



Urkunde des Notars  
Philip Zeidler  
Lübeck-Travemünde

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der in dieser Datei enthaltenen Bilddaten (Abschrift) mit dem mir vorliegenden Papierdokument (Urschrift).

Die eingebettete Signatur ersetzt Original-Unterschrift und Original-Siegel.

Lübeck-Travemünde

Philip Zeidler  
Notar

## Verhandelt

zu Lübeck-Travemünde am 19.01.2022

Vor mir, dem Notar

## Philip Zeidler

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts  
mit dem Amtssitz in Lübeck

erschieden heute in meinen Geschäftsräumen:

1. Herr Markus Habermann, geb. am 30.07.1973 in Lübeck  
Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,

Herr Udo Schwarzburg, geb. am 19.12.1963 in Bad Segeberg  
Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,

jeweils handelnd als Prokurist mit der Befugnis zur alleinigen Vertretung sowie  
der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken für die

### **S-Immobilien-gesellschaft Holstein GmbH & Co. KG**

mit Sitz in Bad Oldesloe, 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,  
eingetragen beim Amtsgericht Lübeck unter HRA 1514 OD

- im Folgenden auch „SIG“ genannt -

2. **Frau Anne-Christin Heinrich**, geb. Gebel  
geb. am 03.10.1973 in Rostock  
wohnhaft in 23730 Neustadt / H., Weidengrund 6

3. **Herr Frank Heinrich**  
geb. am 05.10.1973 in Lübeck  
wohnhaft in 23730 Neustadt / H., Weidengrund 6

- zu 2. und 3. im Folgenden auch „Käufer 1“ genannt -

4. **Herr Sebastian Keye**  
geb. am 15.02.1990 in Hamburg  
Geschäftsanschrift in 22359 Hamburg, Groten Hoff 21,

handelnd als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der  
**Firma Keye & Keye Immobilien GmbH**  
mit Sitz in Hamburg, 22359 Hamburg, Groten Hoff 21,  
eingetragen beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 172747

- im Folgenden auch "Mietpool-Verwalter"  
oder abgekürzt "MPV" genannt-

Herr Markus Habermann und Herr Udo Schwarzburg dem Notar von Person bekannt, im Übrigen ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Die Vertragsparteien versichern, dass sie gemäß § 17 Abs. 2a) BeurkG den Vertragsentwurf sowie die Bezugsurkunde betreffend das Vertragsobjekt vom Notar mindestens 14 Tage vor der Beurkundung erhalten haben und ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung und dem Inhalt des Vertrages auseinanderzusetzen.

Die Vertragsparteien wiederholten vorsorglich ihr Einverständnis zur Speicherung ihrer Daten und zum Versenden und Vollzug dieser Urkunde durch unverschlüsselte E-Mail.

Der Notar wies darauf hin, dass er nicht beurkunden darf, sofern er in derselben Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Dies gilt auch bei Tätigkeit durch Rechtsanwälte, die mit ihm zur Berufsausübung verbunden sind. Die Frage nach der Vorbefassung des Notars wurde verneint.

### **Vorbemerkung:**

1. Die SIG ist Eigentümerin des Grundstücks in 23562 Lübeck, Paul-Ehrlich-Straße 2, Flurstück 852 der Flur 002 der Gemarkung Strecknitz. Sie beabsichtigt, das Grundstück mit einem Apartmenthaus mit 188 Wohnungen, sog. Studierenden-Apartments (nachfolgend kurz Apartments), sowie 30 Kfz-Außenstellplätzen, 188 Fahrradstellplätzen, Abstellräumen für jedes Apartment im Kellergeschoss und einer Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung zu bebauen.

Die Apartments werden von der SIG fast vollständig nutzbar eingerichtet und sollen entsprechend der Konzeption zur Anmietung mit einer Inklusivmiete angeboten werden (dieses Konzept wird nachfolgend zusammenfassend auch als "Konzept Apartino" bezeichnet).

2. Zum Zwecke des Betriebs der Wohnungseigentumsanlage nach dem "Konzept Apartino" beteiligen sich die einzelnen Wohnungseigentümer an einem Mietpool, der in der mit diesem Vertrag begründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts ("GbR") betrieben wird.

3. Von der GbR ihrerseits soll die Beteiligte zu 4. zum Mietpool-Verwalter bestellt und beauftragt werden, für die an dem Mietpool (der GbR) beteiligten Berechtigten der Wohnungseigentümer die Vermietung und Bewirtschaftung der in der Wohnungseigentumsanlage befindlichen Apartments zu besorgen.

Das Einzelrisiko eines einzelnen Wohnungseigentümers bei der Vermietung seines Apartments in der oben genannten Wohnanlage wird damit für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an dem Mietpool beteiligten Wohnungseigentümer über die Beteiligung an der gebildeten Gesellschaft solidarisch verteilt.

Dies vorausgeschickt schließen die Beteiligten hiermit folgenden

## **Mietpool-Vertrag Gesellschaftsvertrag der Apartino GbR**

ab:

### **§ 1 Rechtsform, Name, Sitz und Geschäftsjahr**

1. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
2. Sie führt den Namen "Apartino Mietpool GbR".
3. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck.
4. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **§ 2 Zweck der Gesellschaft**

Zweck der Gesellschaft ist, die Apartments in der in der Vorbemerkung genannten Wohnanlage, die im Sondereigentum der der GbR beigetretenen Wohnungseigentümer stehen, gemeinsam zu bewirtschaften und zu verwalten, insbesondere zu vermieten, und auf diese Weise das Einzelrisiko eines einzelnen Wohnungseigentümers bei der Vermietung seines Apartments für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft beteiligten Wohnungseigentümer über die Beteiligung an der gebildeten Gesellschaft solidarisch zu verteilen und insgesamt eine einheitliche und gleichmäßige Bewirtschaftung der Wohnanlage sicher zu stellen.

