

Einseitig beschrieben



VERHANDELT

zu Berlin, am 24.06.1992

(i. W.: neunzehnhundertzweiundneunzig)

Vor dem unterzeichneten Notar

Klaus J u n g,
Uhlandstraße 6, 1000 Berlin 12

erschieden heute:

1. der Betriebswirt Ralph C. Giesen,
 2. dessen Ehefrau, die Kauffrau Eva R. Giesen
geb. Reifurth,
- zu 1) und 2) geschäftsansässig Hagenstr. 44-46,
1000 Berlin 33,
3. der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dr. Bernd Wersing, geschäftsansässig Sophie-
Charlotten-Str. 33, 1000 Berlin 19.

Die Erschienenen zu 1) und 3) sind dem Notar von Person bekannt. Die Erschienene zu 2) wurde durch Herrn Notar Nikolaus Brendle vorgestellt.

Der Erschienene zu 1. erklärte:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen im **eigenen Namen** ab und zugleich in meiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der RCe-Ge Bau-Consult und -Betreuungsgesellschaft mbH, Hagenstr. 44-46, 1000 Berlin 33, für diese Gesellschaft.

Der Erschienene zu 3. erklärte:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern in meiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Dr. Wersing GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Sophie-Charlotten-Str. 33, 1000 Berlin 19, für diese Gesellschaft.

Der Notar bescheinigt aufgrund der Einsichtnahmen vom 5. Juni 1992 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu

- HRB 37.168 - RCeGe Bau-Consult und -Betreuungsgesellschaft mbH -, daß die Angaben des Erschienenen zu 1. über die Vertretungsverhältnisse

- HRB 27.863 - Dr. Wersing GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft -, daß die Angaben des Erschienenen zu 3. über die Vertretungsverhältnisse

der vorstehend genannten Gesellschaften zutreffen.

Dies vorausgeschickt erklärten mit der Bitte um Beurkundung

- zu I. die Eheleute Ralph C. Giesen und Eva Giesen einen **Gesellschaftsvertrag**,
- zu II. die Eheleute Ralph C. Giesen und Eva Giesen einerseits und die RCeGe Bau-Consult und -Betreuungs GmbH andererseits einen **Geschäftsbesorgungsvertrag**,
- zu III. die Eheleute Ralph C. Giesen und Eva Giesen einerseits und die Dr. Wersing GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, andererseits einen **Treuhandvertrag** und
- zu IV. die R.Ce.Ge. Bau-Consult und -Betreuungsgesellschaft mbH ihre **Bereitschaft zum Abschluß bestimmter Verträge**:

I.

Gesellschaftsvertrag

Die Eheleute Ralph C. Giesen und Eva R. Giesen erklären:

Wir sind Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung "**Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße**". Diese Gesellschaft ist seit dem 28.10.1991 Eigentümerin der 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. Sie ist zivilrechtlich darüber hinaus Eigentümer des im Grundbuch von Britz Blatt 5948 eingetragenen Grundstücks Jahnstr. 85 in Berlin-Britz, das jedoch entsprechend den im Dezember 1991 getroffenen Vereinbarungen in der Verhandlung vom 22. Mai 1992, UR-Nr. M 338/1992 des Notars Klaus Mock in Berlin, auf eine andere Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die die den Namen "Grundstücksgesellschaft Jahnstr. 85 GbR" führt und deren Gesellschafter wiederum die Eheleute Ralph C. Giesen und Eva R. Giesen sind, verkauft und aufgelassen worden ist.

Für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung "Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße" gilt der Gesellschaftsvertrag gemäß der **Anlage 1** einschließlich aller Anlagen, den wir hiermit feststellen. Die Gesellschaft bürgerlichen

Rechts hat darüber hinaus mit der RCeGe Vermögensverwaltungs- und Vermittlungs GmbH den als **Anlage 1a** beigefügten Vertrag über Eigenkapitalvermittlung abgeschlossen.

II.

Geschäftsbesorgungsvertrag

Die Eheleute Ralph C. Giesen und Eva R. Giesen einerseits und die RCeGe Bau-Consult und -Betreuungs GmbH andererseits erklären:

Die Eheleute Giesen als Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR schließen mit der RCeGe Bau-Consult und -Betreuungs GmbH den aus der **Anlage 2** ersichtlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

III.

Treuhandvertrag

Die Eheleute Ralph C. Giesen und Eva R. Giesen als Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR einerseits und die Dr. Wersing GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft andererseits schließen den aus der **Anlage 3** ersichtlichen Treuhandvertrag.

IV.

Bereitschaft zum Abschluß von Verträgen

Die RCeGe Bau-Consult und -Betreuungsgesellschaft mbH erklärt:

In § 7 des Gesellschaftsvertrages sind wir zum Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt. Wir erklären uns bereit, für die jetzigen und zukünftigen Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR die aus der **Anlage 4** ersichtlichen Verträge mit den dort vorgesehenen Vertragspartnern abzuschließen.

Voraussetzung ist, daß die Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR der Dr. Wersing GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft in Berlin das Angebot auf Abschluß eines Treuhandvertrages mit Vollmachten und uns das Angebot auf Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit Vollmachten unterbreiten. Die Gesellschafter haben das Recht, den Geschäftsbesorgungsvertrag dahin klarzustellen, daß der Abschluß aller oder einzelner der in der Anlage 4 aufgeführten Verträge nicht erfolgen soll. ?

Wir sind nicht verpflichtet, das Angebot der künftigen Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR auf Abschluß des Geschäftsbesorgungsvertrages mit Vollmachten anzunehmen. Wir übernehmen auch keine Gewähr, daß die vor-

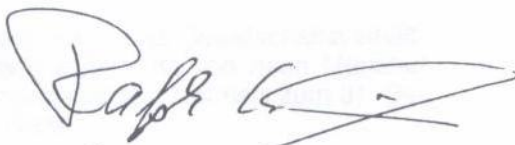
gesehenen Vertragspartner die in der Anlage 4 aufgeführten Verträge abschließen werden.

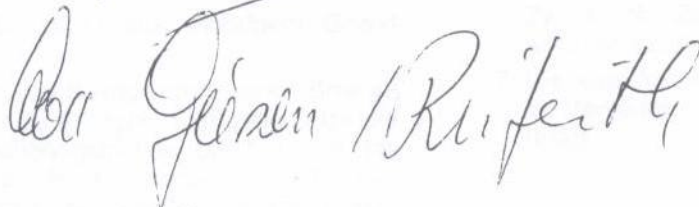
V.

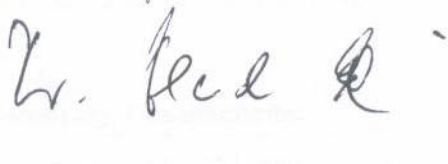
Schlußbestimmungen

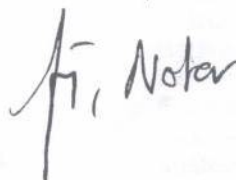
Die Kosten dieser Verhandlung und etwa entstehende Verkehrsteuern trägt die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Britzer Damm/Jahnstraße GbR.

Die Verhandlung, einschließlich aller Anlagen - mit Ausnahme der Pläne -, wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:









Gesellschaftsvertrag

der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße GbR

§ 1

Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin.

Die Gesellschaft handelt unter dem Namen

Grundstücksgesellschaft
Britzer Damm/Jahnstraße GbR.

