

Fünfte Ausfertigung

Nr.1230 Jahr 1992 der Urkundenrolle/Ko



Verhandelt

zu Braunschweig, am 11. Dezember 1992

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Hans-Werner Schrader

mit dem Amtssitz in Braunschweig,

erschien/en heute:

Herr [REDACTED], Informatiker, geb. am
05.04.1950, wohnhaft in 3300 Braunschweig, [REDACTED]
[REDACTED]

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der/Die Erschienenene(n) ist/sind dem Notar von Person bekannt / wies/en sich zur Gewißheit des Notars aus durch Vorlage

Der/Die Erschienenene(n) - im nachstehenden "Der Auftraggeber" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt - erklärte(n) mit der Bitte um Beurkundung:

Ich bin/Wir unterbreite(n)

der RCeGe Bau-Consult und -Betreuungs GmbH, Hagenstr. 44-46, 1000 Berlin 33, - nachstehend "Geschäftsbesorger" genannt -

zu II das Angebot zum Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit Vollmachten

und

- der Dr. Wersing GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft in Sophie-Charlotten-Str. 33, 1000 Berlin 19 - nachstehend "Treuhand" genannt -

zu III das Angebot zum Abschluß eines Treuhandvertrages mit Vollmachten.

An beide Angebote, die nur einheitlich angenommen werden können, hält sich der Auftraggeber bis auf Widerruf gebunden. Der Widerruf ist nicht vor dem 31.12.1992 zulässig.

I. Allgemeines

1. Der Auftraggeber beabsichtigt, zusammen mit anderen Personen die im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln von Britz Blätter 5946, 5947, 5949, 5950 und 5956 eingetragenen Grundstücke Britzer Damm 31/33, 35, 37, 39, 41, Jahnstr. 87/89 in Berlin-Britz instandzusetzen, Dachgeschoßaufbauten zu errichten und Dachgeschosse auszubauen sowie das Grundstück zu vermieten und zu verwalten. Zu diesem Zweck hat sich der Auftraggeber an der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR, Hagenstr. 44-46, 1000 Berlin 33, nachstehend nur "Gesellschaft" genannt, beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag sowie der zwischen den Gründungsgesellschaftern und dem Geschäftsbesorger geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag und der zwischen den Gründungsgesellschaftern und dem Treuhänder geschlossene Treuhandvertrag sind am 24.06.1992 zur UR-Nr. J 409/1992 des Notars Klaus Jung in Berlin, beurkundet worden. Sie sind dem Auftraggeber ebenso bekannt wie der vom Geschäftsbesorger der Gesellschaft vorgeschlagene Abschluß von Verträgen gemäß der Anlage 4 der Verhandlung vom 24.06.1992 und der von der Gesellschaft bereits abgeschlossene Eigenkapitalvertriebsvertrag.

Eine beglaubigte Abschrift der Verhandlung vom 24.06.1992, UR-Nr. J 409/1992 des Notars Klaus Jung, liegt vor. Der Auftraggeber verzichtet darauf, daß diese Urkunde vorgelesen und in

beglaubigter Abschrift als Anlage zu dieser Verhandlung genommen wird.

2. Der Gesamtaufwand der Gesellschaft (ohne Damnum und Bankbearbeitungsgebühren) beläuft sich auf ca. 26.617.717,-- DM. Er wird folgendermaßen finanziert:

	DM	DM
Eigenkapital		7.985.315,--
Fremdkapital (Netto)		
Darlehen I	5.882.279,--	
Darlehen II	<u>12.750.123,--</u>	<u>18.632.402,--</u>
insgesamt		<u>26.617.717,--</u>
		=====
Höhe der Damnen und Bankbearbeitungsgeb.		
insgesamt		2.334.121,--
Höhe des Agios		
insgesamt		798.532,--

3. Der anteilige Gesamtaufwand (ohne Damnum und Bankbearbeitungsgebühren) des Auftraggebers beträgt100.000,-- DM
(in Worten: -einhunderttausend-
Deutsche Mark).

Mit diesem Gesellschaftsanteil des Auftraggebers verbunden ist das Recht, unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages die Übertragung eines Anteils * von 0,37569 % an der Wohnung Nr. der Anlage zum Gesellschaftsvertrag zu verlangen.

* Sollte nur ein Teil eines Gesellschaftsanteils gezeichnet sein, ist ein entsprechender Anteil an der Wohnung in Bruchteilen oder Prozente einzufügen. Wird eine Wohnung insgesamt übernommen, sind die Worte "eines Anteils von" und die anschließende Lücke zu streichen.