### **§ 3 Gesellschafter, Gesellschaftsanteile**

1. Die Gründungsgesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind die SIG und der Käufer 1.
2. Der Mietpool-Verwalter ist nicht an der Gesellschaft beteiligt. Er erbringt nur die nachstehend näher bezeichneten Leistungen zur Verwaltung der GbR.
3. Die SIG und der Käufer 1 sind am Vermögen der Gesellschaft sowie am Gewinn und Verlust beteiligt. Sie sind zur Erbringung der Einlageleistungen gemäß den Regelungen dieses Vertrages verpflichtet.

Auf jedes der Gesellschaft zur Bewirtschaftung und Vermietung überlassene Sondereigentum (Apartment) entfällt ein Gesellschaftsanteil, dessen Höhe sich nach dem Miteigentumsanteil richtet: Dass die Apartments in der Wohnanlage eine unterschiedliche Größe haben, unterschiedlich ausgestattet sind und zudem je nach Lage in der Wohnanlage einen unterschiedlichen Preis haben, was sich auch auf die erzielbare Miete des jeweiligen Apartments auswirkt, ist bei der Bestimmung der Miteigentumsanteile berücksichtigt worden. Durch die Einbringung des jeweiligen Apartments in die Bewirtschaftung der GbR leisten die Gesellschafter der GbR insofern unterschiedlich werthaltige Beiträge, die auch zu entsprechend unterschiedlichen Erträgen der GbR beitragen werden.

Die SIG scheidet fortschreitend anteilig bei Veräußerung eines Apartments mit dessen Übergabe und dem Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahren ("Nutzungsübergang") sowie der Übertragung eines Gesellschaftsanteils je veräußertem Sondereigentum auf einen Erwerber aus der Gesellschaft aus. Gleichsam damit tritt der jeweilige Erwerber des jeweils veräußerten Apartments in diesen Vertrag und damit in die Gesellschaft nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen ein.

### **§ 4 Beitritt**

1. Künftige Wohnungseigentümer der WEG können der Gesellschaft beitreten.

Der Beitritt erfolgt ohne weiteren Gesellschafterbeschluss durch Erwerb des Eigentums an einem Apartment in der in der Vorbemerkung genannten Wohnanlage sowie durch Übernahme der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und des Gesellschaftsanteils des Ausscheidenden mittels entsprechender Erklärungen des Beitretenden in dem notariellen Übertragungsvertrag sowie durch Anzeige gegenüber dem Mietpool-Verwalter. Einer gesonderten Beitrittserklärung bedarf es nicht. Der Beitritt ist aufschiebend bedingt durch den Nutzungsübergang an dem erworbenen Sondereigentum auf den Beitretenden.

2. Für den Fall, dass ein weiterveräußernder Wohnungseigentümer seinen entsprechenden Gesellschaftsanteil an der Gesellschaft entgegen der

Verpflichtung in § 14 nicht an den Erwerber des von ihm veräußerten Sondereigentums (Folgeerwerber) übertragen hat, gilt Folgendes:

- a) In diesem Fall kann der Folgeerwerber der Gesellschaft durch schriftliche Beitrittserklärung gegenüber dem Mietpool-Verwalter vorbehaltlich der Entrichtung einer Eintrittsgebühr beitreten. Die Höhe der Eintrittsgebühr errechnet sich aus der auf die entsprechende Wohnung entfallenden Rücklage der Gesellschaft zum 31.12 des dem Beitritt vorhergehenden Geschäftsjahres.
- b) Der Beitritt ist jeweils mit Wirkung zum 01. Januar eines jeden Kalenderjahres möglich.

## **§ 5 Beginn**

Die Gesellschaft beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrages.

## **§ 6 Geschäftsführung und Vertretung**

1. Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ist ausschließlich der Mietpool-Verwalter berechtigt. Zum ersten Mietpool-Verwalter wird die Beteiligte zu 4. bestimmt. Der Mietpool-Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit.
2. Die Gesellschafter beauftragen und ermächtigen den Mietpool-Verwalter zur Verwaltung der GbR als solches und zusätzlich mit der Verwaltung ihres jeweiligen Sondereigentums (Apartment) gemäß dem nachstehenden Aufgabenkatalog:
  1. Kaufmännische Verwaltung
    - Erstellung und Abschluss von Mietverträgen einschließlich der Übergabe eines Apartments an den Mieter,
    - Einziehung und Vereinnahmung der Mieten sowie etwaiger Nebenkosten oder sonstiger zusätzlich vom Mieter geschuldeter Kosten,
    - Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten,
    - soweit erforderlich, die Erstellung von jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sowie die Geltendmachung etwaiger Nachforderungen gegenüber Mietern (im Regelfall nicht vorgesehen, da mit einer Inklusivmiete vermietet werden soll),
    - Vereinnahmung und Führung etwa vereinbarter Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen,
    - Kündigung von Mietverhältnissen,
    - Korrespondenz mit Mietern und Bearbeitung von Mieterbeschwerden, insbesondere von Mängelanzeigen,
    - Entgegennahme und Bestätigung von Kündigungserklärungen eines Mieters,
    - Abwicklung der Rückgabe der Mietsache nach Beendigung eines Mietverhältnisses (insbesondere die Wohnungsabnahme, Überprüfung der