§ 2

Entstand der Gesellschaft

Entstand der Gesellschaft ist der Erwerb sowie die Einsetzung, die Errichtung von Dachgeschoßaufbauten und der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Mietung und Verwaltung der Grundstücke Jahnstraße 87/89 und Britzer Damm 31 - 41 in Berlin-Britz.

§ 3

Geschäftsjahr, Dauer, Kündigung

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von neun Monaten am Ende des Kalenderjahres, erstmals zum 31. Dezember 2001, kündigen.

Das Recht der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an den Geschäftsführer zu erfolgen. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist die Aufgabe des Einschreibebriefes zur Post (Poststempel). Der Geschäftsführer hat die Gesellschafter von der Kündigung zu unterrichten.

§ 4

Gesamtaufwand, Finanzierung, Gesellschafter

Der Gesamtaufwand ohne Damnum und ohne Bankbearbeitungsgebühren soll nach dem Investitionsplan (§ 5 Abs. 1) DM 26.617.717,-- betragen.

Der Gesamtaufwand wird wie folgt finanziert:

	DM	DM
Einlagekapital		7.985.315,--
Einlagekapital (Netto)		
Zinsen I	5.882.279,--	
Zinsen II	12.750.123,--	18.632.402,--
Gesamt		<u>26.617.717,--</u>
Zinsen der Damna u.		
Bankbearbeitungsgebühren		
Gesamt		2.334.121,--
Zinsen des Agios		
Gesamt		798.532,--

3. Gesellschafter sind zur Zeit

Herr Ralph C. Giesen aus Berlin
mit DM 100.000,--
anteiligem Gesamtaufwand

und

Frau Eva R. Giesen aus Berlin
mit DM 5.000,--
anteiligem Gesamtaufwand

4. Der Geschäftsführer ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt, weitere Gesellschafter aufzunehmen, bis der Gesamtaufwand von DM 26.617.717,-- sichergestellt ist. Er ist berechtigt, die hierzu erforderlichen Übernahmevereinbarungen abzuschließen.

5. Die Mindestbeteiligung eines Gesellschafters beträgt DM 100.000,-- anteiliger Gesamtaufwand. Dies gilt nicht für Frau Eva R. Giesen.

6. Die Gesellschafter haben ihr Eigenkapital zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen einzuzahlen. Rückständige Zahlungen sind mit 6 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Der Geschäftsführer ist ermächtigt, Zahlungsrückstände sowie sonstige Ansprüche gegen säumige Gesellschafter im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft geltend zu machen, rückständige Zahlungen von einem Kreditinstitut zwischenfinanzieren zu lassen und zu diesem Zweck die Zahlungsansprüche gegen die Gesellschafter abzutreten.

7. Die Gesellschafter sind am Gesellschaftsvermögen im Verhältnis ihres anteiligen Gesamtaufwandes beteiligt.

§ 5

Verwendung des Gesellschaftsvermögens

1. Das Gesellschaftsvermögen soll nach Maßgabe des folgenden Investitionsplanes verwendet werden:

	DM
Anschaffungskosten	
Grundstücke und Altgebäude	8.704.486,--
Baukosten	11.016.042,--
Finanzierungskosten	4.879.560,--
Funktionsträgergebühren	1.670.048,--
Notar- und Gerichtskosten, sonstige Aufwendungen	<u>347.581,--</u>
Gesamtaufwand ohne Damnum u. Bankbearbeitungsgeb.	<u>26.617.717,--</u>

2. Soweit die vorstehenden Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind, ist die Umsatzsteuer mit 14 % in den genannten Beträgen enthalten. Änderungen des Umsatzsteuersatzes gehen zugunsten bzw. zu Lasten der Gesellschafter.

3. Die in Absatz 1 angesetzten Werte können ohne Gesellschafterbeschluß je Position um bis zu 2 % überschritten werden. Voraussetzung dafür ist, daß die Mehrkosten finanziert werden können.

soweit im Investitionsplan vorgesehene Ausgaben eingespart werden können und eine ausreichende Liquiditätsreserve gebildet worden ist, sollen die benötigten Mittel an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.

§ 6

Haftung und Nachschußpflicht

Die Gesellschafter haften für Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit dem Gesellschaftsvermögen als Gesamtschuldner und im übrigen nur quotaal im Verhältnis ihres anteiligen Gesamtaufwandes, soweit nicht eine gesamtschuldnerische Haftung zwingend durch das Gesetz (z.B. für Grundsteuern) vorgesehen ist. Der von den Versorgungsunternehmen (z.B. Bewag, Gasag, Wasserwerke, Müllabfuhr) verlangt wird.

Ind einzelne oder mehrere Gesellschafter nicht in der Lage, ihre Verpflichtungen gegenüber Gläubigern der Gesellschaft zu erfüllen und scheiden sie deshalb aus der Gesellschaft aus, ohne daß ihr Anteil im Falle der Sonderrechtsnachfolge übertragen wird, haften die übrigen Gesellschafter mit ihrem Privatvermögen anteilig für den Ausfall und sind zum Nachschuß verpflichtet, insgesamt jedoch begrenzt auf 5 % des anteiligen Gesamtaufwandes.

Sollte der in § 5 Abs. 1 genannte Investitionsplan überschritten werden, so sollen die Mehrkosten durch die Aufnahme von Fremdmitteln, die Erhöhung des Gesellschaftskapitals durch Aufnahme weiterer Gesellschafter und/oder die Anforderung von Nachschüssen gedeckt werden. Die Haftung jedes einzelnen Gesellschafters ist auf 5 % seines anteiligen Gesamtaufwandes begrenzt. Der Geschäftsführer entscheidet darüber, wie die Mehraufwendungen gedeckt werden sollen, wobei zunächst eine Finanzierung durch Fremdmittel vorgesehen werden soll. Fordert der Geschäftsführer Nachschüsse ein, so sind die Gesellschafter verpflichtet, die angeforderten Beträge unverzüglich an die Gesellschaft zu zahlen. Reicht der Nachschuß zur Deckung der Kostenüberhöhung nicht aus, so werden die Gesellschafter über weitere Nachschüsse beschließen.

Sollten in der Bewirtschaftungsphase Verpflichtungen der Gesellschaft bestehen, die nicht durch liquide Mittel erfüllt werden können, gilt Absatz 3 mit der Maßgabe entsprechend, daß weitere Nachschüsse 5 % des anteiligen Gesamtaufwandes nicht überschreiten dürfen.

Die Nachschußverpflichtungen nach den Absätzen 2, 3 und 4 bestehen nebeneinander. Die Begrenzung der Nachschußverpflichtung für jede dieser Nachschußverpflichtungen betrifft nur das Innenverhältnis und läßt die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis unberührt.

§ 7

Geschäftsführung und Vertretung

Die Aufgaben der Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft werden für alle Rechtsgeschäfte, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks gemäß § 2 erforderlich sind, einem Geschäftsführer übertragen.

Zum ersten Geschäftsführer wird die R.Ce.Ge. Bau-Consult und -Betreuungsgesellschaft mbH, Hagenstraße 44 - 46, 1000 Berlin 33, bestellt.

Von der Übertragung der Aufgaben der Geschäftsführung und Vertretung unberührt bleibt die nach dem Gesetz den Gesellschaftern zustehende mitgliedschaftliche Geschäftsführung und Vertretung. Für die insoweit zu treffenden Entscheidungen gelten die Vorschriften der §§ 9 und 10 dieses Vertrages.

