des Bauvorhabens „Gesellschafter“ genannt.

I. Der Rechtsträger

§ 1 Rechtsform, Name, Sitz

1. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
2. Sie führt den Namen „Name der Baugemeinschaft GbR“.
3. Sitz der Gesellschaft ist Stadt. Die Postanschrift lautet:

Name der Baugemeinschaft
c/o Vorname Name, Adresse

II. Aufgaben und Tätigkeiten

§ 2 Zweck, Vermögen, Beteiligungshöhe

1. Zweck der Gesellschaft ist die gemeinsame bauliche Realisierung des Neubauvorhabens
Adresse

1 Anmerkung: Dieses 1 qm große Grundstück ist ein sog. „Ankergrundstück“. Dies ist eine Sonderlösung („Tübiger Modell“), die uns als beste juristisch wasserdichte Lösung erschien zur Regelung rund um die mit drei benachbarten Baugemeinschaften geteilte Gartenfläche.

mit Errichtung von **Anzahl** Wohneinheiten im Gesamumfang von ca. **Anzahl** qm Wohnfläche. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Grundbesitz durch eine Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu teilen und **Anzahl** Wohnungseigentumseinheiten zu bilden, die untereinander nach Maßgabe dieses Vertrages den Gesellschaftern zugeordnet werden.

Des Weiteren bezweckt die Gesellschaft im Gebäude den Bau von Gemeinschaftseinrichtungen mit unterschiedlichen Funktionen, z.B. Gemeinschaftsraum mit Terrasse, Gästezimmer, Gemeinschaftsdachterrasse, Werkstatt, Waschküche, gemeinsamer Fahrradabstellraum. Über die genaue Ausgestaltung und Nutzung wird im laufenden Planungsprozess entschieden.

Die Gesellschaft wird darüber hinaus Mitglied einer Baugemeinschaft, welche die über das anteilig erworbene Flurstück **Nummer** zugeordneten Freiflächenanlagen zwischen dem durch die Gesellschaft zu bauenden Gebäude und den Nachbargebäuden errichten wird.²

2. Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks wird die Gesellschaft insbesondere
 - (a) Bau- und Baunebenleistungsaufträge erteilen, die Auftragsausführung überwachen und während der Bauphase für die Gesellschaft Mängelhaftungsansprüche geltend machen,
 - (b) nach Abschluss der Bauphase die erstellten Wohneinheiten an die Wohnungseigentümer übergeben und soweit als möglich alle noch nicht beendeten Verträge auf die personenidentische und durch die Teilungserklärung entstehenden Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) „Wunschnachbarn WEG“ übertragen.
 - (c) ihre Rechte in der für die Freiflächenerrichtung zu gründenden Gemeinschaft wahrnehmen³.
- I. Die Gesellschaft sammelt kein dauerhaftes Vermögen an, sondern beschränkt sich in der Zielsetzung auf die Durchführung des gemeinsamen Bauvorhabens. Dies setzt voraus, dass die Gesellschaft zunächst auch das in der Präambel bereits genannte Grundstück erworben hat und hält, bis die Voraussetzungen zur Übertragung der nach Teilung entstandenen Eigentumswohneinheiten auf die Gesellschafter vorliegen. Soweit sie Zahlungen der Gesellschafter vereinnahmt, handelt sie als Treuhänderin der Gesellschafter. Falls eine Zwischenfinanzierung erforderlich werden sollte, erfolgt diese gemäß nachfolgend §3 Abs. 1 (b) (bb).
- II. Jeder Gesellschafter ist an der „Baugemeinschaft **Name** GbR“ entsprechend der Höhe seiner zukünftigen Miteigentumsanteile an der „**Name** WEG“ beteiligt (**Anlage 2**). Die Beteiligungsverhältnisse sind gegenüber denen zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs unverändert.

§ 3 Realisierungsvorgaben

1. Die Gesellschafter sind sich einig, dass folgende Vorgaben für die Realisierung des Bauvorhabens gelten:

- (a) Bauausführung

-
- 2 Anmerkung: Dieses 1 qm große Grundstück ist ein sog. „Ankergrundstück“. Dies ist eine Sonderlösung („Tübiger Modell“), die uns als beste juristisch wasserdichte Lösung erschien zur Regelung rund um die mit drei benachbarten Baugemeinschaften geteilte Gartenfläche.
 - 3 Anmerkung: Dies ist eine separate juristische Einheit, die für die Planung und die Errichtung des Gartenteils etabliert wurde; darin sind die vier am Gemeinschaftsgarten beteiligten Baugemeinschaften vertreten.

(aa) Ausführungsplanung nach der vorliegenden Baugenehmigung vom **Datum** (Aktenzeichen **Aktenzeichen**).

(bb) Abgeschlossenheitserklärung vom **Datum** (Aktenzeichen **Aktenzeichen**),

(cc) Baubeschreibung samt Beschreibung des allgemeinen Baustandards als Teil der Genehmigungsplangung.

