

# **Satzung der Bergflagge Gesellschaft bürgerlichen Rechts**

Haus \_\_\_\_\_

---

Name, Vorname des Gesellschafters 1

Anschrift

---

Name, Vorname des Gesellschafters 2

Anschrift

---

Name, Vorname des Gesellschafters 3

Anschrift

Die Gesellschaft Bergflagge bürgerlichen Rechts ist entstanden aus allen Erbbauberechtigten und Grundstückseigentümern des mit „Bergflagge“ bezeichneten Wohngebietes, so wie es auf dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Plan ersichtlich ist. Für diese Gesellschaft werden nunmehr folgende nachstehende Vereinbarungen getroffen:

## **§1 Zweck der Gesellschaft**

Innerhalb des Wohngebietes Bergflagge gibt es Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen, wie Wege, Straßen, Abstellplätze, Grünflächen und Spielplätze, die nach wie vor im Eigentum der Erbbaurechtsgeber stehen, den Bewohnern der Bergflagge aber zur Nutzung überlassen wurden. Aufgabe und Zweck der Gesellschaft ist es, diese Gemeinschaftsanlagen sowie die Straßenbeleuchtung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Müllentsorgung zu verwalten, instand zu halten, instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Ausgenommen hiervon sind die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon.

## **§2 Zusammensetzung der Gesellschaft**

Gesellschafter sind ausschließlich die in den jeweiligen Grundbüchern eingetragenen Eigentümer, Miteigentümer, Erbbauberechtigten und Miterbbauberechtigten des Wohngebietes Bergflagge, so wie sich dies aus dem beigefügten Lageplan ergibt.

## **§3 Dauer und Bestand der Gesellschaft**

Die Gesellschaft ist aufgrund der in der Wohnsiedlung Bergflagge vorherrschenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse und der sich daraus ergebenden notwendigen gemeinsamen Interessen entstanden. Jeder Eigentümer, Miteigentümer, Erbbauberechtigte und Miterbbauberechtigte ist aufgrund dieser Verhältnisse gleichzeitig Gesellschafter der Bergflagge GbR. Jeder Gesellschafter, der sein Eigentum oder sein Erbbaurecht überträgt, scheidet gleichzeitig mit der Rechtsänderung in dem jeweiligen Grundbuch auch aus der Gesellschaft der Bergflagge GbR aus. An seine Stelle tritt der Rechtsnachfolger des Ausscheidenden.

Um die Handlungsfähigkeit der Bergflagge GbR unter Zugrundelegung dieser Satzung aufrechtzuerhalten, verpflichtet sich jeder Gesellschafter den anderen Gesellschaftern gegenüber, gleichzeitig mit der Übertragung seines Miteigentums- oder Erbbaurechtes dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, dass er in diesen Gesellschaftsvertrag mit allen Rechten und Pflichten anstelle des Ausscheidenden eintritt und mit seinem Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verfahren hat.

## §4 Beiträge der Gesellschafter

1.

Damit die in § 1 festgelegten Ziele nachhaltig verwirklicht werden können, ist jeder Gesellschafter verpflichtet, die für die Aufrechterhaltung der Versorgung und Pflege der Gemeinschaftsanlagen entstehenden Kosten gemeinschaftlich mit den anderen zu tragen.

Die aufgrund eines Wirtschaftsplans voraussichtlich anfallenden Kosten eines Jahres werden aufgrund des Wirtschaftsplans zu Beginn des Jahres durch die Gesellschafter an die von den Gesellschaftern bestimmte Geschäftsführung gezahlt.

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

2.

Zu den umlagefähigen Kosten gehören die Kosten der gemeinsamen Verwaltung, Rücklagenbildung, gemeinsame Müllabfuhr, für Instandhaltung und ggf. Ausbau der Straßen, Parkplätze, Wege, Grünflächen einschließlich des Sees, der Spielplätze, der Beleuchtung, der Wasser- und Abwassersysteme und der gesamten weiteren Infrastruktur, soweit diese nicht von anderen Unternehmen in eigener Verantwortung betrieben werden. Ergänzungen und Erweiterungen hierzu kann die Gesellschafterversammlung beschließen.