- ordnungsgemäßen Durchführung etwaig geschuldeter Schönheitsreparaturen, Kautionsabwicklung),
- Wahrnehmung der Rechte der Gesellschaft und der Gesellschafter/ Sondereigentümer gegenüber Behörden, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern,
  - Erledigung von auf die Apartments entfallenden Verpflichtungen, insbesondere Zahlungsverpflichtungen im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft und/oder gegenüber Dritten,
  - Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus einem Mietverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen einschließlich der Maßnahmen zur Durchsetzung der Rechte der Gesellschaft und der Gesellschafter, Sondereigentümer im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes.

## 2. Technische Verwaltung

- Protokollierung festgestellter bzw. vom Mieter gerügter Mängel an den Sondereigentümen sowie Beauftragung der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Maßnahmen und Arbeiten einschließlich der Überwachung der Auftragsdurchführung,
- Abrechnung mit Versorgungsträgern und Handwerkern,
- Bearbeitung von Schlüsselbestellungen.

Entsprechende Vollmacht für die obigen Aufgaben wird dem Mietpool-Verwalter hiermit erteilt. Auf Wunsch des Mietpool-Verwalters wird ihm jeder Gesellschafter eine entsprechende Vollmacht auch gesondert nach Vorgabe und auf Anforderung des Mietpool-Verwalters erteilen.

## **§ 7 Einlageleistungen der Gesellschafter, Kosten und Einnahmen**

1. Die Gesellschafter, die zugleich (zukünftige) Wohnungseigentümer sind, nachstehend auch "Pool-Mitglieder" genannt, erbringen ihre Einlage durch Überlassung ihres Sondereigentums zur Bewirtschaftung/ Vermietung und durch Einbringung der daraus erzielten Mieteinnahmen zur treuhänderischen Verwaltung durch die Gesellschaft nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
  - a) Jedes Pool-Mitglied stellt der GbR sein Sondereigentum zum Zwecke der Vermietung gemäß dem in der Vorbemerkung bestimmten Zweck zur Verfügung und tritt seine Ansprüche aus der Vermietung seiner Wohnung für die Dauer seiner Beteiligung an der GbR an die GbR ab. Die GbR nimmt die Abtretung an. Die Abtretung umfasst sämtliche Ansprüche des Pool-Mitglieds, die ihren Rechtsgrund in der Vermietung des Apartments haben. Die Vermietung der Apartments erfolgt im Außenverhältnis durch den Mietpool-Verwalter im Namen des jeweiligen der Gesellschaft als Gesellschafter beigetretenen Sondereigentümers.
  - b) Die Geltendmachung von Ansprüchen - außergerichtlich und gerichtlich - aus Mietverhältnissen durch den Mietpool-Verwalter im Namen der GbR und/oder der

Gesellschafter wird von Seiten der Gesellschafter genehmigt. Der Mietpool-Verwalter ist berechtigt, die Geltendmachung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen nach pflichtgemäßem Ermessen auf Rechtsanwälte zu übertragen.

2. Die Verpflichtung zur Überlassung eines Apartments an die GbR zur Bewirtschaftung und Vermietung ruht unter Fortgeltung der beiderseitigen Rechte und Pflichten aus dem Mietpool-Vertrag im Übrigen, wenn und solange
  - der jeweilige Gesellschafter gegenüber dem Mietpool-Verwalter erklärt, dass er selbst, sein Ehe- oder Lebenspartner, oder eine verwandte oder verschwägerte Person (§§ 1589, 1590 BGB) die Wohnung nutzen soll, und
  - die Wohnung nicht bereits durch die GbR an Dritte vermietet ist.

Für die Dauer dieser „Eigennutzung“ nimmt der betreffende Gesellschafter nicht bzw. nur insoweit und in dem Umfang an den Ausschüttungen teil, wie das ihm gehörende und der Gesellschaft zur Bewirtschaftung überlassene Sondereigentum durch die GbR vermietet war. Für ihn erfolgt während der Dauer der Eigennutzung eine wohnungsbezogene Abrechnung durch den WEG-Verwalter. Der jeweilige Gesellschafter bleibt während der Dauer der Eigennutzung verpflichtet, die vom Mietpool-Verwalter festgelegte Nebenkostenpauschale an die Gesellschaft sowie die monatliche Grund-Vergütung an den Mietpool-Verwalter zu entrichten.

Beabsichtigt ein Gesellschafter, seine Eigennutzung wieder einzustellen, so hat er dies und den Zeitpunkt für das Ende der beabsichtigten Eigennutzung dem Mietpool-Verwalter wenigstens in Textform mitzuteilen. Die Phase der Eigennutzung endet, wenn nicht das betreffende Apartment früher wieder über den Mietpool vermietet werden kann, frühestens sechs Monate nach Zugang vorstehender Mitteilung über das Ende der Eigennutzung beim Mietpool-Verwalter. Ab dann gelten die Bestimmungen dieses Vertrages wieder uneingeschränkt.