(b) Finanzierung

(aa) Die Gesellschafter werden das Bauvorhaben entsprechend des Finanzierungsplans der **ggf. Name Finanzberater** finanzieren. Kredite, die die einzelnen Gesellschafter aufnehmen, werden je einzeln durch Bestellung von Grundpfandrechten auf dem entsprechenden Sondereigentum abgesichert.

(bb) Die Kosten der Baumaßnahmen sollen gemäß § 5 von den Gesellschaftern getragen werden, denen die Baumaßnahme dient, in Bezug auf alle Gemeinschaftseinrichtungen anteilig. Dies ist dann möglich, wenn den einzelnen Gesellschaftern durch Teilung des Grundstückes Sondereigentum, ggf. mit Sondernutzungsrechten, zufällt, das beleihbar ist. Die Gesellschafter streben deshalb an, diesen Zustand möglichst schnell zu erlangen. Dafür ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der entsprechenden Behörden notwendig sowie eine Teilungserklärung. Alle Gesellschafter verpflichten sich, diese Maßnahmen unverzüglich umzusetzen und soweit erforderlich alle diesbezüglichen Willenserklärungen unverzüglich abzugeben.

Zur Sicherung der jederzeitigen Liquidität der Gesellschaft, insbesondere bei Baubeginn vor Teilung, kann es erforderlich oder hilfreich sein, dass die Gesellschaft ihrerseits einen Kredit aufnimmt oder einen Kontokorrentkredit mit einer Bank vereinbart. Die Gesellschafter verpflichten sich für den Fall, dass die Gesellschafterversammlung einen entsprechenden Beschluss fasst, an der Aufnahme des Kredits durch die Gesellschaft mitzuwirken und an der Bestellung etwa erforderlicher Sicherheiten am Grundbesitz der Gesellschaft und an etwa bereits gebildetem Sondereigentum mitzuwirken. Diese Verpflichtung gilt auch für den Fall, dass Kreditinstitute die Übernahme selbstschuldnerischer Bürgschaften der Gesellschafter verlangen sollten, jedoch nur quotal in Höhe der jeweiligen MEA der einzelnen Gesellschafter. Solche Verbindlichkeiten können maximal in Höhe der Gesamtbaukosten eingegangen werden zuzüglich einer Sicherheitsreserve in Höhe von 10%.

Die Geschäftsführer sind für den Fall einer solchen Zwischenfinanzierung gehalten, dafür Sorge zu tragen, dass nach Abschluss der Zwischenfinanzierungsphase (Vorliegen der Teilung und Grundbucheintragen für die Teileigentumseinheiten) alle die Gesellschaft oder die Gesellschafter belasteten Verbindlichkeiten je anteilig von den betreffenden Gesellschaftern übernommen werden zur vollständigen Entlassung der Gesellschaft und der Mitgesellschafter aus jeglicher Haftung.

Darüber hinaus beauftragen die Gesellschafter hiermit die Geschäftsführer, unter Verwendung der durch den Grundstückskaufvertrag erteilten Vollmachten in ihrem Namen alle erforderlichen Erklärungen abzugeben.

2. Die Gesellschaft strebt die Einhaltung von Gesamtkosten in Höhe von **Summe** Euro pro qm Wohnfläche an (Gesamtkosten 1 nach der Berechnung von **ggf. Namen des Kostencontrollers oder Benennung der Anlage** vom **Datum**). Erhöhungen der Gesamtkosten sollen nur dann beschlossen werden, wenn sie nicht durch Einsparmaßnahmen vermieden werden können.

Wird erkennbar, dass Kostenerhöhungen eintreten, so sind die Gesellschafter verpflichtet, Vorschläge zur Gegenfinanzierung durch Einsparmaßnahmen zu unterbreiten.

Soweit durch Gesellschafterbeschluss Änderungen der Gesamtkosten beschlossen werden sollen, so ist eine Überschreitung um mehr als **Summe** € pro qm Wohnfläche nur durch einstimmigen Beschluss aller Gesellschafter zulässig. Gleiches gilt für eine Änderung dieser Vertragsbestimmung. Im Übrigen verbleibt es bei den Regelungen des § 13.

§ 4 Geschäftsführung und Vertretung

- (2) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte durch die Fassung von Beschlüssen in Gesellschafterversammlungen.
- (3) Die Gesellschafter sind von der Vertretung der Gesellschaft ausgeschlossen, soweit ihnen nicht durch diesen Vertrag oder durch Beschluss der Gesellschafterversammlung Vertretungsbefugnis erteilt wird.
3. Die Vollmacht zur Vertretung der Gesellschaft wird mit Abschluss dieses Vertrages an folgende Personen erteilt:
- (a) **Name, Geburtsdatum**
 - (b) ...
 - (c) ...
 - (d) ...

Mit Wirkung ab dem **Datum** ändert sich die Rangfolge der Vertretungsmacht wie folgt:⁴

- (a) **Name, Geburtsdatum**
- (b) ...
- (c) ...
- (d) ...

Die Bevollmächtigten werden als „Geschäftsführer“ bezeichnet. Ausschließlich im Innenverhältnis wird vereinbart, dass die Geschäftsführer zu (c) und (d)⁵ als stellvertretende Geschäftsführer bestellt sind, die die Geschäftsführer zu (a) und (b) bei Abwesenheit oder Verhinderung vertreten. Hierbei ist im Vertretungs- oder Verhinderungsfall zunächst der Geschäftsführer zu (c) und dann der Geschäftsführer zu (d) berufen.

