

Unterbeteiligungsvertrag  
-Fassung vom 31.08.1984-

ohne Datum

I.

Durch Gesellschaftsvertrag vom 21. Mai 1984 - nachfolgend GESELLSCHAFTSVERTRAG genannt - haben die in der Anlage 1) zu dem GESELLSCHAFTSVERTRAG genannten Personen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter dem Namen

"Gesellschaft bürgerlichen Rechts"  
Kurfürstendamm 12/15, 1 Berlin 15

- nachfolgend GESELLSCHAFT genannt -

gegründet. Zweck der GESELLSCHAFT ist der Erwerb, die Modernisierung, Bebauung und Bewirtschaftung des Grundstücks 1 Berlin 15, Kurfürstendamm 12-15. Das Grundstück ist im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Band 386 Blatt 12385 eingetragen. Nach dem GESELLSCHAFTSVERTRAG können sich dritte Personen an der GESELLSCHAFT als Unterbeteiligte beteiligen. Der Grundstücksteil Kurfürstendamm Nr. 13 ist nicht Bestandteil des Unterbeteiligungsvertrages.

Dies vorausgeschickt, beteiligt sich hiermit

Herr / ~~XXXX~~ Heinz Eckert

- nachfolgend Beteiligter genannt -

an der GESELLSCHAFT bürgerlichen Rechts, Kurfürstendamm 12/15, und zwar mit einem Beitrag in Höhe von DM 120.000,-- , der mit Abschluß des Unterbeteiligungsvertrages zur Zahlung fällig wird und auf das Treuhandkonto Wolfgang Kind, Steuerberater, bei der Bank für Handel und Industrie, BLZ 100 800 00, Konto Nr. 8 172 006 00, einzuzahlen ist.

...



II.

Die Beteiligung erfolgt in offener Treuhandschaft über den geschäftsführenden Gesellschafter Wolfgang D. Kind, Berlin. Bei dessen Verhinderung tritt an seine Stelle der geschäftsführende Gesellschafter Michael Schröder und bei dessen Verhinderung der Gesellschafter Günther Krause. Eine Eintragung des Beteiligten in das Grundbuch erfolgt nicht. Der Treuhänder tritt bereits jetzt alles, was er auf Grund der Treuhandschaft erlangt, was wirtschaftlich aber dem Beteiligten zuzuordnen ist, an diesen ab, der die Abtretung hiermit annimmt.

III.

Für die Rechtsbeziehungen zwischen dem Beteiligten und der GESELLSCHAFT gilt der GESELLSCHAFTSVERTRAG mit der Maßgabe, daß die Anlage II) zum GESELLSCHAFTSVERTRAG ersetzt wird durch den Aktenvermerk V, der diesem Unterbeteiligungsvertrag als Anlage 2) beigelegt ist. Der Beteiligte nimmt entsprechend dem von ihm gem. I) zu leistenden Beitrag im Verhältnis zu dem Gesamteigenkapital der GESELLSCHAFT an den Rechten, Pflichten, Chancen, Wertsteigerungen, Risiken, einschließlich, ohne darauf beschränkt zu sein, an dem Risiko des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung, an der GESELLSCHAFT teil. Entsprechend seiner Beteiligung an der GESELLSCHAFT ist der Beteiligte erforderlichenfalls insbesondere auch verpflichtet, Nachschüsse zu erbringen. Das Grundstück Nr. 13 gehört nicht zu dem Beteiligungsverhältnis.

IV.

Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, das Treuhandverhältnis zu dem Beteiligten gegenüber allen Geschäftspartnern der GESELLSCHAFT offenzulegen.

V.

Der Unterbeteiligungsvertrag hat folgende Anlagen:

- Gesellschaftsvertrag vom 21. Mai 1984 (Anlage 1)
- Aktenvermerk V vom 20. August 1984 (Anlage 2)

Die Anlagen 1) und 2) sind integrierende Bestandteile des Unterbeteiligungsvertrages.

Berlin, den

.....  
Wolfgang Vind

für die  
Gesellschaft bürgerlichen Rechts  
Kurfürstendamm 12-15, 1 Berlin 15



## Gesellschaftsvertrag

### § 1 (Beteiligte)

Wir, die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag genannten Personen schließen uns hiermit zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammen. Die Gesellschaft wird

"Gesellschaft bürgerlichen Rechts Kurfürstendamm 12/15"

genannt.

### § 2 (Gesellschaftszweck)

Die Gesellschaft erwirbt, modernisiert, bebaut und bewirtschaftet das Grundstück Berlin 15, Kurfürstendamm 12/15, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Band *386* Blatt 12385.

Der Umfang der Instandsetzung, des Ausbaues bzw. Neubaus und der Modernisierung dieses Grundstücks ergibt sich sowohl hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen als auch der Finanzierungskosten aus der diesem Vertrag beigefügten Anlage 2 ("Ausbau- bzw. Neubaumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung").

Änderungen bezüglich der Art, des Umfangs und des Kapitalaufwandes bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses.

...

