

Teil B

**Ausfertigung, die nach Hinterlegung der Urkunde bei der Kanzlei
in den Anlagen zum Belgischen Staatsblatt zu veröffentlichen ist**

Dem
Belgischen
Staatsblatt
vorbehalten

19329287



Déposé
01-08-2019

Kanzlei

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 05/08/2019 - Annexes du Moniteur belge

Unternehmensnr. : 0719287860

Gesellschaftsname

(voll ausgeschrieben) : **G IMMO**

(abgekürzt) :

Rechtsform : Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung

Vollständige Anschrift Rue d'Aix la Chapelle 152

des Sitzes : 4701 Eupen

Gegenstand der Urkunde : AENDERUNG RECHTSFORM, ENTLASSUNG, ERNENNUNG

Aus einer außerordentlichen generalversammlung der Gesellschaft mit beschränkter Haftung "G IMMO" vom 09. Mai 2019 beurkundet durch den Notar Jean-Marie JAKUBOWSKI mit dem Amtssitz zu Eupen, geht folgendes hervor:

Alle Aktieninhaber der genannten Gesellschaft, die die Gesamtheit des Gesellschaftskapitals darstellen, sind hier anwesend, welche laut den abgegebenen Erklärungen die hiernach aufgeführten Aktien besitzen, nämlich :

1. Herr **AYAS Hazni**, wohnhaft in 52078 Aachen (Deutschland), Nordstraße 53A, Inhaber von 50 Aktien;
2. Herr **AYAS Gitran**, wohnhaft in 52078 Aachen (Deutschland), Nordstraße 53A, Inhaber von 50 Aktien.

Die Erschienenen treten hier zu einer außerordentlichen Generalversammlung zusammen, um über folgende Punkte der Tagesordnung zu beraten und zu beschließen:

1. Kapitalerhöhung durch Einbringung von Immobilien sowie die Schaffung von neuen Aktien;
2. Anpassung der Satzungen an die Gesetzgebung vom 23. März 2019.

Da alle Gesellschafter anwesend beziehungsweise vertreten sind, brauchen die Formalitäten über Vorladungen nicht beachtet zu werden und die Generalversammlung kann über die auf der Tagesordnung stehenden Punkte beraten und ist beschlussfähig.

Dies vorausgeschickt, ersuchten uns die Erschienenen folgendes zu beurkunden:

I. KAPITALERHÖHUNG

1) Gemäß Artikel 5:7 des Gesetzbuches über Gesellschaften und Vereinigungen hat der Verwalter der Gesellschaft:

a/ die Gesellschaft "AXYLUM", in Person von Frau Sarah OSSENA, Betriebsrevisorin in Eupen, in Bezug auf die in die Gesellschaft einzubringenden Sacheinlagen beauftragt einen Bericht zu erstellen. Aus diesem Bericht vom 23. April 2019 gehen folgende Schlussfolgerungen hervor :

„SCHLUSSFOLGERUNGEN

In Ausführung von Artikel 220 und 222 des Gesetzbuches über Handelsgesellschaften haben wir die durch die Geschäftsführung der kaufenden Gesellschaft aufgestellte Bewertung der an die Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung „G IMMO“ im Rahmen einer unvollkommenen Einlage abzutretenden, dem Verkäufer der Einlagen, Herrn Hazni AYAS, gehörenden Wertgegenstände geprüft.

Diese unvollkommene Einlage besteht ausschließlich aus einer Immobilie welche dem Einbringer, Herrn Hazni AYAS, im Privatvolleigentum gehört.

Im Rahmen dieses Mandats haben wir die unter den gegebenen Umständen erforderlichen Prüfungshandlungen durchgeführt.

Wie in unserem Bericht ausführlich dargestellt, bewertet die Geschäftsführung der Gesellschaft die unvollkommene Einlage mit 600.000,00 €. Diese Bewertung entspricht dem Marktwert der Immobilie laut einer unabhängigen Expertise vom 9. Februar 2018.

Die durch die Geschäftsführung festgelegte Vergütung erfolgt durch Anerkennung einer

Bitte auf der letzten Seite des Teils B angeben : **Auf der Vorderseite** : Name und Eigenschaft des beurkundenden Notars oder der Personen, die dazu ermächtigt sind, die juristische Person Dritten gegenüber zu vertreten

Auf der Rückseite : Name und Unterschrift (die gilt nicht für Urkunden vom Typ Mitteilung).

Verbindlichkeit der Gesellschaft von 600.000,00 € gegenüber dem Verkäufer.

Der Verkauf erfolgt mit Wirkung vom 1. Februar 2019. Uns sind keine Ereignisse nach dem Übernahmedatum bekannt, welche eine rückwirkende Wertberichtigung des vorgehend definierten Übernahmewerts erfordern würden.

Abschließend, nach dem Ergebnis unserer Prüfung, in Übereinstimmung mit den Prüfungsgrundsätzen des Instituts der Betriebsrevisoren (IRE) bezüglich unvollkommener Einlagen, bestätigen wir dass:

- die Beschreibung der unvollkommenen Einlage mit der erforderlichen Genauigkeit und Überschaubarkeit erstellt wurde;
 - die Bewertung der unvollkommenen Einlage nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie den allgemein anerkannten, betriebswirtschaftlichen Grundsätzen erfolgte und die so ermittelte Wertschätzung zumindest dem dafür zuerkannten Vergütungswert entspricht.
- Wir weisen darauf hin, dass unser gesetzlich definierter Auftrag in einer Beschreibung und einer Würdigung der Bewertung der unvollkommenen Einlage besteht. Auch haben wir die Vergütung der Sacheinlage darzustellen. Unser Auftrag erfordert keine Stellungnahme bezüglich der Rechtmäßigkeit und Angemessenheit der begutachteten Transaktion.
- Wir haben keinerlei Kenntnis von Ereignissen nach unserer Prüfung, die unsere Schlussfolgerungen beeinträchtigen könnten.