4 Anmerkung: Ein solcher Passus ist natürlich optional. Wir haben ihn nur deshalb aufgenommen weil schon früh ein Wechsel der Geschäftsführung absehbar und terminiert war.

5 Anmerkung: Möglicherweise stimmen die Referenzbuchstaben hier (evtl. auch an anderen Stellen nicht mehr) aufgrund einer falschen automatischen Nummerierung. Bitte überprüft das selbst.

4. Die Gesellschaft wird im Rechtsverkehr jeweils durch zwei Geschäftsführer gemeinsam vertreten. Die Geschäftsführer sind berechtigt, Untervollmachten zu erteilen. Ihnen wird Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB erteilt.

Bei Eilentscheidungen, z.B. wenn auf der Baustelle Gefahr im Verzug ist, besteht Einzel-Notvertretungsrecht, das jeder Geschäftsführer ausüben darf. Diese Entscheidungen sind unverzüglich durch den zweiten Geschäftsführer mit interner Wirkung zu genehmigen. Wird diese Genehmigung nicht erteilt, sind die Gesellschafter unverzüglich, in der Regel im Rahmen der nächstfolgenden Gesellschafterversammlung, über die Ausübung des Einzel-Notvertretungsrechts zu informieren.

Alle Gesellschafter sind verpflichtet, den Geschäftsführern auf deren Anforderung eine gesonderte schriftliche Vollmacht jeweils gleichlautenden Inhalts zu erteilen.

Auf die Pflicht des Geschäftsführers, die Vollmachtsurkunde der Gesellschaft nach Erlöschen der Vollmacht unverzüglich zurückzugeben (§ 175 BGB), wird hingewiesen.

5. Die Geschäftsführer werden von der Gesellschaftsversammlung für zwölf Monate gewählt.

Den Geschäftsführern kann je einzeln durch Gesellschafterbeschluss die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis entzogen werden.

Ein Geschäftsführer ist berechtigt, die Funktion als Geschäftsführer niederzulegen. Die Niederlegung darf nicht zur Unzeit erfolgen. Die Niederlegung erfolgt schriftlich gegenüber einem anderen Geschäftsführer oder, soweit kein anderer Geschäftsführer vorhanden ist, an alle anderen Gesellschafter. Die verbleibenden Geschäftsführer sind verpflichtet, schnellstmöglich eine Gesellschaftsversammlung einzuberufen, in der neue Geschäftsführer zu wählen sind. Bis zum Zusammentritt dieser Gesellschaftsversammlung oder, soweit erforderlich, bis zur notariellen Beurkundung der Vollmacht für den als Nachfolger gewählten Geschäftsführer, hat der niederlegende Geschäftsführer seine Funktion weiter auszuführen, soweit die Interessen der Gesellschaft dies erfordern, es sei denn, die weitere Ausführung wäre unzumutbar.

6. Die Geschäftsführer sind verpflichtet, alle Verträge und wesentlichen Vereinbarungen schriftlich zu fixieren und diese zeitnah den Gesellschaftern zugänglich zu machen. Dies erfolgt über ein Internet-basiertes Archiv, auf welches alle Gesellschafter Zugriff haben. Jeder Gesellschafter hat das Recht zur Einsichtnahme in alle das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen, auch soweit diese nicht im Archiv hinterlegt sind.

III. Wirtschaft und Finanzen

§ 5

Kostenanteile der Gesellschafter

1. Die Gesellschafter tragen die Gesamtkosten für die Ausführung des Bauvorhabens grundsätzlich entsprechend ihrer Anteile an der Gesellschaft, in Bezug auf alle Gemeinschaftseinrichtungen jedoch anteilig entsprechend einer zu beschließenden Kostenaufteilung. Dieser Beschluss bedarf der Einstimmigkeit.
2. Zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens zählen insbesondere Grundstücks- und Grundstückserwerbskosten, Baukosten und Baunebenkosten sowie Beratungs- und Moderationskosten.
3. Falls Gesamtkostenerhöhungen eintreten, erhöhen sich die Kostenanteile der Gesellschafter entsprechend ihrer Anteile an der Gesellschaft

4. Sind Kosten oder Erhöhungen nur einem Gesellschafter zuzurechnen, insbesondere durch Sonderwünsche für die Errichtung des Sondereigentums in Abweichung von der Baubeschreibung samt Beschreibung des allgemeinen Baustandards gem. § 3 Ziff. 1 (a) (cc), so erhöht sich nur dessen Kostenanteil.

§ 6 Treuänderische Verwaltung

1. Die Gesellschafter haben ihre Kostenanteile an die Gesellschaft auf deren Baukonto (§ 9 Ziff. 1) zu zahlen.
2. Die Gesellschaft verwaltet diese Beträge treuhänderisch für die Gesellschafter. Sie erfüllt aus dem Baukonto sämtliche Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft gegenüber Dritten, einschließlich der Kosten des Grundstückserwerbs.-
3. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass sie unabhängig von der Verpflichtung der Gesellschaft den einzelnen Kostengläubigern gegenüber (z.B. Grundstücksverkäufer, Bauunternehmer, Finanzamt, Notar, Grundbuchamt) im Außenverhältnis persönlich haften.