2. Die Gesellschafter sind verpflichtet, dem Geschäftsführer in der von ihm gewünschten Form die zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Vollmachten zu erteilen.
3. Für die Übernahme der Geschäftsführung bis zum 31.12.1993 und für die in diesem Zeitraum entstehenden Aufwendungen, insbesondere für Gehälter und Spesen von Personen, derer er sich zur Erfüllung seiner Geschäftsführungsaufgaben bedient, erhält der Geschäftsführer eine pauschale Vergütung von DM 303.442,- einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, § 5 Nr. 2 gilt entsprechend. Die Vergütung ist mit Vollplazierung des Objektes zu zahlen.
4. Im Jahr 1994 hat der Geschäftsführer Anspruch auf eine Vergütung von DM 30.344,- einschließlich Umsatzsteuer. Ab 1995 beträgt die Vergütung DM 35.255,- einschließlich Umsatzsteuer. Die Vergütung wird ab 1996 um jährlich 3 % erhöht.
5. Für die Haftung des Geschäftsführers gelten die Regelungen des Geschäftsbesorgungsvertrages, den jeder Gesellschafter mit dem Geschäftsführer abschließt.

§ 8

Beirat

1. Die Gesellschaft kann einen Beirat bestellen, wenn mehr als drei Gesellschafter vorhanden sind. Mehrere Rechtsnachfolger beim Tod eines Gesellschafters gelten als ein Gesellschafter. Der Beirat hat die Aufgabe, die Interessen aller Gesellschafter wahrzunehmen und den Geschäftsführer zu beraten und zu beaufsichtigen.
2. Der Beirat hat das Recht, die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen und die Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater zu verlangen.
3. Der Zustimmung des Beirats bedürfen:
 - a) der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
 - b) die Aufnahme von Krediten und Belastungen des zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundbesitzes,
 - c) die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten und die Übernahme von Bürgschaften,
 - d) alle übrigen außergewöhnlichen Geschäfte.
4. Der Beirat besteht aus bis zu drei Mitgliedern. Sie werden durch die Gesellschafterversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Die Amtszeit endet mit dem Ende der gemäß § 9 Abs. 2 einberufenen

ordentlichen Gesellschafterversammlung in dem dritten der Bestellung nachfolgenden Geschäftsjahr. Die Amtszeit eines Beiratsmitgliedes endet daneben durch Tod oder Niederlegung oder durch Abwahl durch eine Gesellschafterversammlung.

Bei vorzeitigem Ausscheiden eines Beiratsmitgliedes wählt die Gesellschafterversammlung ein neues Beiratsmitglied für die restliche Amtsdauer des ausgeschiedenen Beirats. Bis zur Neuwahl kann der Beirat einen Gesellschafter mit der Wahrnehmung der Aufgaben des ausgeschiedenen Beiratsmitgliedes beauftragen.

Der Beirat gibt sich eine Geschäftsordnung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden. Er beschließt mit Stimmenmehrheit. Zulässig sind mündliche, schriftliche oder telegrafische Abstimmungen. Bei Stimmeneinheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Bei Sitzungen und Beschlüssen des Beirats ist eine Niederschrift aufzunehmen.

Die Mitglieder des Beirates erhalten eine Vergütung, die von der Gesellschafterversammlung festgesetzt wird. Zusätzlich sind jedem Beiratsmitglied seine Auslagen und Spesen zu ersetzen, soweit sie zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendig waren.

Die Mitglieder des Beirates haften im Falle fehlerhafter Amtsausübung nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

§ 9

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung entscheidet in folgenden Angelegenheiten :

-) Änderung des Gesellschaftsvertrages,
-) Entlastung der Geschäftsführung sowie Wahl und Abberufung des Geschäftsführers,
-) Entlastung des Beirates sowie Wahl und Abberufung der Beiratsmitglieder,
-) Genehmigung von Jahresabschlüssen,
-) Ausschuß von Gesellschaftern, Auflösung der Gesellschaft,
-) Festsetzung der Geschäftsführervergütung,
-) alle sonstigen Angelegenheiten, die ihr nach dieser Satzung zugewiesen sind oder von dem Geschäftsführer oder von den Gesellschaftern zur Entscheidung vorgelegt werden.

Der Geschäftsführer ist verpflichtet, jährlich eine ordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Darüber hinaus ist er verpflichtet, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt oder wenn dies von Gesellschaftern verlangt wird, die allein oder zusammen 15 % des Gesamtaufwandes halten.

Die Einladung hat schriftlich unter Angabe der Tagesordnung zu erfolgen. Zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Tag der Versammlung müssen mindestens zwei Wochen liegen, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet werden. In begründeten Ausnahmefällen ist eine Verkürzung der Einladungsfrist möglich.

4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlußfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind.
5. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch seinen Ehegatten, durch einen anderen Gesellschafter oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten vertreten lassen.
6. Die Gesellschafterversammlung wird vom Geschäftsführer oder, falls dieser verhindert ist, von demjenigen geleitet, der hierzu in der Gesellschafterversammlung gewählt wird. Über das Ergebnis einer Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll zu fertigen, das vom Versammlungsleiter und dem von ihm bestimmten Protokollführer zu unterzeichnen ist.

§ 10

Stimmrecht und Beschlußfassung

1. Je volle DM 1.000,-- eines Gesellschaftsanteils gewähren eine Stimme.
2. Soweit nicht das Gesetz oder dieser Vertrag ausdrücklich etwas anderes bestimmen, ist zu jedem Gesellschafterbeschuß eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend.
3. Der Mehrheit von 3/4 der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen Stimmen bedarf es in folgenden Fällen.
 - a) Ausschuß von Gesellschaftern,
 - b) Änderung des Gesellschaftsvertrages,
 - c) Abwahl von Beiratsmitgliedern während der laufenden Amtszeit.
4. Beschlüsse der Gesellschafter können auch im Wege schriftlicher Abstimmung gefaßt werden. Zur Wirksamkeit solcher schriftlicher Beschlüsse genügt die in der Satzung oder im Gesetz vorgeschriebene Mehrheit. Voraussetzung für die Wirksamkeit eines solchen Beschlusses ist es jedoch, daß mindestens 50 % aller Stimmen an der Abstimmung teilgenommen haben.

Der Geschäftsführer ist verpflichtet, das Ergebnis der schriftlichen Abstimmung festzuhalten und den Gesellschaftern mitzuteilen.

5. Klagen betreffend die Wirksamkeit, Unwirksamkeit oder die Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen, sind nicht gegen alle übrigen Gesellschafter zu erheben, sondern gegen die bei Beschlußfassung im Amt befindlichen Beiratsmitglieder. Das Ergebnis dieses Prozesses ist für und gegen alle Gesellschafter verbindlich.

§ 11

Buchführung und Jahresabschluß

1. Innerhalb der ersten sechs Monate eines Geschäftsjahres soll der Geschäftsführer die Einnahmenüberschußrechnung für das vergangene Geschäftsjahr aufstellen.
2. Der Geschäftsführer hat jedem Gesellschafter eine Kopie der nach Absatz 1 zu erstellenden Einnahmenüberschußrechnung zu übersenden.

