

A. Ausfertigung

UVZ-Nr. 1380/2022 S

Notar Dr. Ulrich Schneider

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg
im Hause Blankeneser Bahnhofstraße 35

am 20. Juli 2022

Vor mir, dem hamburgischen Notar Dr. Ulrich Schneider, erschien heute nach seiner Erklärung

Herr Eskil Eggers,

geboren am 14. Februar 1989 in Wolfenbüttel,

wohnhaft Hammer Baum 26, 20537 Hamburg,

von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma EE Beteiligungs- und Immobilien GmbH, eingetragen in dem Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 171724 und mit der Geschäftsanschrift Hammer Baum 26, 20537 Hamburg, was ich, der Notar, hiermit aufgrund am heutigen Tage erfolgter Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg zu HRB 171724 als richtig bescheinige,

und ersuchte mich um die Aufnahme nachstehender Verhandlung und erklärte:

I.

Gründung

Ich gründe hiermit eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Niederschrift und des ihr als Anlage beigefügten Gesellschaftsvertrages.

II.

Geschäftsführung

Für die Gründerin und erste Gesellschafterin halte ich hierdurch die erste Gesellschafterversammlung ab und beschließe was folgt:

Zum Geschäftsführer der Gesellschaft, und zwar auch bereits für die Gründungsgesellschaft, wird bestellt:

Herr Eskil Eggers,
geboren am 14. Februar 1989 in Wolfenbüttel,
wohnhaft Hammer Baum 26, 20537 Hamburg.

Der Geschäftsführer ist stets einzelvertretungsberechtigt. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Geschäftsführer ist ermächtigt, die Gewerbeanmeldung der Gesellschaft bereits vor der Registereintragung vorzunehmen.

Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet: Alstertor 15, 20095 Hamburg.

III.

Vollmacht

Ich bevollmächtige und beauftrage hierdurch die Notariatsangestellten Frau Petra Domke, Frau Sigrid Aukthun, Frau Patricia Bock und Frau Miriam Schwenzfeier im Hause des beurkundenden Notars, und zwar jede für sich, Änderungen und Ergänzungen dieser Verhandlung vorzunehmen und zum Handelsregister anzumelden, soweit sie zur Eintragung der Gesellschaft noch erforderlich sein sollten. Die Vollmacht ist mit Wirkung über meinen Tod hinaus erteilt. Sie erlischt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass von dieser Vollmacht nur nach vorheriger Rücksprache mit den Beteiligten Gebrauch gemacht werden soll.

IV.

Hinweise

Der beurkundende Notar hat darauf hingewiesen, dass

- a) die Gesellschaft vor Eintragung in das Handelsregister als solche nicht besteht und dass die vor Eintragung in ihrem Namen Handelnden ohne besondere Vereinbarung mit dem jeweiligen Vertragspartner unbeschränkt persönlich haften,
- b) der Gesellschafter eine etwaige Differenz zwischen dem Wert des Gesellschaftsvermögens im Zeitpunkt der Eintragung der Gesellschaft und dem Stammkapital nachzuschließen hat,
- c) vor der notariellen Beurkundung des Gesellschaftsvertrages vorgenommene Zahlungen auf die vorgesehene Stammeinlage möglicherweise keine Tilgungswirkung haben,
- d) eine Umgehung der gesetzlichen Sachgründungsvorschriften (z.B. durch Aufrechnung der Einlageforderung mit einer Forderung des Gesellschafters, durch Hin- und Herzahlen der Einlageleistung, durch Erwerb von Anlagegegenständen von Gesellschaftern) dazu führen kann, dass die von dem betroffenen Gesellschafter übernommene Stammeinlage von diesem (nochmals) in voller Höhe in bar erbracht werden muss,
- e) der Gesellschafter unter Umständen für Beträge haftet, die auf die Stammeinlage eines anderen Gesellschafter von diesem nicht eingezogen werden können,
- f) Gesellschafter und Geschäftsführer der Gesellschaft -gegebenenfalls als Gesamtschuldner- zu Ersatzleistungen verpflichtet sind, wenn zum Zwecke der Errichtung falsche Angaben gemacht wurden oder eine Vergütung nicht in den Gründungsaufwand aufgenommen ist, und in diesen Fällen auch eine Strafbarkeit gegeben sein kann.