§ 7 Fälligkeit der Kostenanteile

- a) Die Gesellschafter haben ihre Anteile an den Gesamtkosten in Raten entsprechend dem Realisierungsfortschritt wie folgt zu zahlen:

(3) Anteilige Grundstückserwerbs- und Erwerbsnebenkosten

(b) Anteilige Bau- und Baunebenkosten

Die Fälligkeit der einzelnen Raten für die von jedem Gesellschafter zu leistenden anteiligen Kosten wird durch Beschluss der Gesellschafterversammlung festgelegt. Die Fälligkeit orientiert sich an dem Baufortschritt bzw. der Fälligkeit von Zahlungen, die an Auftragnehmer oder sonstige Gläubiger der Gesellschaft zu leisten sind.

2. Die Fälligkeit von Zahlungen an die Gesellschaft wird von der Geschäftsführung in Rücksprache mit dem Projektsteuerer festgelegt. Jeder Gesellschafter wird dann von den Geschäftsführern unter Bezifferung des von ihm zu zahlenden Betrages zur Zahlung aufgefordert. Dem Gesellschafter bleibt für jede Rate eine Zahlungsfrist von 10 Tagen, soweit die Gesellschaft nicht im Einzelfall durch Beschluss eine andere Zahlungsfrist bestimmt.
3. Die Gesellschaft kann einen Liquiditätsplan aufstellen, der Beschlüsse nach Abs. 2 ersetzt. Der Liquiditätsplan soll die von jedem Gesellschafter zu leistenden Zahlungen beziffern.

§ 8 Zahlungsverzug

1. Gesellschafter, deren Kostenanteile bis zum Fälligkeitstermin nicht oder nicht in voller Höhe auf dem Gesellschaftskonto eingegangen sind, haften ohne Beschränkung auf die Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten (§ 11 Ziff. 1) für Schäden, die durch die Zahlungsverzögerung entstehen.
2. Im Übrigen gelten im Falle des Zahlungsverzuges die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages in § 17 (Entziehung von Gesellschaftsanteilen).

§ 9 Konten, Buchführung, Rechnungslegung

1. Der Zahlungsverkehr für das gesamte Bauvorhaben wird über ein Baukonto abgewickelt. Über dieses Konto dürfen nur Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft sowie die Einzahlungen der Kostenanteile der Gesellschafter abgewickelt werden.
2. Bei der Führung des Baukontos wird die Gesellschaft von den Geschäftsführern vertreten.

Die Geschäftsführer haben über sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft Buch zu führen. Rechnungen an Baufirmen sind nur dann zu begleichen, wenn

- diese zusätzlich zur Prüfung durch die Geschäftsführer durch eine fachlich qualifizierte externe Person (Architekt, Projektsteuerer, u.ä.) freigegeben sind,
- die wirtschaftliche Verpflichtung auf einem Gesellschafterbeschluss beruht,
- ausreichend Liquidität auf dem Baukonto vorhanden ist bzw. die Inanspruchnahme eines Kredits innerhalb des vereinbarten Limits erfolgt

3. Die Gesellschaft soll aus den Reihen der Gesellschafter mindestens zwei Rechnungsprüfer bestellen. Die Rechnungsprüfung kann auch Dritten übertragen werden.
4. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist eine Schlussabrechnung durchzuführen. Die Geschäftsführer haben Anspruch auf eine Entlastungserklärung durch die Gesellschaft.

§ 10 Mitarbeit

1. Jeder Gesellschafter soll das Gesellschaftsprojekt durch aktive Mitarbeit fördern. Hierzu soll sich jeder Gesellschafter nach Möglichkeit und Neigung an den Maßnahmen der Gesellschaft beteiligen. Die Gesellschaft hat keinen rechtlichen Anspruch auf eine solche Mitarbeit.
2. Soweit ein Gesellschafter einen Arbeitsauftrag annimmt, ist er gegenüber den Gesellschaftern zur Ausführung verpflichtet, solange er nicht ausdrücklich die Niederlegung des Auftrages erklärt.
3. Die Art von Gemeinschaftsarbeiten wird im Übrigen in Gesellschaftsversammlungen beschlossen.
4. Die Gesellschafter haben keinen Anspruch auf Vergütung ihrer Mitarbeit, soweit dies nicht ausdrücklich gesondert und schriftlich vereinbart wird.
5. Geleistete Mitarbeit reduziert die Zahlungspflichten des Gesellschafters nicht.

§ 11 Haftung

1. Innenverhältnis

Jeder Gesellschafter haftet den übrigen Gesellschaftern gegenüber ohne Beschränkung auf Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten für Schäden, die durch Zahlungsverzögerungen entstehen; des Weiteren in gleicher Weise für Schäden, die dadurch entstehen, dass etwa erforderliche und für die Finanzierung notwendige Erklärungen einzelner Gesellschafter oder sonstige Mitwirkungshandlungen unterbleiben bzw. verspätet abgegeben bzw. vorgenommen oder nachgeholt werden.