4. Der anteilige Gesamtaufwand des Auftraggebers wird wie folgt finanziert:

- | | | | |
|----|-------------------------|----|-----------|
| a) | Eigenkapital | DM | 30.000,-- |
| b) | Fremdkapital (netto) | | |
| | Darlehen I | DM | 22.100,-- |
| | Darlehen II | DM | 47.900,-- |
| | insgesamt | DM | 70.000,-- |
| c) | zzgl. anteiliger | | |
| | Damnen und Bankberabei- | | |
| | tungsgebühren | DM | 8.769,-- |
| d) | zzgl. anteiliges Agio | DM | 3.000,-- |

Das Eigenkapital und das Agio sind wie folgt fällig:

- | | | | |
|----|--------------------------|----|----------|
| 1. | Rate 15 % zzgl. Agio | | |
| | 10 Tage nach Beitritt | DM | 7.500,-- |
| 2. | Rate 15 % zum 10.12.1992 | DM | 4.500,-- |
| 3. | Rate 15 % zum 10.03.1993 | DM | 4.500,-- |
| 4. | Rate 15 % zum 10.06.1993 | DM | 4.500,-- |
| 5. | Rate 15 % zum 10.09.1993 | DM | 4.500,-- |
| 6. | Rate 15 % zum 10.12.1993 | DM | 4.500,-- |
| 7. | Rate 10 % zum 10.03.1994 | DM | 3.000,-- |

5. Alle Eigenkapitaleinzahlungen haben ausschließ-
lich an den Treuhänder auf dessen

Konto Nr. 33 291 58 83

bei der Berliner Commerzbank AG,

Bankleitzahl 100 400 00

zu erfolgen.

Das zu Nr. 4. d) vereinbarte Agio ist an die
R.Ce.Ge. Vermögensverwaltungs- und Vermitt-
lungsgesellschaft mbH, Hagenstr. 44-46,
1000 Berlin 33, auf deren

Konto Nr. 461 880 00 20
bei der Grundkreditbank eG -Volksbank-
Bankleitzahl 101 901 00

zu überweisen.

II. Geschäftsbesorgungsvertrag mit Vollmachten

Der Auftraggeber unterbreitet dem Geschäftsbesorger
das Angebot zum Abschluß eines Geschäftsbesorgungs-
vertrages mit Vollmachten, für dessen Inhalt die An-
lage II der Verhandlung vom 24.06.1992, UR-Nr. J
409/1992 des Notars Jung, Geltung hat.

Unabhängig von dem Bestehen und den Voraussetzungen
dieses Geschäftsbesorgungsvertrages erteilt der Auf-
traggeber der

RCeGe Bau-Consult und -Betreuungs GmbH
in Hagenstr. 44-46, 1000 Berlin 33,

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181
BGB, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen,
bzgl. der zu I Nr. 1 dieser Verhandlung bezeichneten
Gesellschaft und des ihr gehörenden Vermögens, die
über den Tod hinaus wirksame

V o l l m a c h t,

für ihn folgende Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie folgende Verträge abzuschließen, zu ändern, zu kündigen und aufzuheben und die Rechte aus diesen Verträgen geltend zu machen bzw. nachfolgende Rechtshandlungen vorzunehmen:

1. Den Beitritt zu der Gesellschaft zu wiederholen und den Eintritt in die von der Gesellschaft bereits abgeschlossenen Verträge zu bestätigen, weitere Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, die Bedingungen für ihre Aufnahme festzusetzen, der Erhöhung oder Verminderung von Gesellschaftsanteilen anderer Gesellschafter und der Übertragung von Gesellschaftsanteilen sowie dem Ausscheiden von Gesellschaftern zuzustimmen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt und gegenüber Dritten abzugeben und entgegenzunehmen;
2. alle für die Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlichen Verträge. Dies gilt insbesondere für die in der Anlage 4 der Verhandlung vom 24.06.1992, UR-Nr. J 409/1992 des Notars Jung in Berlin aufgeführten Verträge;
3. Darlehensverträge, Abgabe von Schuldanerkenntnissen, Bestellung von Grundpfandrechten, Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, die wegen der persönlichen Haftung

in das gesamte Vermögen und wegen der dinglichen Haftung gegenüber dem jeweiligen Eigentümer zulässig ist, Abgabe aller sonstigen von den Kreditinstituten geforderten Erklärungen, insbesondere der banküblichen Sicherungszweck- und Abtretungserklärungen und die Bestellung von Zustellungsbevollmächtigten.

