

Gesellschaftsvertrag der [REDACTED] E [REDACTED] G [REDACTED] GbR

Unter Einbeziehung und Abänderung etwaiger bisheriger Gesellschaftsverträge und dahingehenden Regelungen halten die Gesellschafter der vorgenannten Gesellschaft, bestehend aus

1. [REDACTED] (mit einem Anteil von 50 %),

2. die [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (mit einem Gesellschaftsanteil in Höhe von 50 %)

hiermit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung unter gleichzeitigem Verzicht auf etwaige Formen und Fristen zur Einberufung ab und beschließen damit wirksam folgenden zukünftig allein maßgeblichen Gesellschaftsvertrag:

1. Zweck der Gesellschaft /bisherige Entwicklung

Zweck der Gesellschaft -derzeit- in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist ausschließlich die Vermögensverwaltung im Hinblick das Erwerben und Halten des den Gesellschaftern dauerhaft auf die Dauer des Gesellschaftsbestandes, auch in nachfolgender oder geänderter Rechtsform, überlassenen Grundstücks als einzigen Vermögensgegenstand, gelegen auf Curacao (Niederländischen Antillen), Rif Sint Marie, Coral Estate Kavel 517.

Die Gesellschafter der hier benannten Gesellschaft erwarben das zuvor genannten Grundstück Kavel 517 als einziger gemeinschaftlichen Tätigkeit mit dem ausschließlichen Zweck, dieses unter Zuweisung besonderer und bestimmter Rechte und Pflichten den jeweiligen Gesellschaftern zur weiteren unbegrenzten und dauerhaften Nutzung, wozu auch die Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen oder sonstigen Veränderungen gehören, gemäß nachfolgend dargestellten Bedingungen zu überlassen.

Dabei wird und wurde der linke Grundstücksteil (vom Grundstückseingang gesehen der westliche Grundstücksteil) dem Gesellschafter zu 1. und der rechte (östliche) Grundstücksteil dem Gesellschafter zu 2. im Innenverhältnis zur ausschließlich alleinigen Nutzung bzw. Bestimmung über die Nutzungsrechte überlassen, mit einer einzigen Ausnahme dahingehend, dass beiden Gesellschaftern und Nutzungsberechtigten wechselseitig das Recht zusteht, soweit notwendig, in einem Umfang, in dem es dem jeweiligen anderen Gesellschafter am geringsten beeinträchtigt und stört, Zu- und Ableitungen bis zum Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze unterirdisch zu verlegen und die zwischenzeitlich betonierte gemeinsame Grundstückszufahrt, beginnend vom Grundstückseingang südwestlich an der südlichen Grundstücksgrenze, jeweils mit einer Breite von ca. 3,50 bis 4,00 Meter, bis hin zur südöstlichen Grundstücksecke und nachfolgend verlaufend in nördlicher Hinsicht und dort hinter den zwischenzeitlich errichteten Gebäuden bis in den Bereich des die Gebäude verbindenden Carports, gemeinschaftlich zu nutzen. Diese Bereiche sind jedoch jeweils zwecks Möglichkeit zum Befahren mit Fahrzeugen jeglicher Art freizuhalten.

Die Gesellschafter sind jeweils berechtigt, den diesen zur Nutzung überlassenen und zugewiesenen Grundstücksteil unter Berücksichtigung der Vorgaben des Resorts Coral Estate

und der dortigen Gemeinschaftsordnung, der öffentlich-rechtlichen Regelungen und Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der Gewährleistung der vorgenannten Mitbenutzungsrechte, frei zu bebauen und zu benutzen. Etwaige Nutzungsrechte an diesen Anlagen und Grundstücksteilen obliegen dann ausschließlich den jeweiligen Gesellschaftern oder den von diesen durch Aufteilung und Übertragung teilweiser Nutzungsrechte Berechtigten. Die Regelungen hierzu erfolgen außerhalb des Gesellschaftsverhältnisses.

Etwaige hierzu erforderliche und getätigte Investitionen erfolgen und erfolgten ausschließlich außerhalb des hiesigen Gesellschaftsverhältnisses durch die jeweiligen Gesellschafter als Nutzungsberechtigten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung sowie zu eigenem Wertzuwachs. Es sei klargestellt, dass das Grundstück bei Erwerb nicht erschlossen, bereinigt oder ähnliches, sondern vollständig mit Wildwuchs versehen war.

Zwischenzeitlich haben beide Gesellschafter die ihnen jeweils zugewiesenen Bereiche mit jeweils einem über als gemeinsames Carportdach ausgebildeten Verbindungsbereich mit jeweils einem dreistöckigen und mit jeweils 3 Apartments versehenen Gebäude bebaut. Die Investitionen zur Errichtung dieser Baulichkeiten sowie sämtliche darin befindliche Ausstattungen wurden jeweils ausschließlich von dem betreffenden Nutzungsberechtigten Gesellschafter allein im eigenen Namen und auf eigene Rechnung getätigt. Die Gesellschaft erhebt hieran keine Ansprüche.

Diese Baulichkeiten werden auch nicht der Gesellschaft zur Verfügung gestellt oder Gesellschaftsvermögen, sondern bleiben aufgrund der zugewiesenen dauerhaften und unbeschränkten Nutzungsrechte ausschließliches Sondereigentum und (Sonder-) Vermögen des jeweiligen Gesellschafter, soweit gesetzlich zulässig. Dieser ist zur Übertragung dieses Vermögens jederzeit berechtigt, muss dies jedoch an die Erlangung einer Gesellschafterstellung durch den Erwerber knüpfen.