Im Übrigen beschränkt sich die Haftung der Gesellschafter untereinander - auch der Geschäftsführer - gegenüber den übrigen Gesellschaftern auf die Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten, jedenfalls auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Soweit ein Gesellschafter besondere Kenntnisse oder Fähigkeiten hat, die für den Gesellschaftszweck relevant sind, zum Beispiel aufgrund seiner beruflichen Ausbildung als Architekt, Bauingenieur, Rechtsanwalt, Steuerberater o.ä., vereinbaren die Gesellschafter, dass dieser Gesellschafter mit besonderen Kenntnissen oder Fähigkeiten im Innenverhältnis nur soweit haftet, wie ein Gesellschafter ohne die besonderen Kenntnisse oder Fähigkeiten haften würde. Die Gesellschafter verzichten ausdrücklich auf etwaige weitergehende Haftungsansprüche gegenüber dem Gesellschafter mit besonderen Kenntnissen oder Fähigkeiten.

2. Außenverhältnis

Die Haftung der Gesellschaft soll, soweit möglich und soweit sich die Vertragspartner der Gesellschaft darauf einlassen, rechtsgeschäftlich auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt werden. Die Haftung der einzelnen Gesellschafter für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten soll, soweit möglich und soweit sich die Dritten darauf einlassen, rechtsgeschäftlich in der Weise beschränkt werden, dass jeder Gesellschafter nur entsprechend seiner Quote am Gesellschaftsvermögen haftet. Gelingt den Geschäftsführern eine solche Haftungsbeschränkung nicht, so ist ab einer aus dem Vertrag für die Gesellschaft entstehenden Verbindlichkeit in Höhe von € 50.000 vorab ein Gesellschafterbeschluss über den Abschluss des Vertrages herbeizuführen.

Wird ein Gesellschafter von einem Gläubiger der Gesellschaft ungeachtet dessen über seinen Anteil hinaus in Anspruch genommen, so steht ihm gegen die übrigen Gesellschafter - mit Ausnahme des auf sein Miteigentum entfallenden Betrages - ein Ausgleichsanspruch zu, wobei die Gesellschafter auch im Innenverhältnis nur anteilig für den Ausgleich haften.

IV. Willensbildung

§ 12 Gesellschaftsversammlungen

- aa) Gesellschaftsversammlungen werden von der Geschäftsführung einberufen und geleitet/moderiert. Eine Einberufung kann ebenfalls von vier Gesellschaftern gemeinsam handelnd vorgenommen werden. Die Gesellschaft strebt regelmäßige ordentliche Gesellschaftsversammlungen an.

Die Einberufung erfolgt schriftlich unter Angabe von Ort und Zeit sowie der Tagesordnung, insbesondere der Beschlussgegenstände. Die Einberufung erfolgt innerhalb angemessener Frist. Jeder Gesellschafter hat das Recht, Themen auf die Tagesordnung der nächsten Versammlung setzen zu lassen. Die Gesellschaftsversammlung kann beschließen, einen Tagesordnungspunkt nicht zu behandeln.

Auf Form und Frist der Ladung kann durch einstimmigen Beschluss aller Gesellschafter verzichtet werden.

- bb) Eine Gesellschaftsversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter anwesend oder vertreten sind. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so ist mit einer Frist von sieben Tagen eine zweite Versammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die beschlussfähig ist, wenn mindestens $\frac{3}{4}$ aller Gesellschafter/innen anwesend oder vertreten sind. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

Wird ein Beschluss im schriftlichen Verfahren gemäß §13 Abs. 1 gefasst, ist Beschlussfähigkeit nur bei Stimmabgabe aller Gesellschafter/innen gegeben.

- cc) Gesellschafter können sich durch Mitgesellschafter oder deren Ehepartner / Lebenspartner durch Erteilung einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Eine E-Mail genügt der Schriftform. Kein Gesellschafter kann für mehr als zwei andere Gesellschafter in Vollmacht abstimmen. Vollmachten können auch für Beschlüsse im schriftlichen Verfahren erteilt werden.
- dd) Für den Austausch von Informationen und Willenserklärungen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern dürfen auch Möglichkeiten der elektronischen Kommunikation (E-Mail, SMS, Telefonkonferenzen, Videokonferenzen, o.ä.) genutzt werden, es sei denn dieser Vertrag enthält eine abweichende Regelung oder die Gesellschafterversammlung beschließt für einen Einzelfall oder für eine Gruppe von Fällen eine einschränkende Handhabung.

Sieht dieser Vertrag Schriftform vor, so genügt eine E-Mail, falls eine andere Form nicht ausdrücklich bestimmt ist.

§ 13 Gesellschaftsbeschlüsse

1. Beschlüsse der Gesellschafter werden grundsätzlich in Gesellschaftsversammlungen gefasst. In dringenden Fällen können Beschlüsse schriftlich herbeigeführt werden. Über die Dringlichkeit entscheidet die Geschäftsführung. Die Gesellschafter müssen nach Versand der Aufforderung zur schriftlichen Abstimmung im Laufe der darauffolgenden zwei Kalendertage ihr Votum abgeben.