Das Recht, den Auftraggeber persönlich zu verpflichten, ist auf den Anteil beschränkt, der dem Verhältnis des anteiligen Gesamtaufwandes des Auftraggebers gemäß I Nr. 3 dieser Verhandlung zu dem in I Nr. 2 dieser Verhandlung genannten Gesamtaufwand der Gesellschaft entspricht.

4. Verfügungen über:

- a) Grundpfandrechte und sonstige dingliche Rechte sowie Grundpfandrechtsbriefe,
- b) Ansprüche aller Art gegen Darlehensgeber und/oder Grundpfandrechtsgläubiger,
- c) Ansprüche aller Art gegenüber Behörden, Gerichten, Finanzämtern, Versicherungen, Versorgungsunternehmen, Firmen und Privatpersonen;

5. sämtliche Anträge und Bewilligungen, die die Eintragung, Änderung (einschließlich Rangänderung) und Löschung von Lasten, Beschränkungen und Rechten im Grundbuch betreffen oder die zur

Berichtigung des Grundbuchs beim Eintritt und Ausscheiden von Gesellschaftern erforderlich sind,

6. alle Erklärungen und Verträge, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung oder in der Zeit danach erforderlich sind. Dazu gehören Straßenlandverträge, Verträge mit Nachbarn, Abgabe nachbarrechtlicher Erklärungen gegenüber dem Baulastenverzeichnis;

7. Miet- und Pachtverträge sowie Versicherungsverträge, die Entgegennahme und Quittierung von Zahlungen und Sicherheiten von Mietern oder von Dritten sowie die Durchführung von Abrechnungen,

8. Verträge, die im Rahmen der laufenden Hausverwaltung anfallen, insbesondere Wartungsverträge, Hauswartdienstverträge, Hausverwalterverträge, Verträge mit Schneebeseitigungsunternehmen und sonstigen Dienstleistungsunternehmen sowie Anschaffung von Betriebseinrichtungen und Verbrauchsmaterialien;

9. das Hausrecht auszuüben und Zustellungen entgegenzunehmen;

10. im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und der späteren Verwaltung des Gesellschaftsgrundstücks Verfahren jeder Art gegen Finanzämter - insbesondere bezüglich der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer - und sonstigen Behörden so-

wie gegen sonstige Dritte einzuleiten und zu führen, zu verhandeln, Erklärungen abzugeben und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsstreitigkeiten durch alle Instanzen zu führen, Bevollmächtigte zu bestellen, Vergleiche abzuschließen, Verzicht zu erklären, Ansprüche anzuerkennen, Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand sowie Arreste und einstweilige Verfügungen zu erwirken;

11. im eigenen Namen für Rechnung des Auftraggebers oder der Gesellschaft Ansprüche gegen andere Gesellschafter geltend zu machen;
12. Zahlungsansprüche gegen den Auftraggeber von einem Kreditinstitut zwischenfinanzieren zu lassen und zu diesem Zweck die Zahlungsansprüche gegen den Auftraggeber an das Kreditinstitut abzutreten.

Bei dem Abschluß von Verträgen hat der Geschäftsbesorger die gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts auszuschießen und an deren Stelle eine quotale Haftung des Auftraggebers in dem Umfang zu vereinbaren, die dem Verhältnis seines anteiligen Gesamtaufwandes gem. I Nr. 3 zu dem in I. Nr. 2 genannten Gesamtaufwand der Gesellschaft entspricht. Dies gilt nicht für die Haftung mit dem Gesellschaftsvermögen und für die Fälle, in denen die gesamtschuldnerische Haftung zwingend vorgeschrieben ist oder in denen Behörden oder Versorgungsunternehmen die gesamtschuldnerische Haftung verlangen.

III.

Treuhandvertrag mit Vollmachten

Der Auftraggeber unterbreitet dem Treuhänder das Angebot zum Abschluß eines Treuhandvertrages, für dessen Inhalt die Anlage III der Verhandlung vom 24.06.1992, UR-Nr. J 409/1992 des Notars Jung Geltung hat.