Der Notar hat nicht steuerlich beraten.

Die Niederschrift nebst Anlage wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt unterschrieben:

gez. Eskil Eggers
(LS not.) gez. Schneider, Notar

Anlage zum Protokoll
vom 20.07.2022
(UVZ-Nr. 1380/2022)

gez. Schneider

Notar

Gesellschaftsvertrag

§ 1

Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

estateHUB GmbH.

2. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Hamburg.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Investition in eigenes Vermögen, der Ankauf von Grundstücken zur Errichtung und langfristigen Verwaltung und Vermietung von Zinshäusern, die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge i.S.d. § 34 c GewO, und alle damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte, soweit hierfür keine gesonderte Genehmigung erforderlich ist.
2. Die Gesellschaft ist zur Vornahme aller Geschäfte berechtigt, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind.
3. Die Gesellschaft kann sich mit Zustimmung aller Gesellschafter an anderen Unternehmen beteiligen, andere Unternehmen erwerben und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

§ 3

Stammkapital und Stammeinlagen

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00
(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend).
2. Auf das Stammkapital übernimmt

einen Geschäftsanteil im Nennbetrag in Höhe von € 25.000,00
(Geschäftsanteil Nr. 1)
EE Beteiligungs- und Immobilien GmbH,
mit Sitz in Hamburg,
3. Die Stammeinlage ist sofort in Höhe von 100 % zur Zahlung fällig.

§ 4

Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.
2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Gründung der Gesellschaft und endet am folgenden 31. Dezember.

§ 5

Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
2. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.
3. Durch Gesellschafterbeschluss kann allen oder einzelnen Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.
4. Die Gesellschafterversammlung kann einen Katalog zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte beschließen, bei denen der Geschäftsführer der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf. Diese Pflicht besteht in jedem Fall bei dem Abschluss

von Rechtsgeschäften, durch die eine Verpflichtung der Gesellschaft von mehr als € 5.000,00 begründet wird.

§ 6

Jahresabschluss und Gewinnverwendung

1. Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang und ggf. Lagebericht) innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss eines Geschäftsjahres aufzustellen und zu unterzeichnen.
2. Für die Gewinnverwendung gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gesellschafter können alljährlich mit Zustimmung der beeinträchtigten Gesellschafter eine von den Beteiligungsverhältnissen abweichende Gewinnverteilung beschließen.
3. Vorabausschüttungen auf den zu erwartenden Gewinn des laufenden Geschäftsjahres können bereits vor dessen Ablauf beschlossen werden.

§ 7

Gesellschafterversammlung

1. Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich einmal innerhalb von zwei Monaten nach Aufstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsführung statt. Darüber hinaus sind außerordentliche Versammlungen zu berufen, wenn dies im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist oder von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 10 % des Stammkapitals innehaben, verlangt wird.
2. Die Einberufung erfolgt durch die Geschäftsführer in vertretungsberechtigter Zahl unter Einhaltung der Frist von zwei Wochen und Mitteilung der Tagesordnung.
3. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Viertel des gesamten Stammkapitals vertreten sind. Ist das nicht der Fall, so ist unverzüglich gemäß Abs. 2 eine neue Gesellschafterversammlung zu berufen, die dann ohne Rücksicht auf das vertretene Stammkapital beschließen kann. Darauf ist in der Ladung hinzuweisen.

4. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten vertreten lassen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform.
5. Mit Zustimmung aller Gesellschafter können Beschlüsse auch ohne Einhaltung von Abs. 2 und darüber hinaus auch schriftlich oder fernmündlich gefasst werden.
6. Sämtliche Gesellschafterbeschlüsse sind - soweit nicht notarielle Beurkundung vorgesehen ist - zu protokollieren. Das Protokoll ist von den Geschäftsführern zu unterzeichnen. Den Gesellschaftern sind Abschriften auszuhändigen.

§ 8

Gesellschafterbeschlüsse

1. Gesellschafterbeschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht das Gesetz oder dieser Vertrag eine andere Mehrheit vorschreiben.
2. Je € 1,00 eines Geschäftsanteils gewährt eine Stimme.
3. Die Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen ist nur durch Klageerhebung innerhalb einer Frist von einem Monat nach Absendung des Beschlussprotokolls an den jeweiligen Gesellschafter zulässig.

§ 9

Veräußerung und Belastung von Geschäftsanteilen

1. Zur Veräußerung und Belastung (insbesondere Nießbrauchsbestellung oder Verpfändung) von Geschäftsanteilen ist die Zustimmung aller Gesellschafter erforderlich.
2. Den übrigen Gesellschaftern steht im Verhältnis ihrer Beteiligung und nach ihnen der Gesellschaft ein Vorkaufsrecht an dem Anteil zu, dessen Ausübungsfrist jeweils einen Monat beträgt. Der Erwerb durch Vorkaufsberechtigte bedarf nicht der Zustimmung nach Abs. 1.
3. Zur Teilung von Geschäftsanteilen ist die Zustimmung aller Gesellschafter erforderlich. Wenn die Geschäftsanteile ohne Nachschusspflicht voll erbracht sind und keine unterschiedlichen Rechte vermitteln, kann jeder Gesellschafter seine Geschäftsanteile zusam-

menlegen. Auch die Zusammenlegung von Geschäftsanteilen erfordert die Zustimmung aller Gesellschafter.

§ 10

Einziehung

1. Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist zulässig, wenn der betroffene Gesellschafter zustimmt.
2. Die Einziehung eines Geschäftsanteils ist ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters zulässig, wenn
 - a) über sein Vermögen ein vorläufiger Insolvenzverwalter eingesetzt oder ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder er die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides Statt zu versichern hat,
 - b) sein Geschäftsanteil gepfändet oder in sonstiger Form der Zwangsvollstreckung unterworfen wird und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von zwei Monaten, spätestens bis zur Verwertung des Geschäftsanteils, wieder aufgehoben wird,
 - c) in seiner Person ein die Ausschließung rechtfertigender Grund vorliegt, insbesondere er seine Gesellschafterpflichten grob verletzt,
 - d) ein Gesellschafter, der zugleich auch Geschäftsführer ist, sein Amt als Geschäftsführer niederlegt oder wirksam als Geschäftsführer abberufen wird,
 - e) der Gesellschafter stirbt,
 - f) der Gesellschafter die Gesellschaft kündigt und die übrigen Gesellschafter nicht die Auflösung der Gesellschaft beschlossen haben,
 - g) die Mehrheit an dem den Geschäftsanteil haltenden Rechtsträger nicht mehr denselben Inhabern zusteht wie beim Erwerb des Geschäftsanteils durch den Rechtsträger; die Einziehung ist insoweit unzulässig, als der Änderung der Beteiligungsverhältnisse an dem Rechtsträger nach den Vorschriften dieses Gesellschaftsvertrages über Verfügungen über Geschäftsanteile zugestimmt wurde.