3. Der Mietpool-Verwalter regelt die zur Bewirtschaftung des Objekts notwendigen Zahlungsflüsse über ein Treuhandkonto. Dieses Treuhandkonto ist getrennt von dem sonstigen Vermögen des Mietpool-Verwalters einzurichten und zu führen. Auf dieses Treuhandkonto werden sämtliche Einnahmen und Kosten der Gesellschaft gebucht.
4. Von Mietern gezahlte Mietkautionen sind getrennt von dem sonstigen Vermögen des Mietpool-Verwalters und dem übrigen Vermögen der GbR treuhänderisch zu verwahren.
5. Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen Einnahmen, die mit der Vermietung der in die Gesellschaft eingebrachten Apartments im Zusammenhang stehen. Hierzu zählen insbesondere auch Schadensersatzleistungen der Mieter



aufgrund von Beschädigungen sowie etwaig verrechnete Kauttionen, mit denen Ansprüche gegen einen Mieter realisiert wurden.

6. Die Kosten der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen Kosten, die mit der Vermietung und Verwaltung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten im Zusammenhang stehen. Das sind unter anderem Kosten der Erhaltung der Sondereigentume gemäß der Teilungserklärung, der Erhaltung der Möblierung entsprechend dem Standard der Erstausrüstung, der Vermietung bzw. Wiedervermietung, Porto-, Gerichts- und Rechtsanwaltskosten, soweit sie ihren Grund in einem Mietverhältnis finden, Kosten der Räumung eines Apartments, soweit der jeweilige Mieter erfolglos in Anspruch genommen wurde, die an den Mietpool-Verwalter zu entrichtenden Vergütungen sowie etwaige im Rahmen der WEG geschuldete Kosten, z.B. im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung einer auf dem Nachbargrundstück befindlichen Zufahrt.
7. Die Grundsteuerzahlungen sollen ebenfalls über den Mietpool bzw. den Mietpool-Verwalter abgewickelt werden. Jeder Gesellschafter wird dem Mietpool-Verwalter unverzüglich den ihm zugewandten Bescheid sowie Änderungsbescheide zur Verfügung stellen.
8. Die Beteiligung der Gesellschafter an Einnahmen und Kosten der Gesellschaft richtet sich nach dem jeweiligen Gesellschaftsanteil des Gesellschafters.

## **§ 8 Ausschüttung**

1. Der Mietpool-Verwalter kalkuliert auf Basis der jeweiligen Vermietungssituation die voraussichtlichen Einnahmen und Kosten (einschließlich der Bildung der Rücklage (§ 10)) und wird auf der Basis dieser Kalkulation monatliche Vorabauschüttungen an die GbR-Gesellschafter unter Berücksichtigung von deren jeweiligem Gesellschaftsanteil vornehmen. Er wird die Gesellschafter über seine Kalkulation in Textform informieren, ebenso über vorgesehene Änderungen der Höhe der Ausschüttung.
2. Der Mietpool-Verwalter wird bevollmächtigt und beauftragt, von der jeweiligen Ausschüttung eines jeden Gesellschafters die von der WEG festgesetzten monatlichen Hausgeldzahlungen gemäß Wirtschaftsplan, die jeweilige Wohnung betreffend, einschließlich der Instandhaltungsrücklage und WEG-Verwaltergebühr, einzubehalten und an den Verwalter der WEG zu entrichten.
3. Der Mietpool-Verwalter wird ebenfalls beauftragt und ermächtigt, die monatlich zu entrichtende Mietpool-Verwaltungsgebühr (Gebühr für die Verwaltung des Mietpools und der in den Mietpool eingebrachten Wohnungen) von der Ausschüttung einzubehalten. Die monatliche Auszahlung des sich nach Abzug des Hausgeldes und der Mietpool-Verwaltungsgebühr ergebenden Ausschüttungsbetrages erfolgt bis zum 15. eines jeden Monats. Die Ausschüttung erfolgt erstmalig in dem Monat, der dem Beitritt des jeweiligen Gesellschafters

folgt, frühestens jedoch mit Beginn der Vermietung, also voraussichtlich im Oktober 2023 (vgl. hierzu aber noch § 10).

4. Unterjährig in die Gesellschaft eintretende Gesellschafter (z.B. künftige Sondereigentümer) nehmen an der Ausschüttung nach der vorstehenden Regelung ab dem 1. desjenigen Monats teil, der auf ihren Eintritt in die Gesellschaft folgt. Die Verpflichtung zur Zahlung der Mietpool-Verwaltergebühr entsteht ebenso erst ab diesem Zeitpunkt.

## **§ 9 Abrechnung**

1. Der Mietpool-Verwalter nimmt unverzüglich nach Eingang aller das Abrechnungsjahr betreffenden Einnahmen und Ausgaben die Mietpool-Abrechnung vor, spätestens jedoch zum Ende des Folgejahres. Über die Verwendung des Ergebnisses beschließt die Gesellschafterversammlung, ausgenommen die Pflichtrücklage gemäß § 10 Nr. 1.
2. Eine etwaige Ausschüttung von Überschüssen oder Einforderung von Einlagen aufgrund von Unterdeckung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern stets in dem Verhältnis ihrer Gesellschaftsanteile.
3. Der Mietpool-Verwalter wird zur Entgegennahme der vom WEG-Verwalter zu erstellenden Hausgeldabrechnung für jeden einzelnen Gesellschafter bevollmächtigt und beauftragt. Insofern weist jeder einzelne Gesellschafter die WEG-Verwaltung an, die Hausgeldabrechnung gegenüber dem Mietpool-Verwalter vorzunehmen. Ein sich nach dieser Abrechnung für den Gesellschafter ergebendes Guthaben aus den Hausgeldzahlungen wird der Gesellschaft zugeführt.