§ 12

Gewinn- und Verlustverteilung, Entnahmen

Im Gewinn- und Verlust der Gesellschaft sind alle Gesellschafter im Verhältnis ihres anteiligen Gesamtaufwandes beteiligt. Die Beteiligung der einzelnen Gesellschafter am Jahresergebnis richtet sich während der Investitionsphase, unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts, nach den Beteiligungsverhältnissen am 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Die Gewinn- und Verlustverteilung ist so vorzunehmen, daß alle Gesellschafter nach Abschluß der Investitionsphase entsprechend ihrem anteiligen Gesamtaufwand am Gesamtgewinn und -verlust der Investitionsphase beteiligt sind. Die Investitionsphase ist ein Jahr nach vollständiger Einzahlung aller für die Investition erforderlichen Eigenmittel als beendet. Der Geschäftsführer ist mit Zustimmung des Beirats berechtigt, den Zeitraum für den Verlustausgleich um bis zu drei Jahre zu verlängern.

Ein Gesellschafter, dessen Gesellschaftsverhältnis am § 15 endet, ist an der Ergebnisverteilung nur für die Kalenderjahre beteiligt, für die er seine Einzahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt hat (Einkapital, Nachschuß). Sofern ein Ersatzgesellschafter für den ausscheidenden Gesellschafter eintritt und dessen Rückstände ausgleicht, erhält er im Kalenderjahr der Zahlung einen Gewinn- und Verlustvorab in der Höhe, mit welcher der ausgeschiedene Gesellschafter in früheren Kalenderjahren ausgefallen ist.

Entnahmen sind nur zulässig, wenn die Gesellschaftsversammlung einen entsprechenden Beschluß mit zweifacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen faßt und die Liquidität der Gesellschaft dies zuläßt. Entnahmen dürfen nur einheitlich von allen Gesellschaftern im Verhältnis ihres anteiligen Gesamtaufwandes erfolgen.

§ 13

Gründungsersatz

Gründungsmitglieder sind berechtigt, der Gesellschaft solche Kosten in Rechnung zu stellen, die sie für den Gegenstand der Gesellschaft bildende Grundstück und Bauvorhaben aufgebracht haben, so daß dadurch die Ansätze des Investitionsplans gemäß Abs. 1 nicht überschritten werden. Dies gilt insbesondere für die kalkulierten Grundstücksankaufskosten B. Notarkosten für den Grundstückskaufvertrag, Grundschuldbestellung, Gerichtskosten, sämtliche Maklerkosten, Bankbearbeitungsgebühren für die Anleihefinanzierung, Grunderwerbsteuer, Kosten aus dem Grundstücksbeschaffungsvertrag sowie die Kosten der Errichtung und Schließung der Gesellschaft. Darlehen und Darlehen der Gründungsgesellschaft in diesem Zusammenhang sind mit 5 % p.a. dem Diskontsatz zu verzinsen.

§ 14

Verfügung über Gesellschaftsanteile

Verfügung über Rechte aus dem Gesellschaftsver-

trag einschließlich der Veräußerung der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung im Ganzen ist jederzeit zulässig, bedarf jedoch der Zustimmung des Geschäftsführers. Der Geschäftsführer darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt auch die Weigerung, die in § 7 Abs. 2 erwähnten Vollmachten zu erteilen.

§ 15

Ausscheiden von Gesellschaftern

1. Im Falle der Kündigung der Gesellschaft durch einen Gesellschafter oder einen Gläubiger eines Gesellschafters scheidet der betroffene Gesellschafter mit Wirksamwerden der Kündigung aus.
2. Ohne daß es einer Kündigung bedarf, kann ein Gesellschafter durch Beschluß der Gesellschafterversammlung ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Bei der Beschlußfassung ist der betreffende Gesellschafter nicht stimmberechtigt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben:
 - a) mit Eröffnung des Konkursverfahrens bzw. Vergleichsverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters,
 - b) mit der Ablehnung der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters wegen einer der Kosten des Verfahrens nicht deckenden Masse,
 - c) mit Ablauf von sechzig Tagen nach Zustellung eines auf einem rechtskräftigen Titel beruhenden Beschlusses, durch den der Anteil eines Gesellschafters gepfändet wird, es sei denn, der Gesellschafter weist innerhalb dieser Frist die Aufhebung des Pfändungsbeschlusses oder die Einstellung der Zwangsvollstreckung nach.
3. Die Gesellschafterversammlung kann einen Gesellschafter aus wichtigem Grund ausschließen. Der Ausschluß wird mit Zugang des Beschlusses bei dem betroffenen Gesellschafter wirksam. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) die Kreditinstitute, die die zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Kredite zur Verfügung stellen, einen Gesellschafter nicht als Kreditnehmer akzeptieren,
 - b) ein Gesellschafter mit der Leistung seiner Einlage oder des Agios ganz oder zu einem erheblichen Teil mehr als einen Monat in Zahlungsverzug geraten ist,
 - c) ein Gesellschafter trotz zweifacher Mahnung mehr als 6 Monate mit der Einzahlung von Nachschüssen in Verzug ist.

§ 16

Tod eines Gesellschafters

1. Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt.
2. Mehrere Rechtsnachfolger eines Gesellschafters sind verpflichtet, unverzüglich einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Geschäftsführer in der von ihm verlangten Form eine Vollmacht gemäß § 7 Abs. 2 dieses Vertrages zu erteilen. Bis zur Bestellung dieses gemeinschaftlichen Bevollmächtigten und der Ausstellung der Vollmachten ruhen

alle Rechte der Rechtsnachfolger, mit Ausnahme der Beteiligung am Gesellschaftsergebnis.

§ 17

Auseinandersetzungsguthaben

Die Gesellschaft erstellt auf den Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gesellschafters eine Auseinandersetzungsbilanz. In dieser Bilanz sind sämtliche Aktiva und Passiva der Gesellschaft mit ihren wahren Werten einzusetzen. Die Kosten der Erstellung der Auseinandersetzungsbilanz tragen die Gesellschaft und der ausscheidende Gesellschafter je zur Hälfte.

Wird über die Auseinandersetzungsbilanz zwischen der Gesellschaft und dem ausscheidenden Gesellschafter keine Einigung erzielt, so entscheidet ein von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin zu benennender Wirtschaftsprüfer als Schiedsgutachter. Seine Entscheidung ist verbindlich. Die Kosten dieser Gutachtens tragen die Gesellschaft und der ausscheidende Gesellschafter je zur Hälfte. Weichen die Feststellungen des Schiedsgutachtens um mindestens 15 % nach oben oder unten von der ersten Bewertung ab, so trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.

Die Auseinandersetzungsbilanz der Gesellschaft wird mit Ablauf von zwei Monaten seit Absendung an den Gesellschafter verbindlich, es sei denn, daß innerhalb dieser Zeit der Gesellschafter die Einleitung des unter Abs. 2 vorgeschriebenen Verfahrens mittels eingeschriebenen Briefes an den Geschäftsführer verlangt.

Das Auseinandersetzungsguthaben ist in drei gleichen Jahresbeträgen, beginnend sechs Monate nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Ausscheidens des Gesellschafters, auszuführen. Der jeweils nicht ausgezahlte Betrag ist, beginnend mit dem Wirksamwerden des Ausscheidens, mit 4 % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit der nächsten fälligen Rate zu entrichten. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben ganz oder teilweise früher zu tilgen.

Der ausscheidende Gesellschafter ist von den gemeinschaftlichen Schulden freizustellen. Ist das Auseinandersetzungsguthaben negativ, kann die Gesellschaft Schuldbefreiung bis zur Zahlung des Ausgleichs verweigern.