Der vorliegende Bericht wurde in Ausführung von Artikel 220 des Gesetzbuchs über die Handelsgesellschaften erstellt im Rahmen der bei der PGmbH „G IMMO“ anstehenden unvollkommenen Einlage. Er darf nicht für einen anderen Verwendungszweck benutzt werden.“
b/ seinen eigenen Bericht in Bezug auf die in die Gesellschaft einzubringenden Sacheinlagen aufgestellt.

Ein Exemplar dieser beiden vorerwähnten Berichte bleibt der Gegenwärtigen als Anlage beigelegt.

2) Im Anschluss an diese Berichte werden die nachbeschriebenen Sacheinlagen als Kapitalerhöhung in die Gesellschaft eingebracht und zwar :

1. Kapitalerhöhung durch Einbringung von Immobilien

Die Generalversammlung beschließt einstimmig das Gesellschaftskapital um sechshunderttausend Euro (600.000,00€) zu erhöhen, um es von achtzehntausendsechshundert Euro (18.600,00€) auf sechshundertachtzehntausendsechshundert Euro (618.600,00€) zu bringen und zwar durch Einbringung der nachstehend näher beschriebenen Immobilie und Schaffung von dreitausendzweihundertsechszwanzig (3.226) neuen Aktien ohne Bezeichnung eines Nennwerts, mit den gleichen Rechten, wie die bereits bestehenden Anteile und die ab dem 01. Februar 2019 am Gewinn beteiligt werden.

Ist hier miterschienen :

Herr **AYAS Hazni**, wohnhaft in 52078 Aachen (Deutschland), Nordstraße 53A, hiernach „**der Einbringer**“ genannt, welcher erklärt:

- Kenntnis genommen zu haben von dem, was hier oben gesagt wurde, sowie von den Satzungen der Gesellschaft;
- die hiervor beschlossene Kapitalerhöhung durch Einbringung der hiernach beschriebenen Immobilie sowie Aktien vollständig zu zeichnen und freizumachen;
- das **volle Eigentum** der nachbeschriebenen Immobilie in die Gesellschaft einzubringen.

STADT EUPEN, Gemarkung 3, ehemals KETTENIS

Ein Geschäftshaus mit Abhängen, gelegen Aachener Straße 152/154, katastriert gemäß Katasterauszug unter Flur G, Nummer 0256N2P0000, mit einer Flächengröße von 1.708 Quadratmetern.

Katastereinkommen: viertausendzweihunderteinundachtzig Euro (4.281,- EUR)

Eigentumsnachweis

Herr AYAS Hazni ist Eigentümer der vorgenannten Immobilie um diese aufgrund Urkunde vor Notar Renaud LILIEN, in Eupen, vom 18. April 2006, abgeschrieben beim Hypothekenamt in Malmedy am darauffolgenden 03. Mai unter Nummer 1946, von der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung „BIWO VERMIETUNG“ erworben zu haben.

Hypothekarische Lage

Die vorgenannten Parteien erklären, dass die vorbeschriebenen Immobilien für frei von jeglichen privilegierten oder hypothekarischen Eintragungen gleich welcher Art eingebracht werden.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Der gegenwärtigen Einbringung werden folgende Bedingungen zugrunde gelegt:

1. Die Gesellschaft erhält das Eigentum und die Nutzung an der verkauften Immobilie mit dem

heutigen Tage. Der Einbringer bescheinigt, dass die vorbezeichnete Immobilie nicht vermietet ist. Die Gesellschaft zahlt die Steuern, öffentlichen Lasten und Abgaben, erhoben oder zu erheben, in Bezug auf die Immobilie, vom heutigen Tage an gerechnet. Der Einbringer bestätigt den Anteil der Katastersteuer in Höhe von **zweitausendachthunderteinundachtzig Euro vierundneunzig Cent (2 881,94 EUR)** für das Jahr 2019 von der Gesellschaft erhalten zu haben. Worüber Quittung und Entlastung.

2. Die Immobilie wird im befindlichen Zustand, ohne Ausnahme noch Vorbehalt eingebracht; außerdem ohne Garantie für die in gutem Glauben angegebene Flächengröße, selbst wenn der Unterschied zwischen der hiervor angegebenen Fläche und der wirklichen Fläche ein Zwanzigstel übersteigen sollte; ohne Garantie für den Zustand der Gebäude, selbst nicht für versteckte Baumängel oder Reparaturbedürftigkeit; desgleichen ohne Gewähr für die Gemeinschaftlichkeit von Hecken, Gräben, Einfriedigungen und Trennmauern mit angrenzenden Eigentümern.

3. Die Immobilie wird mit allen Rechten sowie mit allen aktiven und passiven, offensichtlichen und verborgenen, dauerhaften oder unterbrochenen Servituten eingebracht; es bleibt der Gesellschaft freigestellt, die aktiven Servituten zu nutzen und sich gegen den passiven Servituten zu wehren, dies alles auf ihre ausschließlichen Kosten, Risiken und Gefahren, sowie ohne Rückgriffsrecht gegen den Einbringer. Der Einbringer erklärt, dass er keine Servituten zu Lasten der verkauften Immobilie bewilligt hat, er auch nicht weiß, dass solche durch vorherige Eigentümer bewilligt worden wären, mit Ausnahme wie unter „BESONDERE BEDINGUNGEN“ ausführlich beschrieben.

4. Apparate, Zähler und Kanalisationen in der eingebrachten Immobilie, die den Verwaltungsgesellschaften von Wasser, Gas, Telefon, elektrischem Strom und Kabelfernsehen gehören, bilden nicht Bestandteil der gegenwärtigen Einbringung.

5. Die Einbringung findet statt ohne Gewährleistung in Bezug auf den gesetzlichen Servituten, insbesondere diejenigen, die sich aus den Vorschriften der Urbanismusverwaltung ergeben. Die Gesellschaft erklärt sich diesbezüglich genauestens informiert zu haben und den Einbringer jeglicher Rechtfertigung zu entbinden.