Die Gesellschafter treten ihre diesbezüglichen Ansprüche an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an. Die sich aus der WEG-Abrechnung ergebenden Nachforderungen an die Gesellschafter sind von dem Treuhandkonto aus dem Mietpool an den WEG-Verwalter zugunsten der WEG zu zahlen.

## **§ 10 Rücklagen**

1. Die Gesellschaft wird eine Rücklage von € 75.000,00 bilden. Die Rücklage wird dadurch gebildet, dass der Mietpool-Verwalter zunächst für die ersten drei Monate nach Beginn der Vermietung keine Ausschüttung vornehmen wird, sondern den eigentlich zu verteilenden Gewinn des Mietpools der Rücklage zuführt.

Sollte ein Gesellschafter in den ersten drei Monaten für seine Wohnung bereits Eigennutzung angemeldet haben, ist durch ihn abweichend von § 7 Nr. 2 in diesen ersten drei Monaten die für sein Apartment festgelegte Start-Kaltmiete gemäß der als **Anlage 1** beigefügten Mietpreisübersicht (geplante Kaltmieten zu Beginn der Vermietung) an den Mietpool zum Aufbau der Rücklage zu entrichten.

Sollte nach drei Monaten noch keine Rücklage von 75.000,00 € aufgebaut worden sein bzw. die vorhandene Rücklage zu einem späteren Zeitpunkt den Betrag von 75.000,00 € unterschreiten, werden die Ausschüttungen um jeweils 10 % des eigentlich zur Auszahlung gelangenden Gewinns des Mietpools gekürzt, bis wieder eine Rücklage von 75.000,00 € erreicht ist.

Dabei ermittelt der Mietpool-Verwalter den der Rücklage zuzuführenden Betrag anhand des Ergebnisses der in diesem Monat am Mietpool beteiligten Apartments. Die Rücklagezuführung dieses Betrages erfolgt dann aber durch alle Apartments und wird entsprechend verteilt. Mithin beteiligen sich auch die Sondereigentümer der Apartments, für die im betreffenden Monat Eigennutzung angemeldet gewesen ist, solidarisch an der Auffüllung der Rücklage.

2. Weitergehende Rücklagen bzw. Einzahlungen in die Rücklage bleiben den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung vorbehalten.

### **§ 11 Vergütung sowie Dauer der Beauftragung und Leistungsumfang des Mietpool-Verwalters**

1. Der Mietpool-Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung gemäß **Anlage 2** zu diesem Vertrag.
2. Die Dauer der Beauftragung des Mietpool-Verwalters und dessen Leistungsumfang richtet sich nach diesem Vertrag sowie **Anlage 3** dieses Vertrages.

### **§ 12 Gesellschafterversammlung**

1. Die Gesellschafterversammlung findet innerhalb des dem Geschäftsjahr folgenden Jahres statt. Sie soll möglichst bis zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres stattfinden.
2. Die Gesellschafterversammlung wird durch den Mietpool-Verwalter einberufen. Sollte ein solcher nicht vorhanden sein, ist jeder Gesellschafter zur Einberufung berechtigt.
3. Die Einberufung der Versammlung erfolgt durch Einladung der Gesellschafter mittels einfacher Briefe und Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens drei Wochen ab Versand.

Jeder Gesellschafter kann sich in der Versammlung durch den Mietpool-Verwalter oder einen anderen Gesellschafter oder seinen Ehegatten oder eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person vertreten lassen. Die Bevollmächtigung hat schriftlich zu erfolgen.

Die Versammlung ist unabhängig von der Anzahl der erschienenen oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig.

4. Die Beschlüsse der Gesellschafter erfolgen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen werden nicht mitgezählt. Auf jede Wohnung entfällt eine Stimme. Der Mietpool-Verwalter hat kein eigenes Stimmrecht.

Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen einer Mehrheit von 75 % aller Gesellschafter (nicht etwa nur 75 % aller erschienenen Gesellschafter).

Beschlüsse können außerhalb von Gesellschafterversammlungen auch im Umlaufverfahren stattfinden, wenn sich alle Gesellschafter an dem Verfahren beteiligen.

### **§ 13 Übertragung und Verpfändung von Gesellschaftsanteilen**

1. Die Gesellschaftsanteile sind weder übertragbar noch verpfändbar, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.
2. Der Gesellschafter kann seine Ansprüche auf den Überschussanteil sowie seine Ansprüche auf die monatlichen Vorabausschüttungen abtreten bzw. verpfänden, wenn der Zweck der Abtretung bzw. der Verpfändung die Finanzierung des Erwerbs des Apartments ist.

### **§ 14 Kündigung, Ausscheiden, Auflösung, Erbfolge, Pflicht zur Übertragung des Gesellschaftsanteils auf Rechtsnachfolger im Sondereigentum**

1. Die Gesellschaft kann von jedem Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende, erstmals allerdings zum Ablauf des 31.12.2039, gekündigt werden. Bis zum vorgenannten Zeitpunkt ist die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ausgeschlossen.
2. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
3. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief an den Mietpool-Verwalter zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf das Datum der Postaufgabe der Erklärung an.
4. Eine Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge. Die Gesellschaft wird zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Für die Auflösung der Gesellschaft bedarf es eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses mit der Zustimmung aller Gesellschafter.