Ansprüche auf Abfindung und Freistellung richten sich nur gegen die Gesellschaft. Eine über das Gesamthandsvermögen hinausgehende persönliche Haftung der übrigen Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern trägt der ausscheidende Gesellschafter selbst, soweit nicht vorstehend ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

§ 18

Auflösung der Gesellschaft, Auflösung von Wohnungseigentum

Die Auflösung der Gesellschaft kann frühestens zum 31.12.1999 beschlossen werden.

- Die Liquidation findet nach den §§ 730 ff. BGB statt. Sie wird von dem Geschäftsführer durchgeführt. Die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücke werden veräußert. Verbleibt nach Berichtigung der Gesellschaftsschulden und der Rückzahlung der Einlagen ein Überschuß, so steht er den Gesellschaftern entsprechend ihrem anteiligen Gesamtaufwand zu. Sollte das Gesellschaftsvermögen zur Berichtigung der Gesellschaftsschulden nicht ausreichen, sind die Gesellschafter im Verhältnis ihres anteiligen Gesamtaufwandes zum Ausgleich verpflichtet.
- Die Gesellschafterversammlung kann abweichend von Absatz 2. mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen, daß der der Gesellschaft gehörende Grundbesitz nicht veräußert, sondern in Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Wird ein solcher Beschluß gefaßt und liegt die zur Bildung von Wohnungseigentum erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, werden den Gesellschaftern die Wohnungseigentumsrechte übertragen, die den ihnen gehörenden Gesellschaftsanteilen in der Anlage 1 dieses Gesellschaftsvertrages zugeordnet sind. Für die Lage der im Sondereigentum stehenden Räume wird auf die ebenfalls beigefügten Pläne Bezug genommen.
- Bei der Liquidation nach Absatz 3. werden die Wohnungseigentumsrechte mit den Verkehrswerten im Zeitpunkt des Liquidationsbeschlusses auf den Anteil am Liquidationsergebnis angerechnet. Übersteigt der Wert eines Wohnungseigentumsrechts den Anteil am Liquidationsergebnis, so hat der Gesellschafter die Differenz gegenüber der Gesellschaft in Geld auszugleichen.
- Die Gesellschafter übernehmen mit den Wohnungseigentumsrechten die darauf entfallenden Kredite und Grundpfandrechte als Alleinschuldner unter Freistellung der übrigen Gesellschafter und treten in die für das jeweilige Wohnungseigentumsrecht abgeschlossenen Mietverträge ein.
- Der Geschäftsführer hat auf Kosten der Gesellschaft eine Auseinandersetzungsbilanz aufzustellen, in die sämtliche Aktiven und Passiven der Gesellschaft mit ihren wahren Werten einzusetzen sind.
- Entsteht zwischen dem Geschäftsführer und einem oder mehreren Gesellschaftern oder unter den Gesellschaftern Streit über die Auseinandersetzungsbilanz, insbesondere über den Wert der Wohnungseigentumsrechte, so entscheidet ein von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin zu benennender Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken als Schiedsgutachter. Seine Entscheidung ist verbindlich. Hinsichtlich der Kosten des Schiedsgutachtens gilt § 17 Abs. 2 entsprechend mit der Maßgabe, daß die Gesellschafter, die mit der von dem Geschäftsführer aufgestellten Auseinandersetzungsbilanz nicht einverstanden waren, für die von ihnen zu tragenden Kosten als Gesamtschuldner haften.

Die von dem Geschäftsführer aufgestellte Auseinander-
setzungsbilanz wird mit Ablauf von drei Monaten
seit Absendung an die Gesellschafter verbindlich, es
sei denn, daß innerhalb dieser Zeit ein oder mehrere
Gesellschafter die Entscheidung eines nach Abs. 7.
zu benennenden Sachverständigen mittels einge-
schriebenen Briefes an den Geschäftsführer verlan-
gen.

§ 19

Auflösungsvorschriften

Unvollständige Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam
sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit
dieses Vertrages im übrigen nicht berührt. Die un-
wirksame Bestimmung wird durch eine solche er-
setzt, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten
kommt.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages be-
dürfen der Schriftform, sofern nicht notarielle Beur-
kundung erforderlich ist.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesell-
schaftsverhältnis ist der Landgerichtsbezirk Berlin.

Vertrag über Eigenkapitalvermittlung

Zwischen der

Grundstücksgesellschaft
Britzer Damm/Jahnstraße GbR
geschäftsansässig in
1000 Berlin 33, Hagenstraße 44 - 46

vertreten durch den Geschäftsbesorger,
die R.CeGe Bau-Consult und -Betreuungs GmbH
1000 Berlin 33, Hagenstraße 44 - 46,

- Auftraggeber -

und der

R.CeGe Vermögensverwaltungs-
und Vermittlungsgesellschaft mbH
1000 Berlin 33, Hagenstraße 44 - 46

- Auftragnehmer -

wird folgende Vereinbarung über die Plazierung von Gesellschaftsanteilen getroffen:

§ 1

1. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit der Plazierung von Gesellschaftskapital der Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße an interessierte Kapitalanleger. Die Höhe des gesamten für die Gesellschaft zu vermittelnden Eigenkapitals beträgt DM 7.985.315,--.

2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Vertrieb der Beteiligungen gewissenhaft und zügig unter Einsatz aller ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und unter Vornahme aller zu diesem Zweck ihm notwendig erscheinenden Maßnahmen durchzuführen.

3. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, nur solche Kapitalanleger zu vermitteln, von denen er nach Lage der Dinge erwarten kann, daß sie ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft nachkommen werden und eine ausreichende Bonität für die zwischen und endfinanzierenden Bankinstitute aufweisen. Dem Auftragnehmer ist das Bonitätsverfahren und darin enthaltenen Bedingungen des vorgesehenen Bankinstitutes bekannt.

4. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Anleger auf die Mithaftung der Ehegatten hinzuweisen sowie bei der Beschaffung der kompletten Bonitätsunterlagen entsprechend dem Zeichnungsschein für die von ihm erworbenen Anleger mitzuwirken.

Folgende Unterlagen sind gem. heutiger Terminplanung der Selbstauskunft beizufügen: Einkommensteuerbescheid 1990 und 1991 (ersatzweise Erklärung) sowie bei Selbständigen die letzten zwei Jahresabschlüsse oder die letzten zwei Einnahmen-Überschuß-Rechnungen und bei Nichtselbständigen eine aktuelle Gehaltsbescheinigung.

5. Der Auftragnehmer ist berechtigt, für den Vertrieb Dritte einzuschalten.

6. Der Auftragnehmer hat die bei ihm eingehenden Zeichnungen unverzüglich an den Auftraggeber weiterzuleiten.

§ 2

1. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Auftragnehmer alle Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen, die zur Durchführung der Vertriebsmaßnahmen benötigt werden.

2. Der Auftraggeber verpflichtet sich, vom Auftragnehmer geworbene Kunden weder selbst noch durch Dritte zu Vertriebszwecken anzusprechen.

3. Der Auftraggeber verpflichtet sich, mit keinem Außendienstmitarbeiter des Auftragnehmers wegen des Vertriebs der von ihm angebotenen Beteiligungen Kontakt einer direkten Vertriebsabsprache aufzunehmen oder mit ihm Absprachen über einen direkten Vertrieb oder die Vergütung über den Vertrieb zu treffen.