Sollte hier eine andere Gesetzeslage vorliegen oder andere Rechtsnormen etwas anderes betreffend der Zuordnung der geschaffenen Vermögenswerte und Wertsteigerungen durch Bebauung und Gestaltung vorsehen oder vorschreiben, gilt in Abweichung dessen jedoch die im Vorab dargestellte Regelung und Zuordnung jedenfalls im Innenverhältnis zwischen den Gesellschaftern als vereinbart und gegeben. Die Gesellschaft tritt etwaige Ansprüche hinsichtlich dieser Vermögenswerte mit Ausnahme der aufgewandten Wertes des Grundstückes, ausgehend vom Kaufpreis in Höhe von [REDACTED], an die jeweiligen Gesellschafter in Ausmaß und Umfang der nachfolgenden Regelungen und Verhältnisse, hilfsweise im Umfang der Gesellschaftsanteile an die jeweiligen Gesellschafter ab.

Aufgrund der Errichtung jeweiliger Gebäude mit 3 getrennt nutzbaren Apartments beabsichtigen die Gesellschafter zwecks Ermöglichung der weiteren Nutzungsüberlassung und deren Aufteilung aufgrund der bislang lediglich an die bisherigen Gesellschafter übertragenen ausschließlichen Nutzungsrechte bezogen auf den jeweiligen Grundstücksteil die Änderung des Gesellschaftsvertrages dahingehend, dass die bisherigen beiden Gesellschaftsanteile weiter eine Aufteilung und Übertragung (Verfügung) erfahren können und die bisher durch die Gesellschaft zugewiesenen Nutzungsrechte insgesamt oder teilweise mit verbindlicher Wirkung auch für die anderweitigen Gesellschafter an Dritte übertragen werden können.

Zudem beabsichtigen die Gesellschafter unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geschaffenen Bebauung und Gestaltungssituation die Nutzungsrechte innerhalb der beiden ursprünglich bestehenden Gesellschaftsanteile so zu gestalten, dass diese Nutzungsrechte ganz oder teilweise frei übertragen werden können und somit die von der Gesellschaft gewährten

Nutzungsrechte bezogen auf das Grundstück frei verfügbar sind, jedoch zukünftig geknüpft an den Erwerb einer Gesellschafterstellung im Hinblick auf zumindest einen der neu gegründeten Geschäftsanteile, da die jeweiligen Nutzungsrechte, wie aus nachfolgender Definition ersichtlich, an die jeweilige Gesellschafterstellung bezüglich der neu gegründeten Geschäftsanteile geknüpft ist.

Zur Realisierung dessen beabsichtigen nunmehr die Gesellschafter die bisherigen Geschäftsanteile in bestimmte Anteile aufzuteilen,

Die Gesellschafter beabsichtigen ferner, dass uneingeschränkte Nutzungsrecht für den jeweiligen Grundstücksanteil, wie eingangs ausgeführt, ausgehend von den bisher geschaffenen Gegebenheiten durch die Nutzungsberechtigten neu aufzuteilen und zu definieren, um diese Rechte und Pflichten somit konkret den jeweiligen neu geschaffenen Geschäftsanteilen zuzuordnen.

Als Gegenleistung für die Überlassung des Grundstückes zur ausschließlichen Nutzung durch die jeweiligen Gesellschafter der nachfolgend dargestellten Geschäftsanteile ist neben der erfolgten Aufbringung des bereits gezahlten Kaufpreises für den Erwerb des Grundstückes lediglich die Zahlung des vom Resort erhobenen jährlichen Resortfees und die Zahlung der Grundsteuer (im Verhältnis der Geschäftsanteile) geschuldet. Weitergehende Gegenleistungen schulden die Gesellschafter der Gesellschaft für die Nutzungsüberlassung durch die Gesellschaft zur privaten Eigennutzung nicht.

Für den Fall, dass eine gesetzliche Regelung vorschreibt, dass die Investitionen der Gesellschafter zur Nutzbarmachung und Bebauung des Grundstückes sowie entsprechenden Gestaltung als Investitionen der Gesellschaft anzusehen sein sollten, anerkennen hiermit die Gesellschafter zulasten der Gesellschaft den Anspruch des jeweiligen Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft auf Erstattung und Zuordnung des jeweiligen Verkehrswertes der von ihm geschaffenen Zustände und mithin der ihm zugewiesenen Grundstücksteile und Nutzungsrechte abzüglich des hierauf entfallenden anteiligen zum Erwerb des Grundstückes ursprünglich aufgebrauchten Kaufpreisanteiles, hilfsweise im Innenverhältnis zwischen allen Gesellschaftern, sämtlichst unter Verzicht auf die Einrede der Verjährung.

Durch die nachfolgenden Regelungen sollen den jeweiligen Gesellschaftern Verfügungsbefugnisse und ausschließlich alleinige oder gemeinschaftliche Nutzungsrechte hinsichtlich und bezüglich der von diesen getätigten Investitionen und geschaffenen Werte – verbunden mit der Verfügung über die den Nutzungsrechten zugrundeliegenden Geschäftsanteilen - eingeräumt und daraus resultierende Pflichten vereinbart werden.

Zudem sollen dann die einzelnen Geschäftsanteile mit dem diesbezüglich innerhalb der Gesellschaft bestehenden, zum Teil ausschließlichen, Nutzungsrechten sowie Pflichten übertragbar, d.h. vererblich und veräußerbar sein und der sich daraus ergebende Wert abzüglich des anteiligen gezahlten Grundstückskaufpreises, der der Gesellschaft zusteht, ausschließlich den jeweiligen Gesellschaftern gesichert werden, so dass die Möglichkeit der Änderung der Gesellschafter ohne Aufhebung und Liquidation oder Auseinandersetzung der Gesellschaft gegeben ist.

2. Geschäftsanteile und deren Zuordnung

In Umsetzung dessen werden die bisherigen Geschäftsanteile wie folgt unter fortlaufender Nummerierung neu gefasst:

Bisheriger Gesellschaftsanteil [REDACTED] 50 %

neu aufgeteilt in:

Gesellschaftsanteil Nummer 1: 9 %

Gesellschaftsanteil Nummer 2: 11 %

Gesellschaftsanteil Nummer 3: 30 %

Die Anteile Nr. 1-3 bleiben im Eigentum und Bestand des Gesellschafters [REDACTED]

Bisheriger gesamthänderisch Gesellschaftsanteil der Gesellschafter [REDACTED]
[REDACTED] 50 %

wird wie folgt neu aufgeteilt:

Gesellschaftsanteil Nummer 4: 9 %

Gesellschaftsanteil Nummer 5: 11 %

Gesellschaftsanteil Nummer 6: 30 %.