5. Ein sein Sondereigentum weiterveräußernder Gesellschafter ist verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger im Sondereigentum im Zuge der Veräußerung des Apartments auch den entsprechenden Anteil an der Gesellschaft zu übertragen.

Dem Mietpool-Verwalter ist die Veräußerung des Apartments und die Übertragung des Gesellschaftsanteils unverzüglich nach Beurkundung des entsprechenden Vertrages von dem veräußernden Gesellschafter oder dem Käufer mit Namen und Anschrift des Käufers und dem Übergabe- bzw. Übergangsdatum anzuzeigen sowie durch Übersendung einer Abschrift der entsprechenden Urkunde (ohne Kaufpreis) zu belegen. Einer Zustimmung der übrigen Gesellschafter zur Übertragung des Gesellschaftsanteils bedarf es nicht. Mit dem Gesellschaftsanteil geht der entsprechende Anteil des weiter veräußernden Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen auf den Erwerber über. Es obliegt ausschließlich dem weiterveräußernden Gesellschafter, dies bei der Übertragung der Gesellschaftsanteile, insbesondere beim Kaufpreis, zu berücksichtigen.

6. Soweit der weiterveräußernde Gesellschafter entgegen vorstehender Nr. 5 die Übertragung des Gesellschaftsanteils an einen Rechtsnachfolger unterlässt, scheidet der weiterveräußernde Gesellschafter mit Verlust des wirtschaftlichen Eigentums an dem Apartment aus der Gesellschaft aus, ohne dass es hierfür einer Kündigung bedarf.
7. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, finden hinsichtlich der Auseinandersetzung die §§ 738 ff. BGB mit Ausnahme des § 740 BGB Anwendung. Das Geschäftsjahr, in dem der Gesellschafter ausscheidet, bleibt hierbei unberücksichtigt. Die Teilnahme an den Überschüssen bzw. Verlusten der Gesellschaft beschränkt sich mithin auf den festgestellten Saldo zum 31.12. des der Veräußerung vorhergehenden Geschäftsjahres.
8. Für den Fall der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Auseinandersetzung der Gesellschaft nach den Regelungen des BGB.
9. Im Falle des Todes eines Gesellschafter wird die Gesellschaft mit seinen Erben fortgesetzt.

## **§ 15 Schlussbestimmungen**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Es sollen dann im Wege der (auch ergänzenden) Auslegung die Regelungen gelten, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so weit wie möglich entsprechen. Sofern eine Auslegung aus Rechtsgründen ausscheidet, verpflichten sich die Vertragsschließenden, dementsprechende ergänzende Vereinbarungen zu treffen. Dies gilt auch, wenn sich bei der Durchführung oder der Auslegung des Vertrages eine ausfüllungsbedürftige Lücke ergibt.

2. Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag oder über das durch ihn begründete Rechtsverhältnis ist Lübeck.

## § 16 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

elektronisch beglaubigte Abschrift:

- SIG, eine per Mail

beglaubigte Abschriften:

- SIG, eine

einfache Abschriften:

- SIG, eine
- kaufende Parteien, je eine per Mail
- Mietpool-Verwalter

Vorstehendes Protokoll nebst Anlagen wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, genehmigt und sodann eigenhändig unterschrieben:

gez.: M. Habermann  
gez.: Anne-Christin Heinrich  
gez.: Keye

gez.: Schwarzburg  
gez.: Frank Heinrich

gez.: P Zeidler, Notar      L.S.

### Anlage 1 Übersicht über geplante Kaltmieten zu Beginn der Vermietung

Nutzungseinheit_Nummer	Nutzungseinheit_Etage	Mieten pro Monat
0-W1	EG	469,69 €
0-W2	EG	350,51 €
0-W3	EG	350,51 €
0-W4	EG	350,51 €
0-W5	EG	350,51 €
0-W6	EG	383,03 €
0-W7	EG	390,26 €
0-W8	EG	390,26 €
0-W9	EG	390,26 €
0-W10	EG	390,26 €
0-W11	EG	390,26 €
0-W12	EG	390,26 €
0-W13	EG	390,26 €
0-W14	EG	395,44 €
0-W15	EG	415,37 €
0-W16	EG	558,60 €
0-W17	EG	417,44 €
0-W18	EG	386,64 €
0-W19	EG	386,64 €
0-W20	EG	386,64 €
0-W21	EG	386,64 €
0-W22	EG	386,64 €
0-W23	EG	386,64 €
0-W24	EG	382,63 €
0-W25	EG	349,96 €
0-W26	EG	347,59 €
0-W27	EG	347,59 €
0-W28	EG	347,59 €
0-W29	EG	345,45 €
0-W30	EG	338,62 €
0-W31	EG	371,12 €
0-W32	EG	371,12 €
0-W33	EG	371,12 €
0-W34	EG	371,12 €
0-W35	EG	633,58 €
0-W36	EG	429,18 €
0-W37	EG	361,06 €
0-W38	EG	361,06 €
0-W39	EG	361,06 €
0-W40	EG	361,06 €
0-W41	EG	361,06 €
1-W42	1. OG	488,34 €
1-W43	1. OG	397,77 €