Die Höhe des jeweiligen Betrages, der Kostenverteilungsschlüssel und die Fälligkeitszeitpunkte werden in der ersten Gesellschafterversammlung nach Inkrafttreten des Vertrages mit einfacher Mehrheit durch Beschluss festgelegt. Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ist danach bei den folgenden Gesellschafterversammlungen nur noch mit einer Mehrheit von 2/3 der Anwesenden bei beschlussfähiger Gesellschafterversammlung möglich.

*Ergänzung vom 5.11.2012*

*Die Kosten werden zu gleichen Teilen, abzüglich nicht genutzter Umlagen, z.B. Müll, in Rechnung gestellt.*

3.

Direkt in Rechnung gestellt werden solche Kosten, die durch die Gesellschaft individuell verbrauchsabhängig erfasst werden können, zur Zeit Wasser und Abwasser.

*Ergänzung vom 23.03.2015*

4.

*Beim Ausscheiden eines Gesellschafters durch Verkauf, Tod, Schenkung, vorweggenommene Erbfolge, Zwangsversteigerung, Zwangseignung, Ausschluss aus der GbR, Austritt aus der GbR, Aufgabe des Eigentums oder aus anderen Gründen, geht ein mögliches Guthaben auf den Bestandskonten der Bergflagge GbR auf alle anderen Gesellschafter über.*

## §5 Geschäftsführung, Vertretung, Gesellschafterversammlung, Stimmrecht

1.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft werden mindestens 1, maximal 2 Gesellschafter durch die übrigen Gesellschafter gewählt. Die Dauer der Amtszeit beträgt in der Regel 2 Jahre, wenn die Gesellschafterversammlung nicht bei der Wahl etwas ausdrücklich anderes beschließt. Die geschäftsführenden Gesellschafter bleiben auch nach Ablauf der vorgesehenen Amtszeit weiterhin im Amt, und zwar bis zur Neuwahl eines oder mehrerer geschäftsführender Gesellschafter.

Jeder Geschäftsführer ist zur Vertretung der Bergflagge GbR im Außenverhältnis allein berechtigt.

Maßnahmen der geschäftsführenden Gesellschafter, die wertmäßig einen Betrag von 3.000,00 € übersteigen, bedürfen der vorherigen Genehmigung einer Gesellschafterversammlung die nicht an die Einladungsfristen gebunden ist, sofern sie nicht bereits Bestandteil des Haushalts- oder Wirtschaftsplans sind.

*Ergänzung vom 19.11.2014*

*Ausgenommen davon sind Kosten für Maßnahmen zur Behebung von unvorhergesehenen Schadensfällen, deren Beseitigungen keinen Aufschub erlauben.*

2.

Des Weiteren bestimmen die Gesellschafter einen Beirat, der aus mindestens 5 Personen (Gesellschaftern) besteht. Die Dauer der Amtszeit beträgt 2 Jahre, wenn die Gesellschafterversammlung nicht etwas anderes beschließt. Die Beiräte unterstützen die geschäftsführenden Gesellschafter und sollen an den Sitzungen der geschäftsführenden Gesellschafter teilnehmen. Die Aufgaben der Beiräte umfassen unter anderem:

- Wahl des Sprechers und eines Vertreters,
- Ausarbeitung des Vertrages mit den geschäftsführenden Gesellschaftern,
- Unterzeichnung der Verträge mit den geschäftsführenden Gesellschaftern,
- Überwachung und Kontrolle der Tätigkeiten der geschäftsführenden Gesellschafter und ggf. auch einer Verwaltungsfirma, sofern die geschäftsführenden Gesellschafter die Verwaltungstätigkeit nicht selbst ausführen,
- Prüfung von Anträgen von Gesellschaftern.

Entscheidungen und Beschlüsse innerhalb des Beirates werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden Beiratsstimmen gefasst.

3.

Mindestens einmal jährlich beruft die Geschäftsführung eine Gesellschafterversammlung ein.