Die Anteile Nr. 4-6 bleiben im Eigentum und Bestand der Gesellschafter [REDACTED]
[REDACTED] (gesamthänderisch).

Diese Aufteilung und die nachfolgende Zuweisung von Rechten und Pflichten zu den einzelnen Gesellschaftsanteilen hat dauerhaften Bestand und kann lediglich durch einstimmige Änderung gemäß den nachfolgenden Regelungen wirksam ver- bzw. geändert werden.

2. Zuweisung von ausschließlichen und gemeinschaftlichen Nutzungsrechten

Den Gesellschaftsanteilen Nummer 1 – 3 bleibt wie bisher auf Dauer im Verhältnis zu den Gesellschaftsanteilen Nummer 4 – 6 das vollumfängliche Nutzungsrecht eingeräumt, den linken (westlichen) Grundstückteil beginnend ab der in südlicher und nördlicher Hinsicht bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze verlaufenden, gedachten geraden Linie entlang der Mitte des zwischen beiden Gebäuden bestehenden Carports allein zu Nutzen oder über dieses Recht zu verfügen, mit Ausnahme des Mitbenutzungsrechtes der Gesellschafter bezogen auf den Gesellschaftsanteil Nummer 4 – 6 hinsichtlich der in Ziffer 1. beschriebenen Zufahrt beginnend von der Grundstückseinfahrt bis zum Wendebereich einschließlich des Wendebereiches vor dem links in westlicher Hinsicht hinter dem Gebäude gelegenen Carport sowie dem Leitungsrecht.

Den Gesellschaftsanteilen Nummer 4 - 6 bleibt wie bisher auf Dauer im Verhältnis zu den Gesellschaftsanteilen Nummer 1 -3 das vollumfängliche Nutzungsrecht eingeräumt, den rechten (östlichen) Grundstückteil beginnend ab der in südlicher und nördlicher Hinsicht bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze verlaufenden, gedachten geraden Linie entlang der Mitte des zwischen beiden Gebäuden bestehenden Carports allein zu Nutzen oder über dieses Recht zu verfügen, mit Ausnahme des Mitbenutzungsrechtes der Gesellschafter bezogen auf den Gesellschaftsanteil Nummer 1 – 3 hinsichtlich der in Ziffer 1. beschriebenen Zufahrt beginnend von der Grundstückseinfahrt bis zum Wendebereich einschließlich des Wendebereiches vor dem links in westlicher Hinsicht hinter dem Gebäude gelegenen Carport sowie dem Leitungsrecht..

Die Gesellschafter bezogen auf den Gesellschaftsanteil Nummer 1 – 3 verteilen das diesen zustehende Nutzungsrecht und ebenso die Gesellschafter bezogen auf den Gesellschaftsanteil Nummer 4 – 6 ihrerseits verteilen das diesen zustehende Nutzungsrecht jeweils mit Zustimmung der Gesellschaft und der jeweiligen anderweitigen Gesellschafter nochmals im Innenverhältnis wie folgt, wobei es den jeweiligen Gesellschaftern aufgrund der damit verbundenen und zugrundeliegenden privaten Investitionen ausschließlich allein vorbehalten bleibt, Vereinbarungen im Hinblick auf die Erstattung der damit verbundenen Investitionen oder zu zahlenden Entschädigungen und Kaufpreise für Vermögenswerte zu vereinbaren. Hinsichtlich dieser damit verbundenen Zahlungen, Erstattungsansprüche oder ähnlichen, erklärt die Gesellschaft keinerlei Ansprüche zu besitzen oder zu erheben, sondern diese ausschließlich dem jeweils Nutzungsberechtigten und verfügenden Gesellschafter zu überlassen (welcher die Investition jeweils getätigt oder zuvor selbst erworben) hat.

Die jeweiligen Nutzungsrechte sollen analog zur Regelung in Ziffer 6 hiermit für eine Dauer von mindestens 99 Jahren ab dem Erwerb des Grundstückes in 2017, soweit diese Dauer nicht zulässig ist, zumindest für die längste gesetzlich zulässige Dauer unter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts gewährt und vereinbart sein.

Gesellschaftsanteil Nr. 1:

Dem Gesellschaftsanteil Nummer 1 wird zugunsten des jeweiligen diesen Gesellschaftsanteil innehabenden Gesellschafter das ausschließliche Nutzungsrecht sowie Nutzungsziehungsrecht und damit der sich daraus ergebenden anteilige Vermögenswert am Gesellschaftsvermögen bezogen auf die im Grundrissplan mit laufender Nummer 1 bezeichnete Wohnung (Apartment) zugewiesen und übertragen, gesehen vom Grundstückszugang, im linken Gebäude unterste Etage. Der Inhaber dieses Gesellschaftsanteiles Nummer 1 ist damit stets berechtigt, unter Ausschluss etwaiger dritter Gesellschafter die zu diesem Apartment gehörende Fläche einschließlich des Zugangsbereiches und der davor auf gleicher Ebene befindlichen Terrasse selbst zu nutzen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte Nutzungen hieraus zu ziehen.

Zugleich wird dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 1 das Mitnutzungsrecht mit dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 2 betreffend der Flächen zwischen dem Eingangsbereich zum Grundstück und der dort beginnenden Auffahrt und dem linksseitigen Gebäudeteil einschließlich der dortigen Poolanlage nebst Ruhebereich bzw. Außenbereich gewährt und zugewiesen. Zur Klarstellung: der getätigte Investitionsaufwand und Wert der betreffenden Poolanlage wird den Gesellschaftsanteil 1 und 2 jeweils hälftig zugerechnet.