3. Bei Beschlüssen über die Zwangseinziehung eines Geschäftsanteils hat der betroffene Gesellschafter kein Stimmrecht.
4. Für die Bewertung der Geschäftsanteile findet § 12 dieses Vertrages Anwendung.
5. Steht der Gesellschaftsanteil mehreren Personen zu, so genügt es, wenn die Voraussetzungen zur Einziehung nur bei einer von ihnen vorliegen. Mehrere Geschäftsanteile eines Gesellschafters sind gemeinsam einzuziehen.
6. Statt der Einziehung kann die Gesellschafterversammlung beschließen, dass der Geschäftsanteil ganz oder teilweise auf einen oder mehrere Gesellschafter, auf die Gesellschaft oder auf Dritte zu übertragen ist. Den Gesellschaftern steht das Erwerbsrecht im Verhältnis ihrer Beteiligung zu; etwaige Spitzenbeträge stehen dem Gesellschafter mit der größten Beteiligung zu.
7. Im Rahmen der Einziehung eines Geschäftsanteils kann das Stammkapital herabgesetzt werden. Ebenso können durch Mehrheitsbeschluss neue Geschäftsanteile gebildet oder bestehende Geschäftsanteile aufgestockt werden. Neu gebildete Geschäftsanteile können der Gesellschaft als eigene Geschäftsanteile oder Mitgesellschaftern bzw. Dritten zugewiesen werden.

§ 11

Erbfolge

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt. Die Rechtsnachfolger haben ihre Rechtsnachfolge durch eine öffentliche Urkunde nachzuweisen.
2. Mehrere Rechtsnachfolger haben die Rechte und Pflichten der Gesellschaft gegenüber durch einen gemeinschaftlichen Vertreter oder durch einen Testamentsvollstrecker erfüllen zu lassen. Solange der Bevollmächtigte nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechtes.
3. Für den Fall des Todes eines Gesellschafters kann dessen Geschäftsanteil innerhalb von drei Monaten seit Bekanntwerden des Eintritts der Erbfolge eingezogen werden. Der Ge-

sellschaft stehen auch die Rechte aus § 10 Abs. 6 dieses Vertrages zu. Für die Bewertung gilt § 12.

§ 12

Bewertung

1. Sofern nach diesem Gesellschaftsvertrag eine Abfindung zu zahlen ist, erfolgt sie zum Verkehrswert des Geschäftsanteils unter Berücksichtigung eines etwaigen Firmenwertes; am Ergebnis schwebender Geschäfte nimmt der ausscheidende Gesellschafter nicht teil. Kann keine Einigung über den Wert erzielt werden, bestimmen zwei Schiedsgutachter innerhalb von zwei Monaten den Wert mit verbindlicher Wirkung für sämtliche Beteiligte, wobei jeweils einer der Beteiligten einen der Schiedsgutachter benennt. Können sich die Schiedsgutachter nicht einigen, bestimmt ein von der Handelskammer Hamburg benannter Gutachter innerhalb von weiteren zwei Monaten den Wert innerhalb der Grenzen der beiden vorliegenden Gutachten mit verbindlicher Wirkung für sämtliche Beteiligte. Die Gesellschaft hat den Gutachtern alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, welche die Gutachter für erforderlich halten. Die Kosten der Gutachter sind zwischen der Gesellschaft und dem Ausscheidenden entsprechend §§ 91 f. ZPO im Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens gegenüber der zunächst beanspruchten Abfindung zu verteilen.
2. Im Falle einer Einziehung oder Übertragung nach § 10 Abs. 2 Buchstabe a), b) und c) beträgt die Abfindung 75 % des nach Absatz 1 zu berechnenden und festzustellenden Verkehrswertes.
3. Die Abfindung ist in höchstens vier gleichen Halbjahresraten zu zahlen. Die erste Rate ist spätestens sechs Monate nach dem Ausscheiden des Gesellschafters fällig. Der jeweilige Restbetrag ist mit 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Der Schuldner ist befugt, die Abfindung jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zu leisten.
4. Sollte im Einzelfall rechtskräftig festgestellt werden, dass die Abfindungsregelung nichtig oder unanwendbar ist, so ist die niedrigste noch zulässige Abfindung zu gewähren. Auch wenn über die Höhe der Abfindung gestritten wird, bleibt eine Einziehung wirksam und hat eine statt der Einziehung beschlossene Übertragung zu erfolgen. Im Fall der Übertragung hat der Schuldner Sicherheit nach den Vorschriften des BGB zu leisten, wobei eine

selbstschuldnerische Bürgschaft eines im Inland zugelassenen Kreditinstituts ausreichend ist.