**§ 3 (Dauer der Gesellschaft und Kündigung)**

Die Gesellschaft beginnt am 29.05.1984. Sie ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr auf das Ende eines Kalenderjahres mittels eingeschriebenen Briefes an die übrigen Gesellschafter kündigen, erstmals mit Wirkung vom 01. Juni 1994.

**§ 4 (Sitz der Gesellschaft)**

Der Sitz der Gesellschaft ist Berlin-Charlottenburg, Leistikowstraße 2.

**§ 5 (Geschäftsjahr)**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

**§ 6 (Festkapital, Beteiligung der Gesellschafter)**

Das Gesellschaftskapital beträgt DM 30.000.000,-- als Festkapital.

An diesem Kapital sind die in der Anlage 1 genannten Personen mit den dort genannten Kapitalanteilen beteiligt.



Die Gesellschafter haben ihre Kapitalanteile wie folgt einzuzahlen:

50% vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages, weitere 50% am 01. November 1984.

Die geschäftsführenden Gesellschafter Wolfgang Kind und Michael Schröder sind berechtigt, mit ~~nicht nach außen auf-~~  
 ~~tretenden~~ Personen Unterbeteiligungsverträge abzuschließen. Die Summe der Unterbeteiligungen ist auf den Gesamtbetrag von höchstens 25 Mio. DM beschränkt.

#### § 7 (Gesellschafterkonten)

Die Gesellschaft führt für jeden Gesellschafter ein Kapitalkonto und ein Privatkonto.

Auf dem Kapitalkonto werden die festen Kapitalanteile der Gesellschaft gemäß § 6 gebucht. Auf dem (veränderlichen) Privatkonto werden die Gewinnanteile und die festen Tätigkeitsvergütungen sowie die über das Kapitalkonto hinausgehenden Einlagen gutgeschrieben und die Verlustanteile sowie die Entnahmen abgeschrieben. Außerdem werden auf dem Privatkonto alle weiteren Geschäftsvorfälle, die zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern stattfinden, aufgezeichnet.

#### § 8 (Verfügung über Geschäftsanteile)

Gesellschafteranteile dürfen nur mit vorheriger Zustimmung aller Gesellschafter übertragen oder mit Rechten Dritter belastet werden.

**§ 9 (Geschäftsführung, Vertretung)**

Zur Geschäftsführung und Vertretung sind die Gesellschafter Wolfgang D. Kind und Michael Schröder allein berechtigt und verpflichtet. Sind die vorgenannten Gesellschafter verhindert, wird die Gesellschaft von dem Gesellschafter Günther Krause - allein - vertreten.

Hauptaufgabe der Geschäftsführer ist der Erwerb des in Berlin 15, Kurfürstendamm 12/15 belegenen Grundstücks, dessen Modernisierung und laufende Bewirtschaftung einschließlich des Aus- und Neubaues.

Die Geschäftsführung hat sämtliche Gesellschafter regelmäßig, mindestens einmal im Jahr über alle wesentlichen Vorgänge im Zusammenhang mit dem Ausbau, Neubau und der Modernisierung des Grundstücks sowie der Vermietung zu unterrichten. Der Geschäftsführer Kind hat den Jahresabschluß der Gesellschaft und der Unterbeteiligungsgesellschaft zu fertigen und die Erklärungen zur gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung für diese gegenüber den zuständigen Finanzbehörden abzugeben.

Das Widerspruchsrecht des § 711 BGB steht jedem einzelnen der geschäftsführenden Gesellschafter zu. Über die Zulässigkeit einer Geschäftsführungsmaßnahme, der widersprochen wird, entscheiden die Gesellschafter durch Beschluß nach Maßgabe des Abschnitts § 10 dieses Vertrages.



Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis bezieht sich nur auf das Gesellschaftsvermögen. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind verpflichtet, bei jedem Rechtsgeschäft auf die Beschränkung ihrer Vertretungsmacht hinzuweisen und Rechtsgeschäfte nur unter Beschränkung der Haftung auf das Gesellschaftsvermögen abzuschließen. Ferner ist auf allen Geschäftsbögen, -briefen und sonstigen Schreiben der Gesellschaft auf die Haftungsbeschränkung hinzuweisen.

Die Gesellschafter bestellen Herrn Wolfgang D. Kind zu ihrem Vertreter. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### § 10 (Gesellschafterbeschlüsse)

Alle den Gesellschaftern durch Gesetz oder diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Entscheidungen werden durch Gesellschafterbeschlüsse getroffen, dies gilt nicht für die Durchführung der Geschäfte, die aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich sind und zur Realisierung dieser Maßnahmen notwendig werden.

Falls im Gesetz oder in diesem Gesellschaftsvertrag nicht zwingend etwas anderes bestimmt ist, erfolgt die Beschlußfassung mit einfacher Mehrheit der zur Abstimmung berechtigten Gesellschafter. Je DM 50.000,-- fester Kapitalanteil (Anlage 1) gewähren eine Stimme.

Der Zustimmung aller Gesellschafter bedürfen Beschlüsse über folgende Komplexe:

...