Gesellschaftsanteil Nr. 2

Dem Gesellschaftsanteil Nummer 2 wird zugunsten des jeweiligen diesen Gesellschaftsanteil innehabenden Gesellschafter das ausschließliche Nutzungsrecht sowie Nutzungsziehungsrecht und damit der sich daraus ergebenden anteilige Vermögenswert am Gesellschaftsvermögen bezogen auf die im Grundrissplan mit laufender Nummer 2 bezeichnete Wohnung (Apartment) zugewiesen und übertragen, gesehen vom Grundstückszugang, im linken Gebäude erste obere (mittlere) Etage. Der Inhaber dieses Gesellschaftsanteiles Nummer 2 ist damit stets berechtigt, unter Ausschluss etwaiger dritter Gesellschafter die zu diesem Apartment gehörende Fläche einschließlich Zugangsbereich und die davor auf gleicher Ebene befindliche Terrasse selbst zu nutzen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte Nutzungen hieraus zu ziehen.

Zugleich wird dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 2 das Mitnutzungsrecht mit dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 1 betreffend der Flächen zwischen dem

Eingangsbereich zum Grundstück und der dort beginnenden Auffahrt und dem linksseitigen Gebäudeteil einschließlich der dortigen Poolanlage nebst Ruhebereich bzw. Außenbereich gewährt und zugewiesen. Zur Klarstellung: der getätigte Investitionsaufwand und Wert der betreffenden Poolanlage wird den Geschäftsanteil 1 und 2 jeweils hälftig zugerechnet.

Gesellschaftsanteil Nr. 3

Dem Gesellschaftsanteil Nummer 3 wird zugunsten des jeweiligen diesen Gesellschaftsanteil innehabenden Gesellschafter das ausschließliche Nutzungsrecht sowie Nutzungsziehungsrecht und damit der sich daraus ergebenden anteilige Vermögenswert bezogen auf die im Grundrissplan mit laufender Nummer 3 bezeichnete Wohnung (Apartment) zugewiesen und übertragen, gesehen vom Grundstückszugang, im linken Gebäude oberste Etage. Der Inhaber dieses Gesellschaftsanteiles Nummer 3 ist damit stets berechtigt, unter Ausschluss etwaiger dritter Gesellschafter die zu diesem Apartment gehörende Fläche einschließlich Zugangsbereich und Terrasse selbst zu nutzen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte Nutzungen hieraus zu ziehen.

Dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 3 wird das ausschließliche Nutzungsrecht des außerhalb des Gebäudes sich oberhalb des Gebäudes anschließenden linken Grundstücksteiles beginnend vom Gebäudeende einschließlich des dort rechter Hand an dem (linken) Gebäude befindlichen hälftigen Carports einschließlich des unter dem Carportteils befindlichen Raumes bis zur Grundstücksobergrenze in nördlicher Hinsicht entlang der gedachten fortgeführten Linie durch die Mitte des Carport zugewiesen und übertragen, einschließlich etwaiger dortiger Aufbauten. Hinsichtlich des vor dem Carport gelegenen Wendebereiches besitzt der Gesellschafter des Geschäftsanteils Nummer 6 ein Mitnutzungsrecht zum Zwecke des Wendens, sowie Ein- und Ausparken hinsichtlich dessen Carports mittels Kraftfahrzeugen.

Die in diesem Grundstücksbereich befindliche Solaranlage steht ausschließlich im Eigentum und Vermögen des die Anlage aus privaten Mitteln finanzierenden den Gesellschaftsanteil Nummer 3 innehabenden Gesellschafter bzw. ist allein dessen Vermögen und Eigentum sowie Nutzungsrecht zugewiesen und zuzurechnen, ebenso die daraus gewonnenen Energien. Dies betrifft auch die etwaige Nutzungsziehung hieraus.

Dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 3 wird das ausschließliche Nutzungsrecht des gesamten Kellergeschosses im linken Gebäude - vom Grundstückseingang aus gesehen (unter den Einheiten Nr. 1-3) - eingeräumt und übertragen. Dieser hat jedoch bei Bedarf und entsprechender Ankündigung den Begünstigten der Geschäftsanteile 1 und 2 Zugang zu dortigen Anschlussanlagen zu gewähren.

Gesellschaftsanteil Nr. 4

Dem Gesellschaftsanteil Nummer 4 wird zugunsten des jeweiligen diesen Gesellschaftsanteil innehabenden Gesellschafter das ausschließliche Nutzungsrecht sowie Nutzungsziehungsrecht und damit der sich daraus ergebenden anteilige Vermögenswert bezogen auf die im Grundrissplan mit laufender Nummer 4 bezeichnete Wohnung (Apartment) zugewiesen und übertragen, gesehen vom Grundstückszugang, im rechten Gebäude unterste Etage. Der Inhaber dieses Gesellschaftsanteiles Nummer 4 ist damit stets berechtigt, unter Ausschluss etwaiger dritter Gesellschafter die zu diesem Apartment gehörende Fläche einschließlich

Zugangsbereich und die auf gleicher Ebene gelegene Terrasse selbst zu nutzen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte Nutzungen hieraus zu ziehen.

Zugleich wird dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 4 das Mitnutzungsrecht mit dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 5 betreffend der Flächen zwischen dem Eingangsbereich zum Grundstück und der dort beginnenden Auffahrt und dem rechtsseitigen Gebäudeteil einschließlich der dortigen Poolanlage nebst Ruhebereich bzw. Außenbereich gewährt und zugewiesen. Zur Klarstellung: der getätigte Investitionsaufwand und Wert der betreffenden Poolanlage wird den Geschäftsanteil 4 und 5 jeweils hälftig zugerechnet.