Sie erklärt sich über eventuell bestehende Servituten erkundigt zu haben, die durch die Urbanismusedienste oder die Verwaltungsbehörden der Immobilie auferlegt worden wären; sie erklärt ferner alle Nachforschungen angestellt zu haben in Bezug auf eventuelle Enteignungsmaßnahmen, die der eingebrachten Immobilie betreffen könnten.

Dies alles ohne, dass der Einbringer diesbezüglich belangt werden könnte.

6. Die Immobilie wird eingebracht frei von allen Gemeindelasten irgendwelcher Art. Wenn es sich ergeben würde, dass nach der Unterzeichnung des gegenwärtigen Vertrags Gemeindelasten bezüglich der eingebrachten Immobilie zu zahlen oder noch einzuziehen wären, für Arbeiten, die bereits vor dem heutigen Tage ausgeführt wurden, werden diese zu Lasten des Einbringers gehen, unter Ausschluss der Gesellschaft.

7. Der Einbringer erklärt, dass die eingebrachte Liegenschaft gegen Feuer und konnexe Risiken versichert ist.

8. Der Einbringer erklärt, dass die gegenwärtig eingebrachte Immobilie keinem Vorkaufs- oder Vorzugsrecht unterliegt.

9. Bewegliche Baustellen: Der Einbringer erklärt, dass es Arbeiten bezüglich der verkauften Immobilie nach dem 01. Mai 2001 gegeben hat und dass infolgedessen die Gesetzgebung (Chantiers temporaires et mobiles) anwendbar ist.

Der Einbringer hat vor dem heutigen Tag alle ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen, der oben genannten Immobilie der Gesellschaft übergeben.

10. Der Einbringer erklärt für die eingebrachte Immobilie nicht in den Genuss von regionalen Zuschüssen im Rahmen des wallonischen Wohnungsgesetzbuches gekommen zu sein.

11. Alle Kosten, Gebühren und Honorare, die mit vorliegender Urkunde und deren Folgen verbunden sind, gehen zu Lasten der Gesellschaft.

BESONDERE BEDINGUNGEN

- Die Urkunde des Notars Renaud LILIEN, in Eupen, vom 18. April 2006 enthält folgende Klausel, hiernach wörtlich wiedergegeben:

„In der vorbezeichneten Urkunde des unterzeichneten Notars vom siebenundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertvierundneunzig war eine besondere Bedingung aufgeführt welche nachstehend wörtlich wiedergegeben wird:

„Der Verkäufer erklärt dass ein zweiundneunzig Quadratmeter (92 qm) grosser Geländestreifen längst der Aachener Straße Bestandteil eines Enteignungsverfahrens ist zwecks Begradigung der Straße oder in Bezug auf den Bau eines Fahrradweges.““

Die gesellschaft erklärt die Sonderlage genauestens zu kennen und verzichtet hier auf jede weitere Beurkundung. Sie wird in diesem Zusammenhang in alle Rechte und Pflichten des Einbringers eingewiesen.

URBANISMUS

A/

1) Der Einbringer erklärt:

aus einem Schreiben der Stadt Eupen, vom 26. April 2019 geht Folgendes hervor, hiernach auszugsweise wörtlich wiedergegeben:

„die Immobilie liegt:

- entlang der Regionalstraße N68,
- in einem Wohngebiet mit ländlichen Charakter des Sektorenplans Verviers-Eupen, der durch Königliche Verordnung vom 23.01.1979 angenommen wurde und für die vorerwähnte Immobilie weiterhin wirksam ist,

- im Umkreis der Parzellierungsgenehmigung Groteclaes vom 30.05.1980

Artikel D.II.25 des GrE - das Wohngebiet mit ländlichen Charakter

Das Wohngebiet mit ländlichen Charakter dient hauptsächlich zu Wohnzwecken und für landwirtschaftliche Betriebe sowie Tätigkeiten zu deren Diversifizierung, so wie von der Regierung in Anwendung von Artikel D.II.36 § 3 bestimmt.

Dort können auch handwerkliche Betriebe, Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen, Forschungstätigkeiten oder Kleinindustrie, sozialkulturelle Einrichtungen, Gebäude und Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Ausrüstungen, landwirtschaftliche Betriebe und touristische Anlagen oder Freizeitausrüstungen zugelassen werden, insofern diese die Hauptbestimmung des Gebietes nicht in Gefahr bringen und mit der Nachbarschaft vereinbar sind. Dieses Gebiet muss ebenfalls öffentliche Grünanlagen enthalten

Die Immobilie unterliegt folgenden regionalen Leitfadern für Städtebau:

- Art. 414 und folgende des regionalen Leitfadens – Zugänglichkeit für Personen mit beschränkter Beweglichkeit zu öffentlichen oder zur kollektiven Benutzung bestimmten Flächen, Gebäuden und Gebäudeteilen,

- Art. 435 und folgende des regionalen Leitfadens – allgemeine Städtebauordnung über reklameschilder und Werbevorrichtungen.

Die Immobilie ist nicht betroffen von einem Entwurf eines Sektorenplans.

Die Immobilie ist nicht betroffen von einem plurikommunalen Schema.

Die Immobilie liegt in folgender Zone eines Entwurfs eines kommunalen Schemas:

- Zone 2.2 - Wohngebiet an einem landschaftlichen Standort.

Die Immobilie liegt in folgender Zone eines Entwurfs eines kommunalen Leitfadens für den Städtebau:

- Zone 6 - Übergangsgebiet

Unserer Kenntnis nach ist die Immobilie nicht betroffen von einem Vorkaufsrecht oder einem Enteignungsplan.