Ein Beschluss, der gefasst, aber aufgrund mangelnder Beschlussfähigkeit gemäß §12 Abs. 2 unwirksam ist, kann geheilt werden, wenn die nicht anwesenden und nicht vertretenen oder im schriftlichen Verfahren die nicht teilnehmenden Gesellschafter ihre Zustimmung nachträglich durch schriftliche Stimmabgabe oder persönlich in der nächsten Gesellschafterversammlung erklären. Die Geschäftsführung entscheidet darüber, ob vor einer erneuten Einberufung gemäß §12 Abs. 2 zunächst die Einholung der Zustimmung versucht werden soll. Die Einberufungsfrist von sieben Tagen verlängert sich dadurch um weitere zwei Kalendertage.

2. Beschlussfassungen erfolgen grundsätzlich einstimmig. Gesellschafter, die gemäß Anlage 2 mit mehr als 900/10.000 Anteilen an der Gesellschaft beteiligt sind, haben zwei Stimmen, alle anderen Gesellschafter haben eine Stimme⁶. Soweit ein Gesellschafter in Gesamthand über zwei Stimmen verfügt, können diese Stimmen voneinander abweichend abgegeben werden. Jede an einer Gesamthand beteiligte Person gilt gegenüber der Gesellschaft als zur Stimmabgabe bevollmächtigt.

Ein Gesellschafter, der gewählt, entlastet, abgewählt oder ausgeschlossen werden soll, hat für diese Beschlussfassung kein Stimmrecht. Betrifft ein solcher Beschluss eine Person aus einer Gesamthand, so hat der Gesamthandsgesellschafter insgesamt kein Stimmrecht.

Zur Herstellung der Einstimmigkeit wird das Verfahren der Systematischen Konsensierung angewendet. Für den Fall von schriftlichen Beschlussfassungen ist eine „online Konsensierung“⁷ vorzunehmen. Das Verfahren der Systematischen Konsensierung erfolgt gemäß **Anlage 3**.

6 Anmerkung: Mit dieser komplizierte Regelung haben wir das Prinzip „eine Stimme pro Kopf“ erreicht. Das muss hier so verklausuliert werden, da mit dem Begriff „Gesellschafter“ nicht die Einzelpersonen, sondern die vorweggenommenen Wohneinheiten gemeint sind; und diese werden teilweise von einem und teilweise von zwei Erwachsenen bewohnt werden.

7 Anmerkung: Wir haben für diesen Zweck www.konsensieren.eu benutzt.

Ist keine Einstimmigkeit erzielt worden, so wird der Beschlussgegenstand erneut zur Abstimmung gestellt. Dies geschieht innerhalb von zwei Tagen im schriftlichen Verfahren, wenn die erste Abstimmung in einer Versammlung vorgenommen wurde. Wurde die erste Abstimmung im schriftlichen Verfahren vorgenommen, erfolgt die zweite Abstimmungsrunde in einer Gesellschaftsversammlung. Die Geschäftsführung entscheidet, ob sie dafür eine außerordentliche Versammlung einberuft oder den Beschluss auf der nächsten ordentlichen Versammlung auf die Tagesordnung setzt.

Auch in der zweiten Abstimmungsrunde ist Einstimmigkeit für die Beschlussfassung erforderlich.

Wird diese Einstimmigkeit nicht erreicht, wird der Abstimmungsgegenstand nach spätestens sieben Tagen erneut zur Abstimmung gestellt. In der dritten Abstimmungsrunde ist für die Beschlussfassung eine $\frac{3}{4}$ Mehrheit ausreichend (für Ausnahmen siehe §13 Abs. 3). Wird diese nicht erreicht, erfolgt nach Ablauf von spätestens weiteren sieben Tagen eine Beschlussfassung, für welche eine einfache Mehrheit ausreichend ist. Es liegt im Ermessen der Geschäftsführung, ob die dritte und vierte Abstimmungsrunde in einer Versammlung oder im schriftlichen Verfahren vorgenommen wird. Gleiches gilt für die Fristsetzungen.

Die Gesellschafter sind verpflichtet, sich während der Zeit zwischen den Abstimmungen um Einstimmigkeit zu bemühen.

3. Für besonders wichtige Abstimmungsgegenstände bedarf es einer ‚qualifizierten Mehrheit‘. Dafür ist das unter §13 Abs. 2 beschriebene Verfahren wie folgt zu modifizieren: Schriftform ist nicht zulässig. Wird in der dritten Abstimmungsrunde die $\frac{3}{4}$ Mehrheit nicht erreicht, kommt der Beschluss nicht zustande.