Gesellschaftsanteil Nr. 5

Dem Gesellschaftsanteil Nummer 5 wird zugunsten des jeweiligen diesen Gesellschaftsanteil innehabenden Gesellschafters das ausschließliche Nutzungsrecht sowie Nutzungsziehungsrecht und damit der sich daraus ergebenden anteilige Vermögenswert bezogen auf die im Grundrissplan mit laufender Nummer 5 bezeichnete Wohnung (Apartment) zugewiesen und übertragen, gesehen vom Grundstückszugang, im rechten Gebäude ersten (mittleren) Etage. Der Inhaber dieses Gesellschaftsanteiles Nummer 4 ist damit stets berechtigt, unter Ausschluss etwaiger dritter Gesellschafter die zu diesem Apartment gehörende Fläche einschließlich Zugangsbereich und die auf gleicher Ebene gelegene Terrasse selbst zu nutzen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte Nutzungen hieraus zu ziehen.

Zugleich wird dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 5 das Mitnutzungsrecht mit dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 4 betreffend der Flächen zwischen dem Eingangsbereich zum Grundstück und der dort beginnenden Auffahrt und dem rechtsseitigen Gebäudeteil einschließlich der dortigen Poolanlage nebst Ruhebereich bzw. Außenbereich gewährt und zugewiesen. Zur Klarstellung: der getätigte Investitionsaufwand und Wert der betreffenden Poolanlage wird den Geschäftsanteil 4 und 5 jeweils hälftig zugerechnet.

Gesellschaftsanteil Nr. 6

Dem Gesellschaftsanteil Nummer 6 wird zugunsten des jeweiligen diesen Gesellschaftsanteil innehabenden Gesellschafters das ausschließliche Nutzungsrecht sowie Nutzungsziehungsrecht und damit der sich daraus ergebenden anteilige Vermögenswert bezogen auf die im Grundrissplan mit laufender Nummer 6 bezeichnete Wohnung (Apartment) zugewiesen und übertragen, gesehen vom Grundstückszugang, im rechten Gebäude oberste Etage. Der Inhaber dieses Gesellschaftsanteiles Nummer 6 ist damit stets berechtigt, unter Ausschluss etwaiger dritter Gesellschafter die zu diesem Apartment gehörende Fläche einschließlich Zugangsbereich und die Terrasse selbst zu nutzen oder durch Nutzungsüberlassung an Dritte Nutzungen hieraus zu ziehen.

Dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 6 wird das ausschließlich Nutzungsrecht des außerhalb der Gebäudes sich oberhalb des Gebäudes anschließenden rechten Grundstücksteils beginnend vom oberen Gebäudeende einschließlich des dort linker Hand vom Gebäude befindlichen hälftigen Carports bis zu gedachten Mitte des Carports und bis zur Grundstücksobergrenze in nördlicher Richtung entlang der gedachten fortführenden Linie durch das Carport einschließlich des unter dem Carportteils gelegenen Raumes zugewiesen und übertragen, mit Ausnahme des Mitnutzungsrechts des Inhabers des Gesellschaftsanteiles Nummer 1 im Hinblick auf die (Mit-)Nutzung der befestigten Zuwegung einschließlich des befestigten Wendebereichs.

Dem Inhaber des Gesellschaftsanteiles Nummer 6 wird das ausschließliche Nutzungsrecht des gesamten Kellergeschosses im rechten Gebäudeteil vom Grundstückseingang aus gesehen (unter den Einheiten Nummer 4-6 gelegen) eingeräumt und übertragen. Dieser hat jedoch bei Bedarf und entsprechender Ankündigung den Begünstigten der Geschäftsanteile 4 und 5 Zugang zu dortigen Anschlussanlagen zu gewähren.

Gemeinschaftliche Nutzungsrechte:

Die vom Grundstückszugang bis zu den zwischen den Gebäuden gelegenen Carports führende Zufahrt ist unterhalb der Poolanlage und mithin parallel vor dem Gebäude verlaufend bis zum Beginn der Ansteigung an der rechten Grundstücksecke (vom Eingang aus gesehen) ist auf dieser Strecke stets durch alle Inhaber aller Gesellschaftsanteile und den diesen zugewiesenen Apartments bzw. Nutzern nutzbar. Ab dem Bereich des rechter Hand des Gebäude befindlichen Einfahrstores bis hinter die Gebäude, mithin den dortigen Carport und der durch die gedachte Fortführung der Carportmittellinie führenden Trennung zwischen den Rechten des Gesellschaftsanteiles Nummer 3 und 6 steht dieses Mitnutzungsrecht ausschließlich den Inhabern der Geschäftsanteile Nummern 3 und 6 zu. Beide Gesellschafter sind insoweit einschließlich des oberhalb des Carports gelegenen Wendebereiches zur beidseitigen Mitnutzung und jederzeitigen Nutzung berechtigt.

Die Gesellschafter der Anteile 1-3 sind berechtigt die Treppenanlage auf der linken Grundstücksseite gemeinschaftlich (mit-) zu nutzen.

Die Gesellschafter der Anteile 4-6 sind berechtigt die Treppenanlage auf der rechten Grundstücksseite gemeinschaftlich (mit-) zu nutzen.

Die Gesellschafter stimmen überein und verpflichten sich bereits heute wechselseitig zur entsprechenden Mitwirkung und Umsetzung der Begründung von Wohnungseigentum oder der Eintragung von separaten Apartmentrechten entsprechend der vorstehend geregelten Aufteilung, samt den daraus hervorgehenden Rechten und Pflichten, soweit dies zukünftig durch die Resort Regelungen zulässig oder auf Antrag durch die VVE Coral Estate genehmigt werden sollte.

Kosten für gemeinschaftlich genutzte Bereiche jeweils der Geschäftsanteile 1 und 2 einerseits sowie 4 und 5 andererseits, dies betrifft insbesondere den Poolbereich, die davor befindlichen Parkplätze und den Pool selbst, sowie damit verbundene Strom- und Wasserkosten, werden im dortigen Verhältnis jeweils hälftig getragen.