Die Immobilie ist nicht betroffen von:

- (Art. D.V.1 des GrE) neu zu gestaltende Standorte
- (Art. D.V.7 des GrE) Landschafts- und Umweltsanierungsstandorte
- (Art. D.V.9 und D.V.12 des GrE) städtische Flurbereinigung
- (Art. D.V.13 des GrE) städtische Neubelebung
- (Art. D.V.14 des GrE) städtische Erneuerung

Die Immobilie liegt in keinem Schutzbereich und ist weder vorläufig noch endgültig unter Schutz gestellt entsprechend dem Dekret der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23.06.2008 über den Schutz der Denkmäler.

Die Immobilie liegt in einem kollektiven Entwässerungsgebiet des Sanierungsplanes für Zwischeneinzugsgebiete (PASH). Für zusätzliche Informationen bzgl. der Ableitung der Abwässer bitten wir Kontakt aufzunehmen mit unserem Technischen Dienst.

Die Immobilie verfügt über einen Zugang zu einem Straßennetz, der unter Berücksichtigung der Ortslage mit ausreichender Wasser- und Stromversorgung, mit einer soliden Fahrbahndecke versehen ist und eine ausreichende Gesamtbreite hat.

Die Immobilie ist keinem schweren Unfallrisiko, oder keiner erhöhten geotechnischen Belastung ausgesetzt. Sie befindet sich in keinem domanialen oder zugelassenen Naturschutzgebiet, Waldreservat oder Natura2000 Gebiet. Sie ist nicht betroffen von einem unterirdischen Hohlraum von wissenschaftlichem Interesse oder einem Feuchtgebiet von biologischem Interesse.

Die Immobilie ist nicht im Plan „dauerhaftes Wohnen“ aufgenommen.

Für die Immobilie wurde folgende Städtebaugenehmigung nach dem 01 01 .1977 ausgestellt:

Teil B - anschluss

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 05/08/2019 - Annexes du Moniteur belge

- Nr. 93/89 vom 28.08.1989 (Ebotex) betreffend einen Neubau,
- Nr. 147/90 vom 10.12.1990 (Ebotex) betreffend die Errichtung eines Showrooms + Büros,
- Nr. 56/95 vom 18.04.1995 (Eupener Getränkemarkt) betreffend 2 Anbauten als Lagerräume und Einrichtung des Kellerraums als Verkaufsraum für Getränke und Lebensmittel,
- Nr. 116/97 vom 18.08.1997 (Eupener Getränkemarkt) betreffend die Einrichtung einer Fritüre,
- Nr. 96/06 vom 01.08.2006 (Ayas Hazni) betreffend den Umbau des Getränkemarktes in ein Restaurant,
- Nr. 22/07 vom 09.03.2007 (Ayas Hazni) betreffend die Anbringung von Reklameschildern + Parkplätze,
- Nr. 116/18 vom 10.12.2018 (MED Company) betreffend den Umbau des bestehenden gewerblichen Gebäudes

Für die Immobilie wurde keine Städtebaubescheinigung von weniger als 2 Jahren ausgestellt. Unserer Kenntnis nach ist für die Immobilie aktuell keine städtebauliche Übertretung bekannt, noch wurde ein Protokoll erstellt.

Die Stadt Eupen weist darauf hin, dass die Informationen, die dieses Schreiben beinhaltet, nicht bedeuten, dass die Immobilie aus urbanistischer Sicht allen Vorschriften entspricht. Die städtebauliche Vorschriftsmäßig- oder -widrigkeit der Immobilie und die sich daraus ergebenden administrativen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen unterliegen der Verantwortung der Vertragsparteien. Durch das vorliegende Schreiben übernimmt die Stadt Eupen keine Haftung in dieser Hinsicht.“

2) Der amtierende Notar wiederholt diese Angaben aufgrund des Schreibens der Stadt Eupen, vom 26. April 2019.

3) Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Handlungen und Arbeiten, die in Artikel D.IV.4 aufgezählt sind, nur dann ausgeführt werden können, wenn eine Urbanisationsgenehmigung erteilt worden ist.

Es wird ferner darauf hingewiesen:

- dass es Bestimmungen bezüglich der Verwirkung der Städtebaugenehmigungen gibt;
- dass das Bestehen einer Städtebaubescheinigung nicht davon befreit, eine

Städtebaugenehmigung anzufragen und zu erlangen.

Es wird erklärt, dass die Immobilie nicht Gegenstand einer Umweltgenehmigung, vormals Nutzungsgenehmigung (permis d'exploiter) genannt, ist, sodass es unnötig ist, die Bestimmungen des Artikels 60 der Allgemeinen Vorschriften des Umweltschutzes (Règlement général sur la protection de l'environnement) wiederzugeben.

B/ Der Einbringer erklärt, dass die eingebrachte Immobilie:

- weder durch einen Enteignungsplan oder den Entwurf eines Enteignungsplans betroffen ist;
- weder Teil eines neu zu gestaltenden Standortes oder eines Landschafts- und

Umweltsanierungsstandorts ist;

- weder im Geltungsgebiet eines Vorkaufsrechtes liegt;
- weder Teil einer städtischen Flurbereinigung, einer städtischen Neubelebung oder Erneuerung ist;

- weder im Plan für „dauerhaftes Wohnen“ aufgenommen ist;
- durch keinerlei Schutzmaßnahme betroffen ist (Liste des geschützten Eigentums gemäß Artikel 193 des Wallonischen Gesetzbuches über das Erbe, denkmalgeschützte Gebäude in Anwendung von Artikel 196 desselben Gesetzbuches, Schutzzone gemäß Artikel 209 desselben Gesetzbuches, Teil einer archäologischen Fläche oder des Inventars des archäologischen Erbes im Sinne des Artikel 233 desselben Gesetzbuches oder in der Deutschsprachigen Gemeinschaft Gegenstand von Schutzmaßnahmen in Anwendung der Denkmalschutzgesetzgebung ist);

• in keinem Gebiet liegt, das einem natürlichen Risiko oder einer größeren geotechnischen Belastung ausgesetzt ist wie Hochwasser in den Gebieten mit Überschwemmungsgefahr im Sinne von Artikel D.53 des Wassergesetzbuches, Absturz einer Felswand, Erdbeben, Karsterscheinung, Bodensenkung, auf Bergwerksarbeiten oder -bauwerke, Eisenerzbergbau oder unterirdische Hohlräume zurückzuführende Bodensenkungen oder seismische Gefahr;

• weder in einem domanialen oder zugelassenen Naturschutzgebiet, noch in einem Forstschutzgebiet oder in einem Natura-2000-Gebiet liegt und über keinen unterirdischen Hohlraum von wissenschaftlichem Interesse verfügt und auch nicht Teil eines Feuchtgebiets von biologischem Interesse im Sinne von Artikel D.IV.57 Ziffer 2 bis 4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung ist.