Als besonders wichtige Abstimmungsgegenstände gelten, soweit nicht ohnehin im Vertrag schon an anderer Stelle genannt:

- Aufnahme neuer Mitglieder
 - Ausschluss von Mitgliedern
 - Verfügung über Gesellschaftsanteile
 - Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern
 - Änderungen dieses Vertrages
 - Änderung und Ergänzungen der Realisierungsvorgaben in §3 Abs. 2
 - Erreichen des Gesellschaftszwecks
 - Beendigung der Gesellschaft aus anderen Gründen
 - Erhöhung der Kostenobergrenze aus § 3 Abs. 2, jedoch nicht die absolute Obergrenze überschreitend
 - Verteilung der Kosten gemäß § 3 Abs. 1 (b) (bb) und § 5
4. Über die Beschlüsse hat die Geschäftsführung ein Protokoll anzufertigen, welches jedem Gesellschafter zur Verfügung gestellt werden muss. Einwände gegen die Protokollierung sind unverzüglich gegenüber der Geschäftsführung geltend zu machen. Über diese Einwendungen ist in der nächsten Gesellschaftsversammlung zu beschließen. Solange wesentliche Einwendungen bestehen, kann ein Beschluss nicht umgesetzt werden. Die Geschäftsführung entscheidet darüber, ob eine Einwendung wesentlich ist.

V. Änderungen des Gesellschafterkreises

§ 14 Aufnahme neuer Gesellschafter

- (1) Die Aufnahme neuer Gesellschafter ist grundsätzlich nur möglich, wenn zugleich ein Gesellschafter - gleichgültig aus welchem Grund - ausscheidet und dabei der dem ausscheidenden Gesellschafter gehörende Gesellschaftsanteil auf den neuen Gesellschafter übertragen wird. Hierzu ist ein qualifizierter Beschluss der Gesellschaft erforderlich.
- (2) Es ist hierbei sicherzustellen, dass ggf. bereits gebildetes und auf den ausscheidenden Gesellschafter bereits übertragenes Wohneigentum ebenfalls auf den neuen Gesellschafter übertragen wird. Hierzu ist eine notarielle Beurkundung erforderlich.

§ 15

Verfügungen über Gesellschaftsanteil und über Wohnungseigentum

- a) Über die Gesellschaftsanteile kann ohne zustimmenden Beschluss der Gesellschafter gemäß vorstehend §13 Abs. 3 nicht verfügt werden, insbesondere sind sie weder ganz noch teilweise abtretbar oder verpfändbar.
- b) Die Gesellschafter verpflichten sich bei Meidung einer Vertragsstrafe in Höhe von 50.000€, nicht über das ihnen nach Teilung des Grundstücks ggf. bereits übertragene Wohneigentum vor Beendigung dieses Vertrages zu verfügen.

§ 16

Ausscheiden: Kündigung, Ausschluss, Tod, Insolvenz, Pfändung

- I. Bei Kündigung durch einen Gesellschafter, Insolvenz oder Ausschluss eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
- II. Das Recht zur Kündigung der Gesellschaft ist für die Dauer von drei Jahren ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Gesellschafter gehen davon aus, ihren Zweck in der genannten Zeit erreichen zu können.

Die Kündigung nach dieser Zeit ist durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende möglich. Diese Erklärung ist an die Geschäftsführung zu richten. Der Gesellschafter verliert sein Stimmrecht mit Zugang der Kündigungserklärung bei der Gesellschaft.

- III. Ein Gesellschafter kann ausgeschlossen werden, wenn er die Gesellschafterpflichten gröblich verletzt und dadurch die Erreichung des gemeinsamen Zwecks erschwert oder gefährdet. Ein Ausschluss ist insbesondere zulässig, wenn

§ 1 der Gesellschafter die eidesstattliche Versicherung zur Offenbarung seiner Vermögensverhältnisse abgegeben hat,

§ 2 der Gesellschafter vertragsgemäß eingeforderte Zahlungen in Höhe von mindestens 10.000 € nicht fristgemäß leistet, und auch nicht innerhalb einer ihm gesetzten Nachfrist von 14 Tagen leistet

§ 3 der Gesellschafter objektiv erkennbar die Absicht aufgegeben hat, sich an dem gemeinsamen Wohnprojekt zu beteiligen; dies gilt insbesondere dann, wenn der Gesellschafter notwendige Beschlussfassungen durch Nichtteilnahme vorsätzlich oder grob fahrlässig nachhaltig behindert oder verzögert

§ 4 der Gesellschafter vor Fertigstellung des Bauvorhabens die ihm ggf. bereits übertragene Eigentumswohnung ohne Zustimmung der Gesellschaft veräußert

- IV. Dem Auszuschließenden ist vor der Abstimmung die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Dies kann auch vorab im Schriftwege erfolgen. Der auszuschließende Gesellschafter ist nicht zur Abstimmung berechtigt. Bei der Ermittlung der für die Beschlussfassung

erforderlichen Anzahl der Gesellschafter zählt er nicht mit. Der Ausschluss tritt bei entsprechender Beschlussfassung mit sofortiger Wirkung ein. Er ist dem Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