Im Übrigen werden etwaige gemeinschaftlich anfallende Kosten (zB. Grundsteuer, Resortkosten, zukünftige Anschlusskosten oder Aufwendungen), soweit sie nicht explizit personen-, individualisierbar verbrauchs-, verschuldens- oder verursachungsbezogen und damit konkret einen Gesellschafter oder der Nutzung dessen Anteils zuordenbar sind, im Verhältnis der Anteile an der Gesellschaft verteilt und getragen. Zur Klarstellung: Für etwaige aus der Vergangenheit stammende Vertragsstrafen- oder sonst verschuldensabhängigen Ansprüche bleibt im Verhältnis der Verursachung der Verursachende (jeweilige Nutzungsberechtigte) alleine verantwortlich.

Übertragung von Nutzungsrechten / Gestattungen gegenüber Dritten:

Eine nicht nur vorübergehende (länger als 2 Monate) Übertragung der aus diesem Vertrag hervorgehenden bzw. hier definierten Nutzungsrechte (ohne Übertragung des entsprechenden Gesellschaftsanteils) dergestalt, dass der Dritte unabhängig vom Wissen und Wollen des den entsprechenden Gesellschaftsanteil innehabenden Gesellschafters zur Nutzung der diesem zugeordneten Immobilienteile ermächtigt ist, ist ohne Information und Zustimmung nur innerhalb der Familie einschließlich Abkömmlinge der Gesellschafter eines Gesellschaftsanteiles zulässig und bedarf in allen anderen Fällen der Zustimmung aller Gesellschafter. Jeder Gesellschafter ist jedoch berechtigt, einem oder mehreren Dritten („Gast“ / „Gäste“) zeitweise die Nutzung jener Immobilienteile, deren Nutzungsrecht einem oder mehreren ihm gehörenden Gesellschaftsanteilen zugeordnet ist, zu gestatten und die Nutzungen hieraus aufgrund eigener vorangegangener Investition und Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung zu ziehen.

In jedem Fall ist der Dritte anzuhalten, seine Nutzung schonend und rücksichtsvoll unter Beachtung der Nutzungsrechte und Ruhebedürfnisse der anderen Gesellschafter und deren Gäste auszuüben. Für Verschulden seiner Gäste haftet ein Gesellschafter gegenüber anderen Gesellschaftern und deren Gästen wie für eigenes Verschulden; er muss sich insbesondere die von seinen Gästen verursachten Schäden zurechnen lassen und dafür Ersatz leisten.

Die nutzungsberechtigten Gesellschafter unterwerfen sich im Rahmen einer Selbstbindung hiermit auch aus Gründen der Offenheit und Klarheit ausschließlich im Hinblick auf die hier offengelegte Aufteilung der Nutzungsrechte zwischen den Nutzungsberechtigten der Gesellschaftsanteile 1-3 und ebenso der Gesellschaftsanteile 4-6 im Hinblick auf Änderungen und Änderungsmöglichkeiten dem Erfordernis der Zustimmung der Gesellschaft.

3. Erschließungsanlagen

Die durch die Nutzer und Nutzungsberechtigten gemeinschaftlich genutzten Erschließungsanlagen im Hinblick auf die Wasser- und Stromversorgung durch Aqualetra sowie die Schmutz- und Abwasserentsorgung werden ebenso gemeinschaftlich durch die jeweiligen Nutzungsberechtigten gemäß Gesellschaftsanteil Nummer 1 bis 3 einerseits und, da gesondert aufgrund privater Investitionen im Rahmen der Nutzungsrechte errichtet und vorhanden, für die Gesellschaftsanteile Nummer 4 bis 6 andererseits betrieben, unterhalten und gemeinschaftlich genutzt.

Die aus der Nutzung entstandenen Wartungs- und Reparaturkosten, Notwendigkeiten und Arbeiten obliegen hinsichtlich der Durchführung, Realisierung und Kostentragung den jeweiligen Nutzungs- oder Mitnutzungsberechtigten im Umfange deren Nutzungsrechte im Verhältnis zu den diesbezüglichen hierfür relevanten Gesellschaftsanteilen.

Wartungs- oder Reparaturarbeiten, die einen Aufwand von 2.000,00 € im Einzelfall und 10.000,00 € pro Jahr übersteigen, bedürfen vor Beauftragung und Ausführung der entsprechenden Information und Zustimmung der anderweitigen Mitnutzungsberechtigten, soweit gegeben. Sollte eine Einigung dahingehend nicht erzielt werden, entscheidet die gesamte Gesellschafterversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen hierüber, soweit es sich nicht nur um Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Inneren der dem Gesellschaftsanteil zugewiesenen Wohnung (Apartment) handelt.

Die Maßnahmen sind so zu gestalten, dass beide Gebäudehälften möglichst ein homogenes gleichartiges Aussehen betreffend der baulichen Substanz und baulichen Gestaltung beibehalten, wie dies bei Abschluss des hiesigen Gesellschaftsvertrages der Fall war.

4. Hinweis zur formellen Wohnsitznahme/Meldeadresse gemäß Satzung der Eigentümergemeinschaft Coral Estate

Klarzustellen ist, dass für die Inhaber der Gesellschaftsanteile 1 und 2 sowie 4 und 5 (soweit nicht mit den Inhabern der Gesellschaftsanteile identisch oder familiär verbunden) derzeit nicht die Möglichkeit besteht, die Wohnung und mithin das Apartment aufgrund der Nutzungsberechtigung als Meldeadresse zu nutzen. Sollte die Satzung des Eigentümerverbandes des Resorts Coral Estate dies zukünftig zulassen und sollten mehrere Meldeadressen je Grundstück und Wohnhaus zulässig sein, wird dies bereits hiermit auch gesellschaftsrechtlich genehmigt. Sollte auch die Eintragung von Apartmentrechten in das Grundbuch möglich werden, soll dies hinsichtlich aller Gesellschaftsanteile und den daraus resultierenden Nutzungsrechten gemäß Ziffer 2 geschehen. Alle Gesellschafter müssen dann hieran mitwirken, um dies zu realisieren.