1-W44	1. OG	399,43 €
1-W45	1. OG	399,43 €
1-W46	1. OG	397,77 €
1-W47	1. OG	397,77 €
1-W48	1. OG	404,94 €
1-W49	1. OG	407,14 €
1-W50	1. OG	406,63 €
1-W51	1. OG	406,63 €
1-W52	1. OG	404,94 €
1-W53	1. OG	404,94 €
1-W54	1. OG	404,94 €
1-W55	1. OG	407,31 €
1-W56	1. OG	432,90 €
1-W57	1. OG	583,96 €
1-W58	1. OG	436,64 €
1-W59	1. OG	366,84 €
1-W60	1. OG	406,28 €
1-W61	1. OG	366,84 €
1-W62	1. OG	406,28 €
1-W63	1. OG	366,84 €
1-W64	1. OG	406,28 €
1-W65	1. OG	366,84 €
1-W66	1. OG	404,23 €
1-W67	1. OG	399,43 €
1-W68	1. OG	399,43 €
1-W69	1. OG	399,43 €
1-W70	1. OG	399,43 €
1-W71	1. OG	390,94 €
1-W72	1. OG	504,90 €
1-W73	1. OG	411,43 €
1-W74	1. OG	411,43 €
1-W75	1. OG	411,43 €
1-W76	1. OG	411,94 €
1-W77	1. OG	411,94 €
1-W78	1. OG	411,43 €
1-W79	1. OG	411,43 €
1-W80	1. OG	512,96 €
1-W81	1. OG	401,48 €
1-W82	1. OG	411,43 €
1-W83	1. OG	411,43 €
1-W84	1. OG	411,43 €
1-W85	1. OG	411,43 €
1-W86	1. OG	411,43 €
1-W87	1. OG	432,02 €
1-W88	1. OG	505,52 €
1-W89	1. OG	358,28 €



1-W90	1. OG	396,81 €
1-W91	1. OG	358,28 €
1-W92	1. OG	396,81 €
1-W93	1. OG	358,28 €
1-W94	1. OG	396,81 €
1-W95	1. OG	577,37 €
2-W96	2. OG	500,08 €
2-W97	2. OG	407,32 €
2-W98	2. OG	409,03 €
2-W99	2. OG	409,03 €
2-W100	2. OG	407,32 €
2-W101	2. OG	407,32 €
2-W102	2. OG	414,49 €
2-W103	2. OG	416,75 €
2-W104	2. OG	415,01 €
2-W105	2. OG	416,23 €
2-W106	2. OG	414,49 €
2-W107	2. OG	414,49 €
2-W108	2. OG	414,49 €
2-W109	2. OG	416,92 €
2-W110	2. OG	443,12 €
2-W111	2. OG	597,58 €
2-W112	2. OG	406,46 €
2-W113	2. OG	415,76 €
2-W114	2. OG	375,39 €
2-W115	2. OG	415,76 €
2-W116	2. OG	375,39 €
2-W117	2. OG	415,76 €
2-W118	2. OG	375,39 €
2-W119	2. OG	415,76 €
2-W120	2. OG	413,65 €
2-W121	2. OG	409,03 €
2-W122	2. OG	409,03 €
2-W123	2. OG	409,03 €
2-W124	2. OG	409,03 €
2-W125	2. OG	403,06 €
2-W126	2. OG	516,67 €
2-W127	2. OG	421,02 €
2-W128	2. OG	421,02 €
2-W129	2. OG	421,02 €
2-W130	2. OG	421,55 €
2-W131	2. OG	421,55 €
2-W132	2. OG	421,02 €
2-W133	2. OG	421,02 €
2-W134	2. OG	524,92 €
2-W135	2. OG	410,85 €

2-W136	2. OG	421,02 €
2-W137	2. OG	421,02 €
2-W138	2. OG	421,02 €
2-W139	2. OG	421,02 €
2-W140	2. OG	421,02 €
2-W141	2. OG	441,98 €
2-W142	2. OG	478,14 €
2-W143	2. OG	406,28 €
2-W144	2. OG	366,84 €
2-W145	2. OG	406,28 €
2-W146	2. OG	366,84 €
2-W147	2. OG	406,28 €
2-W148	2. OG	366,84 €
2-W149	2. OG	619,12 €
3-W150	3. OG	501,24 €
3-W151	3. OG	404,78 €
3-W152	3. OG	406,16 €
3-W153	3. OG	406,16 €
3-W154	3. OG	404,78 €
3-W155	3. OG	404,78 €
3-W156	3. OG	411,77 €
3-W157	3. OG	411,77 €
3-W158	3. OG	413,19 €
3-W159	3. OG	413,19 €
3-W160	3. OG	411,77 €
3-W161	3. OG	411,77 €
3-W162	3. OG	411,77 €
3-W163	3. OG	424,13 €
3-W164	3. OG	440,54 €
3-W165	3. OG	594,94 €
3-W166	3. OG	454,46 €
3-W167	3. OG	381,81 €
3-W168	3. OG	422,87 €
3-W169	3. OG	540,68 €
3-W170	3. OG	428,22 €
3-W171	3. OG	428,22 €
3-W172	3. OG	428,22 €
3-W173	3. OG	428,76 €
3-W174	3. OG	428,76 €
3-W175	3. OG	428,22 €
3-W176	3. OG	428,22 €
3-W177	3. OG	533,89 €
3-W178	3. OG	417,87 €
3-W179	3. OG	428,22 €
3-W180	3. OG	428,22 €
3-W181	3. OG	428,22 €

3-W182	3. OG	433,02 €
3-W183	3. OG	413,39 €
3-W184	3. OG	373,26 €
3-W185	3. OG	413,39 €
3-W186	3. OG	373,26 €
3-W187	3. OG	413,39 €
3-W188	3. OG	601,50 €
		<b>78.148,89 €</b>