§ 3

1. Der Auftraggeber zahlt dem Auftragnehmer für das von ihm vermittelte Eigenkapital eine Provision in Höhe von DM 2.661.772,-- inkl. evtl. anfallender Mehrwertsteuer.
2. Der Anspruch auf Provisionszahlung wird fällig und zahlbar nach der ersten Gesellschafterversammlung, wenn
 - a) das vom Auftragnehmer zu vermittelnde Gesellschaftskapital voll plaziert ist,
 - b) die zwischenfinanzierende Bank zusagt, die vom Auftragnehmer vermittelten Gesellschafter zu finanzieren,
 - c) spätestens aber 2 Monate nach Vollplazierung.
3. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer unverzüglich über alle Zahlungen der Gesellschafter bzw. über die Mittelfreigabe der zwischenfinanzierenden Bank zu informieren.
4. Der Vergütungsanspruch entfällt insoweit anteilig, wie einzelne Gesellschafter infolge mangelnder Bonität, wegen Nichtzahlung des Eigenkapitals oder aus einem anderen wichtigen Grund innerhalb von sechs Monaten seit Beitritt aus der Gesellschaft ausscheiden. Soweit auf den entfallenden Teilanspruch bereits Auszahlungen geleistet wurden, sind diese vom Auftragnehmer zurückzuerstatten. Der entsprechende Vergütungsteilanspruch entsteht neu und wird fällig mit Übernahme des freigewordenen Anteils durch einen oder mehrere Gesellschafter, einen oder mehrere Dritte bzw. bei einem Übergang des Anteils gem. § 278 BGB auf alle übrigen Gesellschafter.

§ 4

Die Gesellschafter des Auftraggebers haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag lediglich quotaal im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Gesellschaft.

§ 5

1. Der Auftraggeber ist nur für die Angaben (mit den hierzu gemachten Einschränkungen) verantwortlich, die im Vertriebsprospekt niedergelegt sind. Der Auftragnehmer übernimmt hinsichtlich der Prospektaussagen weder eine Rechtmäßigkeitskontrolle, noch verpflichtet er sich zu deren Überprüfung. An der Prospekterstellung ist er nicht beteiligt.
2. Alle Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren in zwei Jahren, beginnend mit dem Schluß des Jahres, in dem sie fällig geworden sind.
3. Die Parteien sind verpflichtet, die ihnen durch ihre Zusammenarbeit bekannt gewordenen Geschäftsgeheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Dies gilt auch für die Zeit nach Beendigung des Vertrages.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so werden davon die übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche, die wirksam und zulässig und dem mit der unwirksamen oder unzulässigen Bestimmung angestrebten Zweck am nächsten kommt.
5. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen.
6. Der Auftragnehmer darf Ansprüche aus diesem Vertrag lediglich mit Zustimmung des Auftraggebers abtreten.

Berlin, den

(Auftraggeber)

(Auftragnehmer)

Geschäftsbesorgungsvertrag

Grundstücksgesellschaft
Damm/Jahnstraße GbR
Berlin

den Gesellschaftern der
Grundstücksgesellschaft
Damm/Jahnstraße GbR

Wohnsitz in
Jahnstraße 44 - 46
Berlin 33

im jeweiligen Bestand
stehend "Gesellschafter" genannt -

z.B. Ge. Bau-Consult und -Betreuungs GmbH
Jahnstraße 44 - 46, 1000 Berlin 33
stehend "Geschäftsbesorger" genannt -

hiermit folgender Geschäftsbesorgungsvertrag
geschlossen:

Gesellschafter beabsichtigen, zusammen mit weiteren
Gesellschaftern, die der "Grundstücksgesellschaft
Damm/Jahnstraße GbR" - nachstehend nur "Ge-
sellschaft" genannt - gehörenden Grundstücke Jahn-
straße 87/89 und Britzer Damm 31 - 41 in Berlin-Britz in-
zu setzen sowie Dachgeschoßaufbauten zu er-
richten und Dachgeschosse auszubauen.

Auftraggeber beauftragt den Geschäftsführer
seine Rechte und Interessen als Gesellschafter
der Gesellschaft umfassend wahrzunehmen,
die Geschäftsführung der Gesellschaft nach
Maßgabe des Gesellschaftsvertrages zu über-
nehmen und alle Rechtshandlungen, die zur Er-
reichung des Gesellschaftszweckes erforderlich
und nützlich sind, für die Gesellschaft und den
Auftraggeber vorzunehmen. Der Geschäftsbe-
sorger ist insbesondere berechtigt und ver-
pflichtet, die Tätigkeiten auszuüben, auf die sich
die Vollmachten zu Nr. 8 beziehen.

Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis des
Geschäftsbesorgers beschränkt sich auf das Gesell-
schaftsvermögen. Eine darüber hinausgehende Haftung
des Geschäftsbesorgers für die Gesellschafter nur
dann, wenn und soweit er dazu ausdrücklich be-
rechtigt worden ist und wenn jeder Gesellschafter
mit der Quote, die seiner Beteiligung am Gesell-
schaftsvermögen, also seinem anteiligen Gesamtauf-
wand, entspricht, verpflichtet wird. Diese Einschrän-
kung gilt nicht, wenn eine gesamtschuldnerische Haf-
tung gesetzlich zwingend vorgeschrieben oder von Be-
triebs- oder Versorgungsunternehmen verlangt wird.

Der Auftraggeber verpflichtet sich gegenüber dem
Geschäftsbesorger, alle Handlungen vorzunehmen und
Erklärungen abzugeben, die für die Erfüllung des
Auftrages und der von dem Geschäftsbesorger abzu-
schließenden Verträge erforderlich sind. Dies gilt insbe-
sondere für Handlungen und Erklärungen gegenüber
Kreditinstituten.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle von den Kreditin-
stituten erforderten Auskünfte zu erteilen und, sofern
dies verlangt wird, die Übernahme der persönlichen
Haftung für die Kredite durch seinen Ehegatten herbei-
zuführen.

Der Auftraggeber hat alle Veränderungen seines Perso-
nenstandes mitzuteilen.

Mehrere Personen als Auftraggeber können ihre Rechte
aus diesem Vertrag nur einheitlich ausüben. Sie haften
als Gesamtschuldner. Sie erteilen sich ferner gegensei-
tig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181
BGB Vollmacht zur Vertretung in allen diesen Vertrag
und seine Durchführung betreffenden Angelegenheiten.

4. Der Geschäftsbesorger erhält für die Übernahme der
Geschäftsführung während der Investitionsphase bis
zur Fertigstellung des gesellschaftseigenen Bauvorha-
bens eine Brutto-Vergütung in Höhe von DM 303.442,-,
die nach Vollplazierung des Gesellschaftskapitals fällig
wird.

Nach Fertigstellung des gesellschaftseigenen Bauvor-
habens (Bezugsfertigkeit) steht dem Geschäftsbesorger
im Jahr 1994 eine Gebühr von DM 30.344,- und im
 darauffolgenden Jahr eine Gebühr von DM 35.255,-,
einschließlich Mehrwertsteuer zu. Änderungen des Um-
satzsteuersatzes gehen zugunsten bzw. zu Lasten des
Auftraggebers. Der Betrag von DM 35.255,- erhöht sich
ab 1996 jedes Jahr um 3 %. Für diesen Vergütungsan-
spruch haftet der Auftraggeber nur quoten entsprechend
seinem anteiligen Gesamtaufwand. Die bis zur Be-
zugsfertigkeit anfallende Vergütung ist im Gesamtauf-
wand enthalten.

Weitere Ansprüche auf Zahlung einer Vergütung oder
auf Aufwendungsersatz stehen dem Geschäftsbesorger
nur nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages zu.