- a) die Änderung des Gesellschaftsvertrages,
- b) die Auflösung der Gesellschaft,
- c) Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten,
- d) die Beteiligung an anderen Unternehmen,
- e) im übrigen alle Maßnahmen und/oder Rechtsgeschäfte, durch die die Gesellschaft im Einzelfall mit einem Betrag von mehr als DM 1.000.000,-- verpflichtet wird, sofern diese Maßnahmen oder Rechtsgeschäfte nicht der Anlage 1 zu diesem Vertrag entsprechen oder darüber hinaus erforderlich werden sollten.

#### § 11 (Buchführung, Bilanzierung)

Die Gesellschaft ermittelt ihr Jahresergebnis durch Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben. Sie hat steuerrechtlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Die Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung des Geschäftsjahres hat innerhalb von 6 Monaten nach Ende des vorhergehenden Kalenderjahres zu erfolgen.

#### § 12 (Tätigkeitsvergütungen)

Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten für ihre Tätigkeit in der Gesellschaft unabhängig vom Vorhandensein eines Gewinnes nur die Vergütungen, die aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag ersichtlich sind.

**§ 13 (Verteilung von Gewinn und Verlust)**

Der sich aus der festgestellten <sup>Überschussrechnung</sup> Bilanz ergebende Gewinn wird entsprechend den Anteilen der Gesellschafter am Festkapital (§ 6) ohne Berücksichtigung eines eventuellen Negativsaldos auf dem Privatkonto aufgeteilt und, soweit die Einlage voll erbracht ist, dem Privatkonto eines jeden Gesellschafters gutgeschrieben.

Ein sich aus der festgestellten Bilanz ergebender Verlust wird entsprechend den eingezahlten Anteilen der Gesellschafter am Festkapital aufgeteilt und dem Privatkonto eines jeden Gesellschafters belastet.

**§ 14 (Entnahmen)**

Jeder Gesellschafter ist zu Entnahmen berechtigt, soweit sein Privatkonto einen positiven Bestand aufweist.

**§ 15 (Auflösung, Übernahmerecht, Fortsetzungsklausel)**

Erklärt ein Gesellschafter die Kündigung, so scheidet er mit Zugang der Kündigungserklärung aus der Gesellschaft aus; die übrigen Gesellschafter setzen die Gesellschaft fort. Gleiches gilt im Falle des Todes eines Gesellschafters.

Wird über das Vermögen eines Gesellschafters das Konkursverfahren oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit Eintritt der Rechtskraft des Eröffnungsbeschlusses aus der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft wird in diesem Fall von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.



Pfändet ein Privatgläubiger eines Gesellschafters dessen Anteil an der Gesellschaft, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit dem Ablauf des zweiten Monats nach Erlaß des Pfändungsbeschlusses aus der Gesellschaft aus, wenn der Pfändungsbeschuß nicht innerhalb der Zwei-Monats-Frist wieder aufgehoben worden ist; die Gesellschaft wird von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

#### § 16 (Ausschließung)

Tritt in der Person eines Gesellschafters ein wichtiger Grund ein, der die anderen Gesellschafter zu einer außerordentlichen Kündigung nach § 723 Abs. 1 S. 2 BGB berechtigen würde, so können diese Gesellschafter - anstatt die Gesellschaft außerordentlich zu kündigen - den erstgenannten Gesellschafter durch einstimmigen Beschluß aus der Gesellschaft ausschließen. Der Gesellschafter scheidet mit Zugang des Ausschließungsbeschlusses aus der Gesellschaft aus, die von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt wird.

#### § 17 (Abfindungsguthaben)

Scheidet ein Gesellschafter wegen Kündigung, Konkurses, Pfändung oder außerordentlicher Kündigung aus der Gesellschaft aus, so erhält er als Abfindung den Buchwert seiner Beteiligung. Zur Ermittlung des Buchwerts seiner Beteiligung wird zum Jahresabschluß eine Auseinandersetzungsbilanz erstellt, in welcher die Aktiven und Passiven mit ihren Zeitwerten (wahre Werte) einzustellen sind.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag des Ausscheidens noch entstehende Gewinne und Verluste bleiben bei der Ermittlung außer Betracht. An diesen Gewinnen bzw. Verlusten ist der Ausscheidende auch sonst nicht beteiligt.

Für die Berechnung des Buchwertes des Gesellschaftsanteiles bleibt die genannte Bilanz auch dann maßgebend, wenn sich deren Ansätze infolge einer steuerlichen Außenprüfung der Gesellschaft nachträglich ändern.

Das Abfindungsguthaben ist in 4 gleichen Jahresraten beginnend mit dem ersten Tag des auf den Tag des Ausscheidens folgenden Monats auszuzahlen. Es ist ab dem Tag des Ausscheidens mit 6% jährlich zu verzinsen, wobei die angelaufenen Zinsen mit jeder Rate fällig werden.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem von den Vertragspartnern Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt; das gleiche gilt im Falle einer Lücke.

Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis selbst.

Berlin, am 21. Mai 1984

O. Lind  
H.

Michael Schwabe  
H. Schwabe