- V. Bei Tod eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit dem oder den Erben fortgesetzt. Im Falle des Entstehens einer Erbengemeinschaft ruhen die Gesellschafterrechte, bis die Erbengemeinschaft einen einzelvertretungsberechtigten Vertreter benennt. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, testamentarisch dafür Sorge zu tragen, dass den Erben die Förderung des Gesellschaftszwecks, sowie die Benennung eines Vertreters aufgelegt werden. Sollten der oder die Erben minderjährig sein, verpflichten sich die Gesellschafter zur Bestimmung eines Testamentsvollstreckers in Ansehung des Gesellschaftsanteils.
- VI. Wird über das Vermögen eines Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder kündigt ein Gläubiger gem. § 725 BGB, so scheidet der betroffene Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.
- VII. Wird ein Gesellschaftsanteil von einem Gesamthandsgesellschafter gehalten, soll folgendes gelten:
 - 1. Eine Kündigung durch einen Gesamthandsgesellschafter ist nur wirksam, wenn sie von allen an der Gesamthand Beteiligten erklärt und unterzeichnet ist.
 - 2. Tritt in der Person eines einzelnen an einer Gesamthand Beteiligten ein Umstand ein, der die Gesellschaft zum Ausschluss gemäß vorstehend Abs. 3 berechtigen würde, so gilt die Möglichkeit des Ausschlusses auch bezogen auf den einzelnen Gesamthandsgesellschafter.
 - 3. Die Gesellschafter können beschließen, dass sie die Gesellschaft mit der/den verbleibenden Person/en fortsetzen möchten. Dies bedarf der Zustimmung der verbleibenden Person/en, die innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Kenntnisnahme vom Fortsetzungsbeschluss zu erklären ist. Dasselbe gilt auch, wenn über das Vermögen einer an der Gesamthand beteiligten Person ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

§ 17

Abfindung, Fortbestand von Zahlungsverpflichtungen

- a) Scheidet ein Gesellschafter aufgrund in § 16 genannter Umstände aus der Gesellschaft aus, so steht ihm grundsätzlich kein Abfindungsanspruch zu, da die Gesellschaft kein eigenes Vermögen bildet. Soweit ein Gesellschafter vor Übertragung der ihm zugeordneten Eigentumswohnung auf ihn aus der Gesellschaft ausscheidet, besteht ein Abfindungsanspruch in Höhe der durch den ausscheidenden Gesellschafter bereits erbrachten Zahlungen auf Grundstückskaufpreis, Planungs- und Bau- und Baunebenkosten abzüglich einer Pauschale in Höhe von 5%. Die Abfindung ist fällig zu dem Zeitpunkt, wo es der Gesellschaft gelungen ist, einen Nachfolger für den Ausscheidenden zu finden, spätestens jedoch 1 Jahr nach dem Ausscheiden.
- b) Die Verpflichtung des ausscheidenden Gesellschafters zur Zahlung von bereits eingeforderten, aber noch nicht geleisteten Kostenanteile bleibt im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft unberührt.

VI. Beendigung

§ 18 Gesellschaftsbeendigung

- a) Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Dauer errichtet und endet mit Erreichung des Gesellschaftszwecks.
- b) Die Gesellschaft endet, wenn die Beendigung beschlossen wird.

VII. Schlussbestimmungen

§ 19 Mediations- und Schiedsklausel

Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei nicht in angemessener Zeit zu lösenden Meinungsverschiedenheiten ein Mediationsverfahren durchzuführen. Dieses hat zum Ziel, eine interessengerechte und faire Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, rechtlichen, persönlichen und sozialen Gegebenheiten zu erarbeiten. Jeder Gesellschafter hat das Recht, einen Beschluss über die Initiierung eines Mediationsverfahren zu verlangen.

Für den Fall, dass die Mediation innerhalb von zwei Monaten nicht zu einem alle Parteien zufriedenstellenden Ergebnis führt, oder dass die Gesellschafter kein Mediationsverfahren beschließen, unterwerfen sich die Vertragsschließenden einem Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.

Das Schiedsgericht besteht aus zwei von den im Streit befindlichen Parteien zu benennenden Schiedsrichtern und einem von den Schiedsrichtern gemeinsam zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Vorsitzende muss die Befähigung zum Richteramt haben. Können sich die Schiedsrichter auf die Person des Vorsitzenden innerhalb einer angemessenen Frist – vier Wochen werden als angemessen betrachtet – nicht einigen, so bestimmt diesen der Vorsitzende der Anwaltskammer Köln.

Das Schiedsgerichtsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des 10. Buches der Zivilprozessordnung.

§ 20 Sonstiges

1. 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.
2. Änderungen dieses Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.
3. Die Kosten dieses Vertrages tragen die Gesellschafter entsprechend ihren Gesellschaftsanteilen.
4. Die beteiligten Eheleute genehmigen wechselseitig ihre in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen.

Beteiligte, die verheiratet sind, deren Ehepartner jedoch nicht an dieser Urkunde beteiligt sind, versichern, dass diese Urkunde keine Verfügung über ihr gesamtes Vermögen oder dessen wesentlichen Teil beinhaltet.

Die übrigen Beteiligten versichern, unverheiratet zu sein.

Sämtliche Beteiligten versichern, geschäftsfähig und in der Verfügung über ihr Vermögen nicht beschränkt zu sein.

Anlagenübersicht:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Miteigentumsanteile

Anlage 3 Verfahren der Systematischen Konsensierung