5. Der Geschäftsbesorger haftet für die Verletzung der
in diesem Vertrag übernommenen Pflichten nach Maß-
gabe der allgemeinen Vorschriften. Alle Ansprüche des
Auftraggebers verjähren spätestens drei Jahre von dem
Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist, so-
weit sie kraft Gesetzes nicht einer kürzeren Verjäh-
rungsfrist unterliegen; dies gilt auch für Ansprüche ge-
gen den Geschäftsbesorger aus der Verletzung von
Pflichten bei den Vertragsverhandlungen. Ansprüche
gegen den Geschäftsbesorger können erst geltend ge-
macht werden, wenn der Auftraggeber anderweitig Er-
satz nicht zu erreichen vermag. Diese Haftungsbe-
schränkungen gelten nicht im Falle vorsätzlicher oder
grob fahrlässiger Pflichtverletzungen.

Der Geschäftsbesorger haftet nicht dafür, daß die von
dem Auftraggeber mit dem Erwerb des Gesellschafts-
anteils verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen
Zwecke erreicht werden.

Vertragsverhältnis endet mit dem Ende der er-Gesellschafterversammlung nach Baufertigstellung frühestens jedoch am 31.03.1994. Davon unbeleibt die in § 7 des Gesellschaftsvertrages vorgee Geschäftsführung und Vertretung der Gesell- über deren Fortdauer die Gesellschafter insge-ntscheiden.

vorzeitige Kündigung des Vertrages ist nur aus gem Grund möglich. Ein wichtiger Grund liegt ondere vor, wenn der Auftraggeber trotz Auffor- g und Fristsetzung seine Pflichten aus diesem g nicht erfüllt.

it das Geschäftsbesorgungsverhältnis durch ung aus wichtigem Grund, so verbleibt dem Ge- sbesorger der Teil des Honorars, der den bereits m erbrachten Leistungen entspricht, wobei die bwicklung des Vertrages zusätzlich angemessen ücksichtigen ist.

Falle der Kündigung hat der Geschäftsbesorger aufgrund dieses Vertrages abgeschlossenen Ver- aufzuheben und alle bereits durchgeführten Maß- en rückgängig zu machen, soweit dies gesetzlich ig und möglich ist.

r Auftraggeber ist verpflichtet, unabhängig von egelungen dieses Geschäftsbesorgungsvertrages Geschäftsbesorger unter Befreiung von den Be- nkungen des § 181 BGB mit dem Recht, Unter- acht zu erteilen, bezüglich der Gesellschaft und r gehörenden Vermögens die über den Tod hin- rksame Vollmacht zu erteilen, folgende Willenser- gen abzugeben und entgegenzunehmen sowie ide Verträge abzuschließen, zu ändern, zu kündi- nd aufzuheben und die Rechte aus diesen Verträ- geltend zu machen bzw. nachfolgende Rechts- ungen vorzunehmen:

n Beitritt zu der Gesellschaft zu wiederholen und n Eintritt in die von der Gesellschaft bereits abge- schlossenen Verträge zu bestätigen, weitere Gesell- chafter in die Gesellschaft aufzunehmen, die Bedin- ungen für ihre Aufnahme festzusetzen, der Erhö- ng oder Verminderung von Gesellschaftsanteilen derer Gesellschafter und der Übertragung von Ge- sellschaftsanteilen sowie dem Ausscheiden von Ge- schaftern zuzustimmen und alle in diesem Zu- sammenhang erforderlichen Erklärungen gegenüber m Grundbuchamt und gegenüber Dritten abzuge- n und entgegenzunehmen;

e für die Erreichung des Gesellschaftszweckes er- derlichen Verträge abzuschließen.

lehensverträge, Abgabe von Schuldanerkenntnis- n, Bestellung von Grundpfandrechten, Unterwer- ng unter die sofortige Zwangsvollstreckung, die gen der persönlichen Haftung in das gesamte rmögen und wegen der dinglichen Haftung ge- nüber dem jeweiligen Eigentümer zulässig ist, Ab- be aller sonstigen von den Kreditinstituten gefor- rten Erklärungen, insbesondere der banküblichen

Sicherungszweck- und Abtretungserklärungen und die Bestellung von Zustellungsbevollmächtigten.

Das Recht, den Auftraggeber persönlich zu ver- pflichten, ist auf den Anteil beschränkt, der dem Ver- hältnis des anteiligen Gesamtaufwandes des Auf- traggebers zu dem 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, Ver- sorgungsunternehmen, Firmen und Privatperso- nen;
5. sämtliche Anträge und Bewilligungen, die die Eintra- gung, 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 Zusammen- hang mit der vorgesehenen Bebauung oder in der Zeit danach erforderlich sind. Dazu gehören Stra- ßenlandverträge, Verträge mit Nachbarn, Abgabe nachbarrechtlicher Erklärungen gegenüber dem Baulastenverzeichnis;
 7. Miet- und Pachtverträge sowie Versicherungsver- träge, die Entgegennahme und Quittierung von Zah- lungen und Sicherheiten von Mietern oder von Drit- ten sowie die Durchführung von Abrechnungen,
 8. Verträge abzuschließen, die im Rahmen der laufen- den Hausverwaltung anfallen, insbesondere War- tungsverträge, Hauswartdienstverträge, Hausver- walterverträge, Verträge mit Schneeabseigungsun- ternehmen und sonstigen Dienstleistungsunterneh- men sowie Anschaffung von Betriebseinrichtungen und Verbrauchsmaterialien;
 9. das Hausrecht auszuüben und Zustellungen entge- genzunehmen;
 10. im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und der späteren Verwaltung des Gesellschaftsgrundstücks Verfahren jeder Art gegen Finanzämter - ins- besondere bezüglich der Grundsteuer und Grunder- werbsteuer - und sonstigen Behörden sowie gegen sonstige Dritte einzuleiten und zu führen, zu verhan- deln, Erklärungen abzugeben und Bescheide entge- genzunehmen, Rechtsstreitigkeiten durch alle Instanzen zu führen, Bevollmächtigte zu bestellen, Vergleiche abzuschließen, Verzichte zu erklären, Ansprüche anzuerkennen, Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand sowie Arreste und einstweilige Verfügungen zu erwirken;

Treuhandvertrag

eigenen Namen für Rechnung der Gesellschafter Ansprüche gegen andere Gesellschafter geltend zu machen;

Zahlungsansprüche gegen den Auftraggeber von dem Kreditinstitut zwischenfinanzieren zu lassen und zu diesem Zweck die Zahlungsansprüche gegen den Auftraggeber an das Kreditinstitut abzutreten.

Der Vergütungsanspruch des Geschäftsbesorgers ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers geltend zu machen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit stets der Schriftform.

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so verlieren dadurch die übrigen Bestimmungen ihre Gültigkeit nicht. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen oder zu ergänzen, die dem mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Treuhandvertrag

hen der
dstücksgesellschaft
r Damm/Jahnstraße GbR
häftsansässig in
nstraße 44 - 46, 1000 Berlin 33

geber -
ler
ersing GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerbe-
gsgesellschaft

häftsansässig in
ie-Charlotten-Straße 33, 1000 Berlin 19

händler -
hiermit folgender Treuhandvertrag geschlossen :

§ 1 Investitionsvorhaben

Treugeber beabsichtigt, zusammen mit weiteren
Mischaltern die Grundstücke Jahnstraße 87/89 und
r Damm 31 - 41 in Berlin-Britz mit einem Gesamt-
and (ohne Bankbearbeitungsgebühr und ohne
num) von DM 26.617.717,- (unter Einbeziehung
Anschaffungskosten) instand zu setzen sowie
geschoßaufbauten zu errichten und Dachge-
esse auszubauen.