5. Kostentragung bei Reparatur und Unterhaltungsmaßnahmen

Die Kosten der Unterhaltung der Außenanlage folgen der obigen Regelung hinsichtlich der Nutzungs- oder Mitnutzungsrechte gemäß Ziffer 2 und deren Anteile / verhältnismäßiger Beteiligung. Die Kosten für Versicherungen sowie Resortkosten werden im Verhältnis der Gesellschaftsanteile durch die Gesellschafter getragen und insoweit die Gesellschaft freigestellt.

6. Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird auf Dauer unbefristet, mindestens auf 99 Jahre abgeschlossen und für diesen Zeitraum, sollte dieser Zeitraum zu lang bemessen sein, jedenfalls für den gesetzlich längst zulässigen Zeitraum, die Kündigungsmöglichkeit durch einen oder mehrere der Gesellschafter ausgeschlossen. Selbiges ist der grundsätzlich beabsichtigten langen Vermögensanlage und Vermögensverwaltung sowie damit verbundenen Investition der Gesellschafter geschuldet. Eine Aufhebung der Gesellschaft ist daher nur einstimmig möglich. Den Gesellschaftern steht es jedoch frei, deren Gesellschaftsanteil zu übertragen und zu veräußern. Die Gesellschaft bzw. anderweitigen Gesellschafter dürfen die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Bei einer Sitzverlagerung soll nach übereinstimmenden Willen die bisherige hier niedergelegte Regelung fortgelten, auch dann wenn durch Sitzverlagerung die Gesellschaft eine andere Rechtsform annehmen bzw. erhalten sollte. Es soll jeweils diejenige maßgebliche Rechtsform gelten, die der hiesigen am nächsten kommt und die Regelungen zur Übertragung der Nutzungsrechte in der hier geregelten Form am weitestgehendsten gewährleistet.

7. Einziehung von Gesellschaftsanteilen:

Die Gesellschaft kann durch einstimmigen Beschluss die Einziehung von Gesellschaftsanteilen beschließen, wobei der betroffene Gesellschafter kein Mitbestimmungsrecht besitzt, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Der Gesellschafter Gesellschaftsanteile ohne Zustimmung der gesamten Gesellschaft, wie in vorliegender Satzung geregelt, überträgt oder an diesen Gesellschaftsanteilen Rechte einräumt, die zur zumindest faktischen Inhaberschaft eines Dritten führt und hinsichtlich dessen der Dritte faktisch die Stellung des Gesellschafters übernimmt. Hierzu gehört auch das Verpfänden, Beleihen oder sonstiges Belasten des Gesellschaftsanteiles.
- Über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird, da hiermit der Insolvenzverwalter als Dritter die Stellung als Gesellschafter erlangt.
- Im Falle des Erbfalles der Nachlass auf einen Dritten und nicht einen Familienangehörigen 1. und 2. Grades übertragen wird.

Im Falle der Einziehung des Gesellschaftsanteiles steht dem ausscheidenden Gesellschafter ein Abfindungsanspruch gemäß Ziffer 11. letzter Satz zu. Der eingezogene Gesellschaftsanteil einschließlich des damit verbundenen Nutzungsrechtes steht dann der Gesellschaft gemeinschaftlich im Verhältnis der verbleibenden Anteile zu, wobei es der Gesellschaft freisteht, den Gesellschaftsanteil dann auf einen Dritten oder anderweitigen Gesellschafter zu übertragen. Im Falle der Übertragung hat der Empfänger des Anteiles die Gesellschaft von jeglichen Abfindungsansprüchen freizustellen und diesen gegenüber dem ausscheidenden Gesellschafter zu erfüllen. Dies gilt auch für die mit der Investition des ausscheidenden Gesellschafters verbundene Wertsteigerung des Grundstückes, die auf dem Grundstück verbleibt. Sämtliche Gesellschafter verzichten hiermit für diesen Fall der Einziehung auf das Recht zur Beseitigung der von ihm geschaffenen Baulichkeit und werden daher auf den dahingehenden Anspruch hinsichtlich der geschaffenen Wertsteigerung zum Zeitpunkt des Ausscheidens gegenüber dem den Gesellschaftsanteil übernehmenden neuen Inhaber und Nutzer verwiesen.

Soweit erforderlich, übernehmen die verbleibenden Gesellschafter im Verhältnis deren dann bestehenden Anteile auch die Haftung für diese Ansprüche.

8. Beschlussfassung / Gesellschafterversammlung / Änderung der Satzung und Änderung in Rechten und Pflichten

Jeder Gesellschafter hat das recht unter Angabe von konkreten Beschluss Themen und Vorlagen eine Gesellschafterversammlung in Textform einzuberufen. Es liegt in dessen Verantwortung die Einladungen fristgerecht zuzustellen, um somit die Gesellschaftsversammlung wirksam einzuberufen. Insoweit gelten ergänzend die gesetzlichen Vorschriften, soweit hier keine abweichenden Regelungen beinhaltet sind. Ansonsten obliegt darüber hinaus den Geschäftsführern die Einberufung.

Jedes Prozent Gesellschaftsanteil gewähren eine Stimme, so dass 100 Stimmen gegeben sind.

Jede Änderung der diesbezüglichen Gesellschaftersatzung, der Gesellschaftsstruktur, der hiesigen Aufteilung von Rechten und Pflichten oder auch des Gesellschafterbestandes bei Übertragung (insbesondere Veräußerung) bedarf zu deren Wirksamkeit notarieller Beglaubigung bzw. Dokumentation unter jeweiliger Beteiligung sämtlicher Gesellschafter. Notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

Die Übertragung eines Gesellschaftsanteils mit daran geknüpfter Übertragung des Nutzungsrechtes bedarf der Zustimmung sämtlicher Gesellschafter.

Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinem Erben fortgesetzt. Die Erben haben zur Wahrnehmung der Rechte aus diesem Vertrag ihre Erbenstellung durch

öffentliche Urkunde (Erbschein; vor dem Nachlassgericht eröffnetes Testament) oder im Falle der Vertretung (ggf. auch des Erblasser transmortal) durch notariell beglaubigte Urkunde nachzuweisen. Zur Sicherstellung einer klaren Zuordnung der in diesem Vertrag festgelegten Nutzungsrechte an den Grundstücksteilen ist eine weitere Aufspaltung der Gesellschaftsanteile und deren separate Veräußerung ausgeschlossen.