## Anlage 2 Preisliste Mietpool-Verwaltervertrag Apartino

Der Mietpool-Verwalter erhält folgende Vergütungen:

- Für die Mietpool-Verwaltung erhält der Mietpool-Verwalter eine monatliche Grund-Vergütung **von jedem Gesellschafter** von 15,- € netto je Apartment (auch bei Eigennutzung; die Größe der Beteiligung an der Gesellschaft ist dabei unerheblich).
- Folgende weitere Honorare werden **von der Gesellschaft** an den Mietpool-Verwalter entrichtet:
  - Für die Erstvermietung eines Apartments erhält der Mietpool-Verwalter eine Pauschale von 150,- € netto je Apartment (entfällt bei Eigennutzung).
  - Jede Folgevermietung wird durch den Mietpool-Verwalter mit 85,- € netto pro Apartment berechnet.
  - Der Mietpool-Verwalter erhält bei einer Belegung von 90% auf die Jahresvermietung betrachtet, wobei jeweils immer nur die Apartments für die Ermittlung der Belegung zählen, die am Mietpool teilnehmen, eine Vergütung von 2500,- € netto zusätzlich zur vereinbarten Mietpoolverwaltung, bei 95% insgesamt 4500,- € netto und bei 98 % insgesamt 8500,- € netto. Dieser Betrag verringert sich um jeweils 1/188 für evtl. in Eigennutzung befindliche Einheiten, wobei ein Mittelwert für das abzurechnende Jahr nach dem folgenden Beispiel zu berechnen ist:

Monat	Anzahl Einheiten gesamt	davon Eigennutzung	Anzahl Einheiten gesamt o. Eigennutzung = Grundgesamtheit	davon Anzahl belegter Einheiten ohne Eigennutzung	Quote
Jan	188	10	178	155	87%
Feb	188	10	178	156	88%
Mrz	188	10	178	157	88%
Apr	188	10	178	152	85%
Mai	188	10	178	160	90%
Jun	188	10	178	161	90%
Jul	188	5	183	161	88%
Aug	188	5	183	161	88%
Sep	188	5	183	160	87%
Okt	188	5	183	158	86%
Nov	188	5	183	158	86%
Dez	188	5	183	158	86%
<b>Jahreswert (Mittelwert Monate)</b>			<b>181</b>	<b>158</b>	<b>88%</b>

- Zusätzlich erhält der Verwalter ab dem Jahre, in dem der Jahresmietertrag der Gesellschaft 850.000,00 € übersteigt, ein Erfolgshonorar bei Steigerung der Mieterträge.

Zu diesem Zweck wird zunächst die Jahresmiete des Mietpools für das Kalenderjahr als Basis genommen, in dem erstmals der Sockelbetrag von 850.000,00 € erreicht worden ist. Sollte die Jahresmiete des Mietpools im Jahre danach (frühestens 2025) höher sein als die Miete im Jahr davor, erhält der Verwalter ein Sonderhonorar in Höhe von 10% des Erhöhungsbetrages netto. In den Folgejahren wird jeweils entsprechend verfahren, so dass ein Erfolgshonorar für die im Folgejahr erwirtschaftete Steigerung der Mieterträge anfällt.

### **Anlage 3 zum Mietpool-Vertrag der Apartino GbR**

Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Apartino GbR wurde die **Keye & Keye Immobilien GmbH** zum Mietpool-Verwalter bestimmt und damit zur Geschäftsführung und Vertretung der GbR berechtigt und beauftragt.

Hinsichtlich der Dauer und der Vergütung der Tätigkeit als Mietpool-Verwalter werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

#### **§ 1**

##### **Beauftragung und Laufzeit**

1. Die Beauftragung als Mietpool-Verwalter beginnt mit Wirksamwerden des GbR-Vertrages. Die Regelung in nachfolgendem § 4 über die erst später einsetzende Vergütung bleibt davon unberührt. Die Beauftragung erfolgt zunächst bis zum 31.12.2029.
2. Die Laufzeit verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Kalenderjahr, wenn der Vertrag nicht sechs Monate vor Ablauf von einer der beiden Seiten gekündigt wird. Die Kündigung durch die GbR erfolgt durch Beschluss der GbR und gilt mit dem Beschluss als erfolgt und zugegangen. Die Kündigung durch den Mietpool-Verwalter erfolgt durch Erklärung in der Gesellschafterversammlung, wobei die Absicht zur Abgabe dieser Erklärung in die in der Ladung anzugebende Tagesordnung ausdrücklich aufzunehmen ist.

#### **§ 2**

##### **Aufgaben und Befugnisse**

Die Aufgaben und Befugnisse richten sich nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

#### **§ 3**

##### **Weitere Vereinbarungen**

1. Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt für das Verhältnis zwischen der GbR und den an der Gesellschaft teilnehmenden Eigentümern einerseits und dem Verwalter andererseits ergänzend die Vorschrift des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

3. Die Apartments werden "brutto-warm" vermietet. Es wird mithin keine verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnung erstellt. Mieterhöhungen sollen über eine geeignete Indexierungsklausel in den Mietverträgen sichergestellt werden.

#### **§ 4**

##### **Beginn der Vergütung**

Der Mietpool-Verwalter erhält Honorar für seine Tätigkeiten erst mit dem Beginn der Vermietung bzw. für die von ihm durchgeführten Erstvermietungen.