

## EAST BELGIUM PARK(LONTZEN)

Im JAHRE ZWEITAUSENDVIERZEHN  
Am sechzehnten Januar  
Vor Michel COËME, assoziierter Notar in Tilleur.

### IST ERSCIENEN:

Die Interkommunale Genossenschaft mit beschränkter Haftung „**SPI**“ mit Gesellschaftssitz in 4000 Lüttich, rue du Vertbois Nummer 11; eingetragen im Register der juristischen Personen von Lüttich unter der Nummer 0204.259.135 ; Gesellschaft gegründet unter der Bezeichnung „SOCIETE PROVINCIALE d'INDUSTRIALISATION“, gemäß Urkunde vom 17. Februar 1961 vor Notar Jacques WAHA, mit Sitz in Herstal, veröffentlicht in den Anlagen des Moniteur Belge vom darauf folgenden 4. März unter der Nummer 4018, deren Satzungen mehrmals abgeändert wurden und zuletzt am 26. Juni 2012 gemäß einem Protokoll vor Notar Paul-Arthur COËME, mit Sitz in Grivegnée, veröffentlicht in den Anlagen zum Moniteur Belge vom 13. Dezember 2012 unter der Referenz 0200863.

*Hier vertreten, in Anwendung des Artikels 23 ihrer Satzungen, durch ihren Präsidenten und ihre Generaldirektorin:*

- *Frau Françoise LEJEUNE, wohnhaft in 4180 Hamoir, route de Tohogne 46, in ihrer Funktion als Generaldirektorin ernannt gemäß einem Beschluss des Verwaltungsrates vom 20. Januar 2007, veröffentlicht im Moniteur Belge vom darauf folgenden 29. Juni, Referenz 0093242 ;*
- *Herr Claude KLENKENBERG, wohnhaft in 4840 Welkenraedt, rue Grande Bruyère 98, in seiner Funktion als Präsident ernannt gemäß einem Beschluss des Verwaltungsrates vom 25. Juni 2013, veröffentlicht im Moniteur Belge vom darauf folgenden 30. Juli, Referenz 118880.*

**Genannt „die SPI“ oder „die Erschienenene“.**

### TITEL I.- VORAUSERKLÄRUNG

Die Erschienenene erklärt:

#### 1. BESCHREIBUNG DER GÜTER

Die Erschienenene erklärt uns, dass sie Eigentümerin von Geländeparzellen in Lontzen ist, die folgendermaßen beschrieben werden:

GEMEINDE LONTZEN, erste Sektion – Artikel 03217

Ein Gewerbepark mit einer Gesamtfläche von dreißig Hektar, siebenundzwanzig Ar und fünfundsiebzig Zentiar (30 ha 27 a 75 ca).

Die vollständige Liste der Katasterparzellen, die diese Gesamtfläche bilden und ihre Beschreibung findet man in der Anlage 1 zur gegenwärtigen Urkunde.

EIGENTUMSNACHWEIS

Den Eigentumsnachweis für die oben erwähnten Güter findet man in der Anlage 2 zur gegenwärtigen Urkunde.

## **2. KONTEXT**

Die SPI hat auf diesem Gelände einen Gewerbepark (GP) unter dem Namen „EAST BELGIUM PARK (LONTZEN)“ geschaffen und die nötigen Infrastrukturen verwirklicht.

Vor dem Verkauf der für eine Bebauung vorgesehenen Parzellen legt die SPI die Regeln bezüglich der Verwaltung und des Unterhaltes der Teile des GP fest, die in unteilbarem Miteigentum bleiben werden.

Das Eigentum an der Gesamtheit der Gelände-parzellen wird somit zwischen mehreren Personen aufgeteilt, in Lose die jeweils einen privaten Teil und einen Bruchteil der Gemeinschaftsteile umfassen.

Infolgedessen erklärt die SPI, die Satzungen des Miteigentums zu erstellen, die die Basisurkunde, das Reglement für die Aufteilung und die Innere Geschäftsordnung umfassen, die sich mit dem Folgenden befassen:

- ⇒ Die Beschreibung der gesamten Immobilie, der privaten und Gemeinschaftsteile, der vom Miteigentum ausgeschlossenen Teile.
- ⇒ Die Festlegung des Bruchteils der Gemeinschaftsteile, das zu jedem privaten Teil gehört.
- ⇒ Die Beschreibung der Rechte und Pflichten eines jeden Eigentümers bezüglich der privaten und Gemeinschaftsteile.
- ⇒ Die Definition der Kriterien und den Berechnungsmodus für die Aufteilung der Lasten.
- ⇒ Die Organisation der Leitung und der Verwaltung der Gemeinschaftsteile und die Festsetzung der Details für das Zusammenleben.

Die Erschienene erklärt, dass die Natur der Güter nicht die Anwendung der Artikel 577-3 bis 577-14 des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangt, da die Regeln des Zwangsmiteigentums in keinem Verhältnis zu den durch das gegenwärtige Projekt verfolgten Ziele stehen (Verwaltung der Pufferzonen, der Grünflächen,...) und da gemeinnützliche Gründe dafür sprechen, dass ein bestimmtes Geländemanagement für den Park in den Händen der Erschienenen verbleibt, so wie dies für eine strukturierte Verwaltung der gemeinschaftlichen Räume nötig ist.

Das Miteigentum wird unter die Bestimmungen des Artikels 577-2, Absatz 1 bis 10 des Bürgerlichen Gesetzbuches fallen.

Die Eintragung der Miteigentumssatzungen zieht somit nicht den Erhalt der juristischen Persönlichkeit nach sich.