§ 2 Auftrag

er Treugeber beauftragt den Treuhänder mit der
rchführung folgender Aufgaben:

ein Treuhandkonto einzurichten, über das sämtli-
che eingehenden und ausgehenden Zahlungen
aller Treugeber zu leisten sind;

sämtliche von dem Treugeber gezahlten Beträge
treuhänderisch entgegenzunehmen;

sämtliche Beträge aus den aufzunehmenden
Fremdfinanzierungen entgegenzunehmen;

den Steuerberater der Gesellschaft bei der Erfül-
lung seiner Aufgaben vor Ort zu unterstützen;

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 Geschäftsbesor-
gung, 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 Finanze-
rungsnebenkosten sowie der Kosten der Zwi-
schenfinanzierungsbürgschaft,

ee) der Kosten für die Vermietungsgarantie und
die Erstvermietung,

ff) der Rückzahlungsverpflichtungen aus den
Darlehensverträgen, die im Zusammenhang mit
dem Grundstücksankauf bzw. der Durchführung
der Baumaßnahmen abgeschlossen werden,

gg) sowie der im gewöhnlichen Geschäftsablauf
anfallenden Gebühren, Beiträge und sonstigen
Kosten,

h) die Fälligkeitsvoraussetzungen vor jeder Aus-
zahlung gewissenhaft zu überprüfen.

3. Der Treuhänder darf Finanzierungsmittel erst dann
zur Zahlung freigeben, wenn die Übertragung des
Eigentums an den Grundstücken auf die Gesellschaft
gesichert ist, eine grundsätzliche Endfinanzierungs-
zusage erteilt worden ist und das Eigenkapital der
Grundstücksgesellschaft Britzer Damm/Jahnstraße
GbR voll plaziert ist.

4. Der Treugeber erteilt dem Treuhänder hiermit Voll-
macht, sämtliche gemäß Absatz 2 erforderlichen
Rechtsgeschäfte für ihn bzw. seine Gesellschafter
vorzunehmen. Dabei darf er den einzelnen Treugeber
nur teilschuldnerisch entsprechend seinem Anteil am
Gesellschaftsvermögen verpflichten.

§ 3 Mitwirkungspflicht des Treugebers

1. Der Treugeber ist gegenüber dem Treuhänder ver-
pflichtet, alles für die Durchführung des Bauvorha-
bens und seine ordnungsgemäße Fertigstellung Er-
forderliche zu tun und alles zu unterlassen, wodurch
die Erstellung des Bauvorhabens und die Erfüllung
der Verpflichtungen aller hieran Beteiligten beein-
trächtigt werden könnten. Dies gilt insbesondere
dort, wo ein persönliches Mitwirken des Treugebers
erforderlich ist, wie bei der Vorbereitung und Bei-
bringung von Auskünften, Unterlagen und Sicherheiten
zur Beschaffung der Finanzierung oder zur Wahrung
der steuerlichen und sonstigen Belange des Treuge-
bers.

2. Der Treugeber hat dem Treuhänder sämtliche Unter-
lagen und Informationen zu liefern sowie jegliche
Unterstützung zukommen zu lassen, die dieser zur
pünktlichen und reibungslosen Erledigung seiner in
§ 2 Absatz 2 übernommenen Aufgaben benötigt.

§ 4 Vergütung des Treuhänders

1. Der Treugeber ist verpflichtet, an den Treuhänder für
dessen Tätigkeit eine Gebühr zu bezahlen, die nach
Vollplazierung des Gesellschaftskapitals zur Zahlung
fällig wird und DM 322.721,- einschließlich der zur
Zeit gültigen Mehrwertsteuer von 14 % beträgt. Ände-
rungen der Mehrwertsteuer führen zu einer entspre-
chenden Erhöhung bzw. Verminderung der Gebühr.

2. Jeder Treugeber haftet für die Verbindlichkeiten aus
diesem Vertrag nur entsprechend der Höhe seiner
Beteiligung an der Gesellschaft.

der Treuhandvertrag vor vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens (vgl. § 6 Abs. 1) gekündigt, so erhält der Treuhänder eine anteilige Gebühr zur Berücksichtigung der bis zum Zeitpunkt der Kündigung erfolgten Tätigkeit.

§ 5

Haftung des Treuhänders

Die Haftung des Treuhänders bestimmt sich nach dem zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Treuhandvertrages vorgegebenen Planungs- und Kalkulationsstand des Bauvorhabens sowie dem für diesen Zeitpunkt erkennbaren Stand der Gesetzes- und Rechtslage und der Verwaltungsübung. Soweit sich der Gesetzes- und Rechtslage, der Verwaltungsübung oder aus behördlichen Auflagen sowie technischen und wirtschaftlichen Notwendigkeiten Änderungen mit Auswirkung auf das Bauvorhaben ergab, haftet der Treuhänder hierfür nicht.

Der Treuhänder haftet insbesondere nicht für den wirtschaftlichen Erfolg des Modernisierungsvorhabens, für die Finanzierungsmöglichkeiten und die Verwirklichung der steuerlichen Absichten des Treugebers.

Ansprüche gegen den Treuhänder verjähren drei Jahre nach Entstehung des Schadens, sofern nicht längere Verjährungsfristen gelten.

§ 6

Vertragsdauer

1. Das Vertragsverhältnis besteht bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens und erlischt mit diesem Zeitpunkt, sofern die Konten abgerechnet sind. Der Treuhänder rechnet damit, die Abrechnung für das Bauvorhaben und die Konten bis Mitte 1994 fertigstellen zu können.
2. Eine Kündigung vor dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt ist für beide Parteien nur aus wichtigem Grund möglich.

§ 7

Schlußbestimmungen

1. Der Vergütungsanspruch des Treuhänders darf nur mit Zustimmung des Treugebers abgetreten werden.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit stets der Schriftform.
3. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so verlieren dadurch die übrigen Bestimmungen ihre Gültigkeit nicht. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen oder zu ergänzen, die dem mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Grundstücksgesellschaft
Britzer Damm/Jahnstraße GbR, Berlin

Vom Geschäftsbesorger vorgeschlagene Vertragsabschlüsse

Leistung	Vorgeschlagener Vertragspartner	Honorar DM
Endfinanzierungsvermittlung	R.CeGe Immobilien GmbH, Berlin	419.330,--
Zwischenfinanzierungs- vermittlung	R.CeGe Immobilien GmbH, Berlin	372.648,--
Bürgschaft Zwischen- finanzierung	R.CeGe Immobilien GmbH, Berlin	465.810,--
Steuerberatung	Dipl.-Kfm. Dr. Bernd Wersing Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Berlin	322.721,--
Erstvermietung Dachgeschoß	R.CeGe Bau-Consult und Betreuungs-GmbH, Berlin	80.592,--
Mietgarantie	R.CeGe Bau-Consult und Betreuungs-GmbH, Berlin	337.130,--
Baubetreuung	R.CeGe Bau-Consult und Betreuungs-GmbH, Berlin	303.442,--
Mieterbetreuung	R.CeGe Bau-Consult und Betreuungs-GmbH, Berlin	303.442,--