Der Einbringer erklärt alle nötigen Genehmigungen für die bestehenden Arbeiten und Handlungen erhalten zu haben.

PARZELLIERUNG

Der Einbringer erklärt ferner dass die verkaufte Parzelle die LOSE 2 & 3 der organisier-ten Parzel-

lierung benannt „GROTECLAES NORBERT“ bil-det.

Die Parzellierungsgenehmigung wurde erteilt durch das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Stadt Eupen am 25. Mai 1981 unter Nummer Referenz 12/WL/LW. Diese Parzellierung ist durch ein die urbanistischen Bestimmungen enthaltendes Lastenheft geregelt.

Die Gesellschaft erkennt an, eine Abschrift der mit der Parzellierung in Verbindung stehenden Dokumente erhalten zu haben und verpflichtet sich ausdrücklich, sich den Bestimmungen der besagten Parzellierungsgenehmigung nebst Anlagen, der urbanistischen Vorschriften gegenüber dem Einbringer wie auch gegenüber den zuständigen Behörden zu unterwerfen.

HEIZÖLTANK

Die Gesellschaft erklärt über die neuen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Heizöltanks betreffenden Verpflichtungen auf dem gesamten belgischen Territorium aufgeklärt worden zu sein. Diesbezüglich erklärt der Einbringer, dass sich in der eingebrachten Immobilie kein Heizöltank befindet und dass die entsprechende Gesetzgebung demnach keine Anwendung findet.

WALLONISCHE WASSERVERTEILUNGSGESELLSCHAFT

Die Parteien erkennen an, auf das Bestehen des Regelwerkes in Bezug auf die Wasserlieferung durch die Wallonische Wasserverteilungsgesellschaft aufmerksam gemacht worden zu sein. Dieses Regelwerk bestimmt, dass die Parteien gehalten sind die Eigentumsübertragung innerhalb acht Kalendertagen ab notarieller Verkaufsurkunde der Wallonischen Wasserverteilungsgesellschaft zu melden.

Sollte der Zählerstand nicht kontradiktorisch zwischen Parteien, oder durch einen Beamten des Verteilers, aufgenommen worden sein, werden die Parteien solidarisch und unteilbar zur Zahlung der geschuldeten Beträge gehalten sein, berechnet seit der letzten Zählerablesung, die Gegenstand einer Rechnung war.

PHOTOVOLTAIKANLAGE - „GRÜNE ZERTIFIKATE“

Der Einbringer erklärt, dass keine Photovoltaikanlage vorhanden ist.

SANIERUNG DES GRUND UND BODENS

Bodenzustand: verfügbare Informationen - Inhaberschaft

1. Verfügbare Informationen

- Der beglaubigte Auszug aus der Datenbank über den Bodenzustand vom 26. März 2019, besagt Folgendes: „Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols“.
- Der Abtretende oder sein Vertreter erklärt, dass er vor Zustandekommen des Abtretungsvertrags den Übernehmer über den Inhalt des beglaubigten Auszugs in Kenntnis gesetzt hat.
- Der Übernehmer oder sein Vertreter erklärt, dass er durch persönliche Aushändigung über den Inhalt des beglaubigten Auszugs in Kenntnis gesetzt wurde.

2. Erklärung über die Nicht-Inhaberschaft von Verpflichtungen

Der Abtretende bestätigt gegebenenfalls, dass er nicht Inhaber der Verpflichtungen gemäß Artikel 2, 39° des Dekrets vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung (im Folgenden „Wallonisches Bodendekret“) und somit auch nicht verantwortlich für eine oder mehrere Verpflichtungen, die in Artikel 19 Absatz 1 des besagten Dekrets angeführt sind, ist.

3. Erklärung über die nicht vertraglich festgelegte Zweckbestimmung

1. Zweckbestimmung

Der Übernehmer, der nach der Zweckbestimmung gefragt wurde, die er für die Immobilie(n) vorgesehen hat, erklärt, dass er (entweder) folgende Zweckbestimmung hat: „III. Wohngebiet“.

2. Tragweite

- Der Abtretende nimmt diese Erklärung zur Kenntnis.
- Falls erforderlich erklärt der Abtretende abweichend von den Bestimmungen der allgemeinen Bedingungen, dass er in Bezug auf den Bodenzustand keinerlei Verpflichtungen eingeht und der Preis für die Abtretung unter Berücksichtigung dieser Befreiung festgelegt wurde, ohne die er keinen Vertrag geschlossen hätte, was der Übernehmer ausdrücklich akzeptiert. Folglich muss nur der Übernehmer die eventuellen Verpflichtungen hinsichtlich einer Untersuchung und gegebenenfalls einer Behandlung der Verschmutzung, einschließlich aller Sicherheits- und Folgemaßnahmen gemäß Artikel 2, 15° und 16° des Wallonischen Dekrets, übernehmen, die angesichts der Zweckbestimmung, die er für die Immobilie vorsieht, erforderlich sein könnten.