§ 13

Kündigung

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres mittels eingeschriebenen Briefes an die Gesellschaft kündigen.
2. Durch die Kündigung wird die Gesellschaft vorbehaltlich Abs. 4 nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der Gesellschafter zu Ende des betreffenden Geschäftsjahres aus der Gesellschaft aus.
3. Der kündigende Gesellschafter ist verpflichtet, seinen Geschäftsanteil nach Wahl der Gesellschaft ganz oder geteilt an die Gesellschaft selbst, an einen oder mehrere Gesellschafter oder an einen von der Gesellschaft zu benennenden Dritten zu übertragen oder die Einziehung zu dulden. Das Entgelt für den Anteil bestimmt sich nach § 12 Abs. 1 dieses Vertrages.
4. Ist der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters innerhalb von 6 Monaten nach dem Ausscheiden des Gesellschafters weder vollständig übernommen noch eingezogen, so ist die Gesellschaft aufgelöst, der Kündigende nimmt an der Abwicklung teil.

§ 14

Anderweitige Tätigkeiten der Gesellschafter und Geschäftsführer

1. Die Gesellschafter unterliegen ausschließlich im Hinblick auf die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume und den Nachweis der Belegenheit zum Abschluss solcher Verträge im Verhältnis zur Gesellschaft einem Wettbewerbsverbot; im Übrigen sind sie von einem Wettbewerbsverbot befreit. Sofern nach Vorstehendem ein Wettbewerbsverbot besteht, können durch Gesellschafterbeschluss einzelne oder alle Gesellschafter und/oder Geschäftsführer der Gesellschaft von einem Wettbewerbsverbot befreit werden. In diesem Falle sind sie berechtigt, unmittelbar oder mittelbar im eigenen oder fremden Namen für

eigene oder fremde Rechnung mit der Gesellschaft in Wettbewerb zu treten, für Konkurrenzunternehmen tätig zu sein oder sich an solchen zu beteiligen, sei es direkt oder durch eine Mittelsperson.

2. Der Gesellschafterbeschluss kann die Befreiung auf bestimmte Fälle oder Tätigkeiten einschränken und ein Entgelt für die Befreiung vorsehen.

§ 15

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 16

Schriftform

Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern oder zwischen der Gesellschaft einerseits und Gesellschaftern andererseits bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht kraft Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

§ 17

Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die betreffende Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt. In gleicher Weise ist eine Vertragslücke zu schließen.
2. Die Kosten des Vertrages (Notar-, Veröffentlichungs- und Gerichtskosten) und seiner Durchführung trägt die Gesellschaft, und zwar insgesamt bis zu einer Höhe von € 2.500,00.

* * *

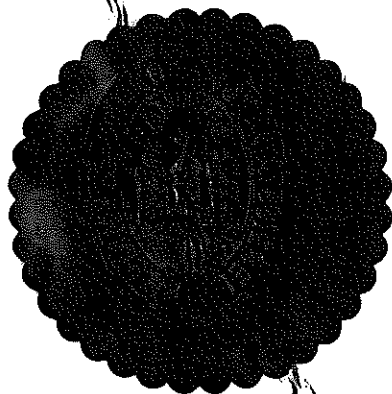
Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt
und

der
estateHUB GmbH
Alstertor 15
20095 Hamburg

erteilt.

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift wörtlich überein.

Hamburg-Blankenese, den 21. Juli 2022



Dr. Ulrich Schneider, Notar

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

Hamburg, den 16.08.2022

Dr. Ulrich Schneider, Notar