Unabhängig von dem Bestehen und den Voraussetzungen dieses Treuhandvertrages erteilt der Auftraggeber der

Dr. Wersing GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
und Steuerberatungsgesellschaft,
Sophie-Charlotten-Str. 33, 1000 Berlin 19,

- nachstehend "Treuhänder" genannt -

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, bzgl. der zu I Nr. 1 dieser Verhandlung bezeichneten Gesellschaft und des ihr gehörenden Vermögens, die über den Tod hinaus wirksame

V o l l m a c h t ,

für ihn folgende Willenerklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Handlungen vorzunehmen:

- a) ein Treuhandkonto einzurichten, über das sämtliche eingehenden und ausgehenden Zahlungen des Auftraggebers und aller anderen Gesellschafter der Gesellschaft zu leisten sind;
- b) sämtliche von dem Auftraggeber gezahlten Beträge treuhänderisch entgegenzunehmen;
- c) sämtliche Beträge aus den aufzunehmenden Fremdfinanzierungen entgegenzunehmen;
- d) den Steuerberater der Gesellschaft bei der Erfüllung seiner Aufgaben vor Ort zu unterstützen,
- e) die entgegengenommenen Beträge nur für die nach dem Gesellschaftszweck erforderlichen Maßnahmen zu verwenden, insbesondere zur Begleichung
 - aa) der Baukosten,
 - bb) der Kosten für die wirtschaftliche und technische Baubetreuung, die Geschäftsbesorgung, für die steuerliche Beratung sowie für die Mieterbetreuung,
 - cc) der Kosten für Marketing und Organisation und für die Plazierung des Gesellschaftskapitals,
 - dd) der Finanzierungskosten einschließlich der Finanzierungsvermittlung und der Finanzierungsnebenkosten sowie der Kosten der Zwischenfinanzierungsbürgschaft,

- ee) der Kosten für die Vermietungsgarantie und die Erstvermietung,
- ff) der Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensverträgen, die im Zusammenhang mit dem Grundstücksankauf bzw. der Durchführung der Baumaßnahmen abgeschlossenen werden,
- gg) sowie der im gewöhnlichen Geschäftsablauf anfallenden Gebühren, Beiträge und sonstigen Kosten,
- h) die Fälligkeitsvoraussetzungen vor jeder Auszahlung gewissenhaft zu überprüfen.

Bei dem Abschluß von Verträgen hat der Treuhänder die gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter auszuschließen und an ihrer Stelle die quotale Haftung des Auftraggebers in dem Umfang zu vereinbaren, die dem Verhältnis seines anteiligen Gesamtaufwandes gemäß I Nr. 3 dieser Verhandlung zu dem in I Nr. 2 dieser Verhandlung genannten Gesamtaufwand der Gesellschaft entspricht. Dies gilt nicht für die Haftung mit dem Gesellschaftsvermögen und für die Fälle, in denen die gesamtschuldnerische Haftung zwingend vorgeschrieben ist oder in denen Behörden oder Versorgungsunternehmen die gesamtschuldnerische Haftung verlangen.

IV. Schlußbestimmungen

Der Notar wird angewiesen,

- dem Geschäftsbesorger drei Ausfertigungen,
- dem Treuhänder eine Ausfertigung und
- dem Auftraggeber eine Ausfertigung

dieser Verhandlung zu erteilen und zuzuschicken.

Der Notar belehrte den Auftraggeber darüber, daß

1. die Verhandlung vom 24.06.1992, UR-Nr. J 409/1992 des Notars Jung, soweit sich der Auftraggeber zu II und III, jeweils Satz 1, auf sie bezogen hat, auch Gegenstand der eigenen Erklärungen des Auftraggebers ist,
2. alle Verträge im Namen des Auftraggebers und für seine Rechnung abgeschlossen werden, so daß er aus den Verträgen persönlich verpflichtet ist,
3. der Geschäftsbesorgungsvertrag Vertrauenssache ist, da der Geschäftsbesorger berechtigt ist, nach pflichtgemäßen Ermessen zu handeln,
4. mit der Befreiung des Geschäftsbesorgers von den Beschränkungen des § 181 BGB Risiken verbunden sind,

5. der Auftraggeber grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Geschäftsbesorger und seine Vertragspartner hat, sofern der von ihm bezweckte steuerliche oder wirtschaftliche Erfolg nicht eintritt.

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Trotz des Hinweises auf die damit verbundenen Gefahren bat der Auftraggeber um Beurkundung.

Die Verhandlung wurde dem/den/der Erschienenen vorgelesen, von ihm/ihnen/ihr genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

[Redacted signature area]



Wacker,
Notar

Kostenberechnung:

WERT: 100.000,-- DM

Gebühr gem. §§ 141, 32, 37 KostO 15/10

390,-- DM

Gebühr gem. §§ 141, 32, 136 KostO

57,50 DM

14 % Mehrwertsteuer

62,65 DM

510,15 DM

gez. Schrader

(Schrader)

N o t a r

Vorstehende fünfte Ausfertigung stimmt mit der Urschrift
wörtlich überein und wird für Herrn Kestenius erteilt.

Braunschweig, 22. Dezember 1992




(Goldmann), Rechtsanwältin
als ämtl. best. Vertreterin
des Notars Schrader