1. Freiwillige Unterwerfung

Ungeachtet der Existenz einer verschmutzten oder möglicherweise verschmutzten Immobilie gedenken weder der Abtretende noch der Übernehmer sich freiwillig den in Artikel 19 des Wallonischen Bodendekrets genannten Verpflichtungen zu unterwerfen. Sie erklären, ausdrücklich

über das mit ihrer Entscheidung verbundene Risiko und die Antibetrugsvorrichtung gemäß Artikel 31, §6 in fine des Wallonischen Bodendekrets informiert worden zu sein und bestätigen insofern erforderlich, dass es keinerlei Hinweis für das Vorhandensein eines solchen Betrugs gibt.

1. Informationen

Der Abtretende erklärt, ohne dass der Übernehmer von ihm Voruntersuchungen verlangt, dass er keine zusätzlichen Informationen besitzt, die den Inhalt des beglaubigten Auszugs ändern könnten.

1. Verzicht auf Nichtigkeit

- Der Übernehmer erkennt an, dass der Abtretende nach Zustandekommen des Abtretungsvertrags seinen Informationsverpflichtungen nachgekommen ist.
- Gleichzeitig erklärt er sich unwiderruflich damit einverstanden, ausdrücklich darauf zu verzichten, die Nichtigkeit der Vereinbarung zu verlangen, wobei er, unter Vorbehalt des Wahrheitsgehalts der Erklärungen des Abtretenden, den beurkundenden Notar ausdrücklich dazu auffordert, die Abtretung authentisch zu beurkunden.

WALLONISCHES WOHNGESETZBUCH

Außerdem weist der amtierende Notar die Parteien nochmals darauf hin, dass es ein Wallonisches Wohngesetzbuch gibt, welches in gewissen Fällen voraussetzt, dass im Vorhinein für das Vermieten von gewissen Wohnungen (Studentenbuden, möblierte Zimmer,...) Genehmigungen beantragt werden müssen.

RAUCHMELDER

Gemäß Artikel 4bis des Wallonischen Wohngesetzbuches muss jede Einzelwohnung und jedes Mehrfamilienhaus seit dem ersten Juli zweitausendsechs mit Rauchmeldern ausgestattet sein.

BEFREIUNG VON DER VORNAHME EINER EINTRAGUNG VON AMTSWEGEN

Die zuständige Generalverwaltung der Vermögensdokumentation wird hiermit durch die Parteien und insbesondere durch den Einbringer davon befreit irgendeine Eintragung von Amtswegen, aus gleich welchem Grunde dies auch sei, infolge des gegenwärtigen Aktes vorzunehmen.

b) Zuteilung der Gesellschaftsanteile

Als Gegenleistung für die vorbeschriebenen Sacheinlagen, wovon alle Mitglieder der Versammlung erklären, genauestens Kenntnis zu haben, und in Erwägung dessen, dass der Gesamtwert der eingebrachten Sacheinlagen auf sechshunderttausend Euro (600.000,00€) geschätzt wird, wie dies aus dem beigefügten Bericht des Betriebsrevisors hervorgeht, werden Herrn AYAS Hazni dreitausendzweihundertsechszwanzig (3.226) voll-ständig freige-machte Aktien zugeteilt;

1. STATUTENANPASSUNG

Dem Rechnung tragend, dass das Kapital wie vor-stehend erwähnt, durch die vorbeschriebenen Sach-einlagen erhöht worden ist, und angesichts der Änderungen welche durch das Gesetzbuch über Gesellschaften und Vereinigungen vom 23. März 2019 eingeführt wurden beschließt die General-ver-sammlung die Satzungen der Gesellschaft wie folgt zu ändern:

„Artikel 1 - Form

Die Gesellschaft nimmt die Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung an.

Artikel 2 - Bezeichnung

Die Gesellschaft wird „G IMMO“ bezeichnet.

Alle Schriftstücke, Rechnungen und Dokumente der Gesellschaft sowie ihre Veröffentlichungen müssen hinter der Firmenbezeichnung ausgeschrieben und leserlich die Worte „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ oder die Abkürzung „GmbH“, sowie die Eintragsnummer beim Register der Rechtspersonen, gefolgt von der Abkürzung RJP, und dem Sitz des Gerichtsbezirks, dem sie untersteht und in welchem die Gesellschaft ihren Sitz hat, beinhalten.

Artikel 3 - Sitz

Der Sitz der Gesellschaft wird in der wallonischen Region sein.

Dieser Sitz kann durch Beschluss der Geschäftsführung an jeden anderen Ort in Belgien verlegt werden.

Er ist in den Beilagen zum Belgischen Staatsblatt zu veröffentlichen. Durch Beschluss der Verwaltung kann die Gesellschaft auch Verwaltungssitze, Zweigniederlassungen, Agenturen, Depots in Belgien und im Auslande errichten.

Artikel 4 - Gegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist:

- An- und Verkauf von Immobilien;
- Vermietung und Verpachtung von Immobilien;
- alle Vorgänge und Handlungen, die sich direkt oder indirekt beziehen auf die Verwaltung ihres

Immobilienbesitzes, sowie alle Handlungen die mit diesem Zweck in Zusammenhang stehen. insbesondere die Verwertung und die Wiederanlage der ihr gehörenden Immobilien, sowie die Stellung von Bürgschaften zugunsten von Personen oder Gesellschaften, die die Nutzungen dieser Immobilien innehaben, sei es durch das Anmieten oder einer anderen Weise.

- Die Gesellschaft hat ebenfalls das Recht natürliche wie juristische Personen in einem Arbeitsverhältnis zu beschäftigen um den Gegenstand zu verwirklichen.

Die Gesellschaft untersagt sich ausdrücklich die Ausübung eines Berufes, einer Handels- oder Betriebstätigkeit. Ihr Zweck ist begrenzt auf die Anlage und die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens. Sie kann in diesen Grenzen ihren Zweck ausüben, sowohl in Belgien als auch im Ausland, auf jede Art und Weise und gemäß den Bedingungen, die ihr am angebrachtesten erscheinen.