Der Termin der Versammlung muss mindestens 28 Tage vorher bekannt gegeben werden. Die Einladung mit den Tagesordnungspunkten zur Versammlung soll mindestens 14 Tage vor dem Versammlungstag liegen. Etwaige Anträge von Gesellschaftern, über die in der Versammlung entschieden werden soll, müssen mindestens 21 Tage vor der Versammlung der Geschäftsführung oder dem Beirat eingereicht werden und müssen als Tagesordnungspunkte in der Einladung aufgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind Anträge zur Geschäftsordnung.

Im Übrigen entscheidet die Gesellschafterversammlung unter anderem über folgende Angelegenheiten der Gesellschaft:

- Wahl der Geschäftsführung und des Beirates,
- Wahl einer Verwaltungsfirma, falls die Verwaltungstätigkeit von der Geschäftsführung selbst nicht ausgeübt wird,
- Wahl von Kassenprüfern,
- Bestimmung der Höhe der jeweils umzulegenden Beiträge und Fälligkeitszeitpunkte, der Vergütung der Geschäftsführung und der Vergütung der Beiratstätigkeit,
- Aufstellung bzw. Änderung der Parkordnung, der Geschäftsordnung, der Wahlordnung der Gesellschafterversammlung,
- Verabschiedung des Haushalts- bzw. Wirtschaftsplans,
- Entlastung der Geschäftsführung, der Kassenprüfer und des Beirates,
- Entscheidung über Anträge der Gesellschafter,
- Entscheidung über die Höhe der Rücklagen,
- Entscheidung über den Ausschluss von Gesellschaftern.

Die Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller stimmberechtigten Gesellschafter anwesend ist (derzeit mindestens 92).

Kann eine Beschlussfähigkeit aufgrund zu geringer Anzahl von Gesellschaftern in der Versammlung nicht festgestellt werden, so findet unmittelbar im Anschluss daran eine zweite Gesellschafterversammlung statt, die dann ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Gesellschafter beschlussfähig ist. Hierauf muss in der Einladung zur Gesellschafterversammlung jeweils gesondert hingewiesen werden.

Über sämtliche der Gesellschafterversammlung vorbehaltenen Angelegenheiten entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der erschienenen Mitglieder, sofern in diesem Vertrag nichts anderes vorgesehen ist.

Bei dem Stimmrecht gehen die Gesellschafter davon aus, dass jeder einen gleichmäßigen Anteil an den Nutzungen der von der Gesellschaft verwalteten Gemeinschaftsflächen und Einrichtungen hat, sodass für jede Parzelle (Eigentum oder Erbbaurecht) jeweils eine Stimme gewährt wird. Sind mehrere Miteigentümer oder Erbbauberechtigte Inhaber eines Grundstücks, bzw. Erbbaurechts, können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

## §6 Kündigung, Auflösung der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Kündigung durch einen Gesellschafter ist nur mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende zulässig.

Tritt in einer Person eines Gesellschafters ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung ein, so kann die Gesellschaft in einer Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 der Stimmen bestimmen, dass diesem Gesellschafter außerordentlich, fristlos gekündigt wird.

Erfolgt eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung, so wird die Gesellschaft hierdurch nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

Bei Tod eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. An die Stelle des verstorbenen Gesellschafters treten dessen Erben.

Im Falle der Insolvenz eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt. Der insolvente Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus.

## §7 Salvatorische Klausel

Sollte eine dieser vorstehenden Regelungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen und Regelungen hiervon nicht berührt sein. Die ganz oder teilweise unwirksame Regelung ist dann durch eine solche zu ersetzen, die dem gewünschten und wirtschaftlichen Erfolg der unwirksamen Regelung möglichst nahe kommt

---

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| Datum | Unterschrift Gesellschafter 1 |
|-------|-------------------------------|

---

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| Datum | Unterschrift Gesellschafter 2 |
|-------|-------------------------------|

---

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| Datum | Unterschrift Gesellschafter 3 |
|-------|-------------------------------|

## Anlage zur Satzung der Bergflagge Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Seite 4/4