Hiermit ist gewährleistet, dass eine durch öffentliche Urkunden nachweisbare oder fortlaufende notariell beglaubigte Erfassung der Gesellschaftsstruktur und der Personen der Gesellschafter stattfindet und grundsätzlich formfreie Änderungen und Übertragungen von Gesellschaftsanteilen ohne Beteiligung und Kenntnis aller Gesellschafter ausgeschlossen sind. Damit ist eine Rückverfolgung zur letztmaligen Änderung jederzeit möglich und eine ausreichende Transparenz und Sicherheit für die jeweiligen Gesellschafter gegeben.

9. Geltung und Beachtung der Resortregelungen der Eigentümergemeinschaft Coral Estate

Alle Gesellschafter sind grundsätzlich neben den hiesigen Regelungen an die Satzungen der Eigentümergemeinschaft Coral Estate gebunden und zu deren Einhaltung verpflichtet. Sollten einzelne Gesellschafter hiergegen Verstöße begehen und hierdurch die Gesellschaft finanziellen Schaden erleiden oder sonst zur Verantwortung gezogen werden, sind die dies verursachenden Gesellschafter im Innenverhältnis verpflichtet, die übrigen Gesellschafter von hieraus erwachsenden Belastungen, Schäden und Ansprüchen freizustellen. Fahrlässigkeit ist hierfür ausreichend.

10. Gemeinschaftsordnung

Den Gesellschaftern und Nutzungsberechtigten steht es jedoch frei, außerhalb der hiesigen Regelungen und unter Aufrechterhaltung dessen sowie Beachtung und Umsetzung dessen, einen darüberhinausgehende Gemeinschaftsordnung, insbesondere auch für die einzelnen baulichen Anlagen und innerhalb der gemeinschaftlichen Nutzungsbereiche, zu erstellen, die weitere Konkretisierung und darüberhinausgehende Regelungen beinhaltet. Eine derartige Gemeinschaftsordnung bedarf nicht der notariellen Form, jedoch der Unterzeichnung durch sämtliche betroffene Nutzungsberechtigte Gesellschafter.

11. Abfindung und Gesellschaftsanteil am Gesellschaftsvermögen

Für den Fall - einer derzeit ausgeschlossenen - Beendigung und Auflösung der Gesellschaft stehen dem einzelnen Gesellschafter diejenige Anteile am Gesellschaftsvermögen zu, die sich bei einer Aufteilung des Gesamtvermögens aus dem Verhältnis der Gesellschaftsanteile bezogen auf den Anschaffungspreis des Grundstücks ergeben. Bei einer diesbezüglichen Bewertung bleibt jedoch jegliche bauliche Anlage und jegliches bewegliches und unbewegliches Mobiliar, das im Eigentum der einzelnen Gesellschafter oder Nutzer steht und der jeweiligen, dem Gesellschaftsanteil zuzuordnenden Wohnung und Bereichen zugeordnet ist, außer Betracht. Darüberhinausgehende Ausgleichsansprüche für dessen Investitionen und Aufwendungen stehen diesem gegenüber den anderweitigen Gesellschaftern nicht zu. Sollte dies aus rechtlichen Gründen nicht zulässig sein, ist der Anspruch jedenfalls der Höhe nach auf die durch die Investition entstandene Bereicherung der anderweitigen Gesellschafter durch etwaige Vermögenszuordnungen zugunsten deren jeweiligen Gesellschaftsanteil beschränkt. Bei Ausscheiden eines Gesellschafter durch Kündigung oder Austritt oder Einziehung wegen Pfändung oder Insolvenz abzüglich eines Betrages von 40 Prozent des dann angesetzten hierauf entfallenden Vermögenswertes.

12. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt gemeinschaftlich den Gesellschaftern, welche die Gesellschaftsanteile Nummer 3 und 6 halten. Die Gesellschaftsversammlung kann aber beschließen, dass die diesbezüglichen Gesellschafter jeweils einzeln zur Vertretung der Gesellschaft nach außen berechtigt sind. Die übrigen Gesellschafter sind von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

13. Sonstiges /salvatorische Klausel

Der hiesige Gesellschaftsvertrag tritt mit dessen Unterzeichnung in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt alle vorangegangenen Gesellschaftsverträge und hierzu gehörige Regelungen nebst Ergänzungen.

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein oder werden oder Lücken aufweisen, die die Gesellschafter bei Abfassung des Vertrages nicht bedacht haben, so soll diese Lücke oder unwirksame Regelung durch eine solche ersetzt werden, die dem Sinn und Zweck des hiesigen Vertrages am nächsten kommt oder von den vertragsschließenden Parteien getroffen worden wäre, wenn sie dies bedacht hätten.



Das vorstehende Schriftstück ist nicht vom beglaubigenden Notar entworfen worden. Bei dem nachfolgenden Vermerk handelt es sich daher nur um die Beglaubigung einer Unterschrift. Gemäß § 40 Abs. 2 BeurkG hat der Notar nur zu prüfen, ob Gründe bestehen, die Amtstätigkeit zu verweigern. Der Notar hat daher nicht geprüft, ob die unterzeichnete Erklärung materiell wirksam ist. Er hat auch nicht über ihre rechtliche Tragweite belehrt.

[REDACTED]

[REDACTED] e E [REDACTED]
[REDACTED]

1. [REDACTED] ge [REDACTED] a [REDACTED] Fe [REDACTED],
[REDACTED] W [REDACTED] sdruff,
[REDACTED] w [REDACTED] ese [REDACTED] ch [REDACTED] e [REDACTED] so [REDACTED] a [REDACTED] swe [REDACTED] s,

[REDACTED]



[REDACTED]
Notar



[REDACTED]