Artikel 5 - Dauer

Die Gesellschaft wird für eine unbestimmte Zeit gegründet.

Sie kann durch Entscheidung der Generalversammlung aufgelöst werden.

Artikel 6 - Gesellschaftskapital

Das Gesellschaftskapital wird auf sechshundertachtzehntausendsechshundert Euro (618.600,00€) festgesetzt worden und zerlegt sich in dreitausenddreihundertsechszwanzig (3.326) Aktien ohne Nennwert.

Artikel 7.- Nutznießung der Aktien

Im Falle einer Aufteilung der Aktien zwischen Nutznießer und nackten Eigentümer fallen die zugestanden Rechte dem Nutznießer zu.

Artikel 8 - Abtretung und Übertragung von Aktien

A: Freie Abtretungen

Die Aktien können ohne Genehmigung unter Lebenden abgetreten oder von Todeswegen übertragen werden an einen Aktionär, an den Ehepartner des Abtretenden oder des Testators, an die Aszendenten oder Nachkommen in direkter Linie der Gesellschafter.

B/ Abtretungen, welche der Genehmigung unterliegen.

Jeder Gesellschafter, der beabsichtigt seine Aktien unter Lebenden einer anderen Person, als diejenigen, die in dem hiavor erwähnten Absatz vorgesehen sind, abzutreten, wird, unter Vorbehalt der Ungültigkeit, die Zustimmung minimum der Hälfte der Aktionäre benötigen, welche insgesamt mindestens drei Viertel der Aktien besitzen müssen, unter Abzug der Aktien deren Abtretung vorgeschlagen ist. Zu diesem Zweck, wird er dem Verwaltungsrat, mittels eines Einschreibens, einen Antrag zustellen mit den Angaben der Namen, Vornamen, Berufe, Domizile des oder der vorgeschlagenen Übernehmer sowie der Anzahl der Aktien deren Abtretung vorgesehen ist und des gebotenen Preises.

Innerhalb acht Tagen nach Erhalt dieses Schreibens übermittelt der Verwaltungsrat den Wortlaut, durch ein Einschreiben, an alle Gesellschafter, indem sie aufgefordert werden eine zusagende oder ablehnende schriftliche Antwort innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen abzugeben, und indem ihnen mitgeteilt wird, dass diejenigen, die ihre Stellungnahme nicht abgeben, so betrachtet werden als ob sie ihre Zustimmung erteilt hätten. Diese Antwort wird durch Einschreibebrief zugesandt werden müssen.

In den acht Tagen nach Ablauf der Antwortfrist, stellt der Verwaltungsrat dem Abtretenden die Entscheidung in Bezug auf seinen Antrag zu.

Die Erben und Vermächtnisnehmer, welche nicht rechtmäßige Gesellschafter infolge der gegenwärtigen Statuten werden können, sind gehalten, gemäß den selben Formalitäten, die Zustimmung der Gesellschafter zu beantragen.

Die Zustimmungsverweigerung zu einer Abtretung unter Lebenden geschieht ohne Einspruchsmöglichkeit, obwohl, der Gesellschafter, der alle oder teilweise seine Aktien abtreten möchte, von denjenigen, die sich dieser Abtretung widersetzt haben, verlangen kann, dass ihm zu ihrem durch einen gemeinsam beauftragten Sachverständigen oder, in dessen Ermangelung, durch den Präsidenten des Unternehmensgerichts am Gesellschaftssitz, verfahren mit einstweiliger Verfügung, festgelegten Wert zurückgekauft werden. Es wird in der selben Weise verfahren bei einer Zustimmungsablehnung eines Erben oder eines Vermächtnisnehmers.

In dem einen wie in dem anderen Fall wird die Zahlung in der sechsmonatigen Frist ab der Ablehnung erfolgen müssen.

Artikel 9 - Aktienregister

Die namentlichen Aktien sind im Aktienregister eingetragen. Dieser Register befindet sich am Sitz der Gesellschaft. Jeder Gesellschafter und jede interessierte Person haben Zugang zu diesem Register.

Artikel 10.- Verwaltung.-

Die Gesellschaft wird von einem oder mehreren Verwaltern, die Gesellschafter sind oder nicht, verwaltet.

Ist nur ein Verwalter bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Verwalter bestellt, so

wird einem Verwalter die Befugnis erteilt, die Gesellschaft stets einzeln zu vertreten. Dieser kann in speziellen Situationen durch eine Vollmacht vertreten werden.

Die Verwaltung besitzt die weitgehendsten Befugnisse, um alle erforderlichen oder nützlichen Tätigkeiten zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes und zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten oder bei der Justiz zu gewährleisten.

Diesen obliegt allein die Verwaltung der Geschäftsabwicklungen. Jeder Verwalter unterzeichnet persönlich alle im Namen der Gesellschaft eingegangenen Verbindlichkeiten mit dem vorausgehenden Wortlaut "Für G IMMO der Verwalter oder ein Verwalter". Dieser Wortlaut darf mit einem Stempel aufgetragen werden.

Die Verwalter dürfen sich nur für den Bedarf der Gesellschaft dieser Unterschrift bedienen, bei Gefahr von Entlassung und jeglichen Schadenersatzes im Falle wo der Unterschriftsmissbrauch der Gesellschaft einen Schaden zugefügt haben würde.

Artikel 11 - Befugnisse des Verwalters.-

Gemäß Artikel 5:73 des Gesetzbuches über Gesellschaften und Vereinigungen kann jeder Verwalter alle erforderlichen oder nützlichen Handlungen zur Verwirklichung des Gesellschaftszweckes verrichten, außer diejenigen die vom Gesetze der Generalversammlung vorbehalten sind und jeder Verwalter vertritt die Gesellschaft Dritten und der Justiz gegenüber, es sei als Klägerin oder Beklagte.

Der Verwalter kann unter seiner Verantwortung einen delegierten Direktor ernennen oder den ihm genehm erscheinenden Personen besondere Befugnisse einräumen.

Artikel 12 – Entlohnung

Außer wenn die Generalversammlung es anders vorsieht, ist das Mandat des Verwalters entgeltlich.

Artikel 13 - Kontrolle

Außer wenn die Gesellschaft durch das Gesellschaftsgesetzbuch davon befreit ist, wird die Kontrolle der Finanzlage, der Jahresabrechnungen, und die ordnungsmäßigen, in den Jahresabrechnungen, festgestellten Tätigkeiten, einem oder mehreren Kommissaren anvertraut, die durch die Generalversammlung, welche ihre Anzahl festlegt, ernannt werden.

Im Falle, wo die Gesellschaft davon befreit sein sollte einen Kommissar zu ernennen, hat jeder Gesellschafter persönlich die Untersuchungs- und Kontrollrechte der Kommissare. Er kann sich durch einen Buchsachverständigen vertreten lassen.

Artikel 14 - Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung der Gesellschafter fällt auf den dritten Freitag des Monats Juni um achtzehn Uhr entweder am Gesellschaftssitze oder an jeden anderen in der Ladung angegebenen Ort in Belgien.

Ist dieser Tag ein Feiertag, dann wird die Versammlung auf den nächsten Arbeitstag verlegt.

Die Generalversammlung erwählt aus ihrer Mitte mit einfacher Stimmenmehrheit den Vorsitzenden.

Jede Aktie gibt Anrecht an einer einzigen Stimme. Der Gesellschafter, Besitzer mehrerer Aktien, verfügt über ebenso viele Stimmen wie er Aktien besitzt.

Artikel 15 – Vertretung

Jeder Gesellschafter kann seine Stimme persönlich oder durch einen Mandanten abgeben.

Artikel 16 – Verlängerung

Jede ordentliche oder außerordentliche Generalversammlung kann sofort vertagt werden, in maximum drei Wochen durch die Verwaltung.

Die neue Generalversammlung berät über die selbe Tagesordnung und entscheidet endgültig.

Artikel 17.- Präsidium – Beratungen – Protokoll

Die Generalversammlung wird vom Verwalter oder von dem Aktionär, der die meisten Aktien besitzt, geführt.

Ausgenommen in den durch das Gesetz vorgesehenen Fällen wird die Versammlung abstimmen gleich wie hoch das Kapital vertreten ist und mit einfacher Mehrheit.

Die Beratungen der Generalversammlung werden in einem Protokollbuch hinterlegt. Diese Beratungen werden von den Anteilhabern die es verlangen Unterschrieben. Kopien oder Auszügen werden vom Verwalter unterschrieben.

Artikel 18 - Geschäftsjahr

Das gewöhnliche Geschäftsjahr beginnt am ersten Januar und endet am einunddreißigsten Dezember des Jahres.

Artikel 19 Gewinnaufteilung.-

Nach Abzug der allgemeinen Unkosten, Auslagen und Amortisationen stellt der Gewinnsaldo der Bilanz den Reingewinn der Gesellschaft dar.

Von diesem Gewinn wird jährlich abgehoben :

1) Fünf Prozent zur Bildung der gesetzlichen Reserve ; diese Entnahme ist nicht mehr Pflicht sobald die gesetzliche Reserve ein Zehntel des Gesellschaftskapitals erreicht. Sie wird erneut zur Pflicht, wenn die Reserve aus irgendeinem Grunde angetastet worden ist.

2) Der Restbetrag erhält die Bestimmung welche ihr die handelnde Generalversammlung auf

Teil B - anchluss

Vorschlag der Verwaltung erteilt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften.

Artikel 20.- Liquidation, Aufteilung und Auflösung

Bei Auflösung der Gesellschaft wird die Liquidierung durch den oder die Verwalter durchgeführt es sei denn die Generalversammlung ernennt einen oder mehrere Liquidatoren.

Der Gewinnsaldo wird im Verhältnis zu den Anteilen die jeder Gesellschafter besitzt unter ihnen aufgeteilt, wobei jede Aktie gleiches Anrecht ausübt.

Jedoch, sollten nicht alle Aktien in einer gleichen Proportion eingezahlt sein werden die Liquidatoren vorab den Ausgleich entweder durch Aufforderung zur Einzahlung oder durch Teilrückzahlung wieder erstellen.

Artikel 21 -Wahl des Domizils :

Zur Ausübung der vorliegenden Statuten erwählen alle Gesellschafter, Verwalter, Domizil im Gesellschaftssitze.

Artikel 22 – geltendes Recht

Für alles was in den gegenwärtigen Statuten nicht vorgesehen ist, beziehen sich die Erschienenen auf das Gesetzbuch über Gesellschaften und Vereinigungen.“

1. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Diese Beschlüsse sind einstimmig angenommen worden.

Die Versammlung erteilt der Verwaltung die weitgehendsten Vollmachten zur Durchführung der Beschlüsse.

Ferner erteilt die Generalversammlung dem unterzeichneten Notar Vollmacht, die entsprechende Koordinierung der Statuten zu erstellen.

Die Generalversammlung erklärt, dass der Betrag der Kosten, Auslagen, Vergütungen und Lasten, die der Gesellschaft unter gleichwelcher Form für die gegenwärtige Generalversammlung zur Last gelegt wird, sich auf siebentausendachthundertfünfundsechzig Euro vierundneunzig Cent (7.765,94 EUR) belaufen.

BERICHTIGUNG DER GRÜNDUNGSURKUNDE

Die Parteien erklären, dass der Gründungsurkunde der oben genannten Gesellschaft, getätigt vor dem unterzeichneten Notar, am 22. Januar 2019, ein fälschlicher Finanzplan beigelegt wurde. Um diesen Umstand zu korrigieren fügen die Parteien der gegenwärtigen Urkunde den korrekten Finanzplan bei.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 05/08/2019 - Annexes du Moniteur belge