## **3. BEILIEGENDE DOKUMENTE**

Die Erschienene händigte uns folgende Dokumente aus:

- I. Die vollständige Liste der Katasterparzellen, die die Gesamtfläche des GP bilden (Anlage 1).
- II. Den Eigentumsnachweis für diese Katasterparzellen (Anlage 2).
- III. Das am 1. Oktober 2007 durch den Architekten Marc JOTAY des Büros AUPA sprl d'Architecture mit Sitz in 4800 Verviers, rue du Centre B, Nummer 81 erstellte städtebauliche und Umweltlastenheft, das durch das Exekutivbüro der

SPI in seiner Sitzung vom 13. November 2007 angenommen wurde, einschließlich der am 27. März 2008 genehmigten Abänderungen (Anlage 3).

- IV. Den durch Herrn Alphonse DELVAUX, Landmesser-Immobilienexperte, am 4. Juli 2013 erstellten Gesamtplan der Geländeparzellen (Anlage 4).
- V. Ein Exemplar der durch den delegierten Funktionär am 8. Oktober 2009 unter der Referenz UCP3/8888/SH/CB/VD erteilten Städtebaugenehmigung mit der Genehmigung zur Gestaltung der Wege und Abwassersysteme für die Ausrüstung des neuen Gewerbeparks (technische Ausführung von Arbeiten) (Anlage 5).

Diese Dokumente bleiben dem Gegenwärtigen beigeschlossen; die Pläne werden nicht mit eingetragen.

**KAPITEL I.- BESCHREIBUNG DER GESAMTIMMOBILIE – ANWENDUNG DES REGIMES DES ZWANGSMITEIGENTUMS**

**I. Beschreibung der Gesamtimmoblie**

GEMEINDE LONTZEN, erste Sektion – Artikel 03217

Ein gemischter Gewerbepark mit einer Gesamtfläche von dreißig Hektar, siebenundzwanzig Ar und fünfundsiebzig Zentiar (30 ha 27 a 75 ca).

Er besteht aus:

- sechs Bauzonen, die dazu bestimmt sind, unterteilt zu werden (von A bis F),
- Wege- und Straßennetz,
- ein Gewitterbecken,
- zwei öffentliche Wege,
- zwei Hochspannungskabinen,
- Pufferzonen,
- Landschaftsgestaltungszonen,
- Totems.

**II. Anwendung des Regimes des Zwangsmiteigentums**

Das Wege- und Straßennetz und das Gewitterbecken werden an die Gemeinde Lontzen übertragen und sind damit vom Regime des Zwangsmiteigentums ausgeschlossen. Die Elektrokabinen werden dem Netzbetreiber abgetreten und sind somit ebenfalls ausgeschlossen.

Die SPI erklärt, das für den Rest der Gesamtimmoblie das Regime des unteilbaren Zwangsmiteigentums anzuwenden ist, so wie dieses im Artikel 577-2, Absatz 1 bis 10 des Bürgerlichen Gesetzbuches definiert wird.

Infolge dieser Erklärung werden privative Lose geschaffen werden, die rechtlich getrennte Güter bilden, die Gegenstand der Bildung von dinglichen Rechten, von Übertragungen zwischen Lebenden oder infolge von Todesfall und jedes anderen Vertrages sein können.

Die Gemeinschaftsteile gehören unteilbar den Eigentümern im Verhältnis zu ihrem Anteil am Miteigentum, so wie dies nachstehend angegeben wird.

Hieraus folgt, dass jede freihändige oder gerichtliche Veräußerung oder jede Gründung von dinglichen Rechten, die ein privatives Los betreffen, nicht alleine die Veräußerung oder die Belastung des privaten Eigentums nach sich zieht, sondern auch des Bruchteils der Gemeinschaftsteile, der untrennbar damit verbunden ist.

Die Käufer von privaten Losen sind, sowohl was sie als auch ihre Anspruchsberechtigten betrifft, allgemein und unteilbar verpflichtet, alle Punkte der gegenwärtigen Basisurkunde und des Reglements für die Aufteilung zu befolgen und zu beachten, die die Satzungen des Gewerbeparks bilden, sowie die innere Geschäftsordnung und alle Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung. Alle Übertragungs- oder Erklärungs-Urkunden bezüglich des Eigentums oder der Nutznießung, einschließlich der Mietverträge, müssen die folgenden Bestimmungen enthalten:

- Ausdrücklicher Vermerk, dass die neuen Käufer, Inhaber oder Anspruchsberechtigten die Basisurkunde, die Satzungen für das Miteigentum und die innere Geschäftsordnung zur Kenntnis genommen haben und sie in ihrer Gänze annehmen und sich verpflichten, diese einzuhalten.
- In jeder hier oben angesprochenen Urkunden muss eine Klausel enthalten sein, durch die die Käufer ihr Einverständnis mit der Abweichung vom Regime des Zwangsmiteigentums von errichteten Gebäuden, so wie dieses durch die Artikel 577-3 bis 577-14 organisiert wird, erklären. Die Abweichung tritt erst nach dem ersten Erwerb in Kraft.
- Insofern nötig, müssen die Urkunden die in der Basisurkunde erwähnte Vollmacht bestätigen, die der SPI insbesondere die Vollmacht erteilt, den Käufer bei allen Urkunden zu vertreten, durch die die vorerwähnte Basisurkunde gleich wie abgeändert oder ergänzt wird, ohne die Beteiligung des Käufers anzufragen und zwar bis alle privaten Teile verkauft sind, jedoch ohne dass diese Vertretung die verkauften unteilbaren Teile oder privaten Teile betreffen darf. Diese Vollmacht gilt für alle besonderen oder allgemeinen Mandatare der SPI und beinhaltet die Befugnis, sie auf einen Anderen zu übertragen.
- Der Käufer verpflichtet sich, die vorstehend erwähnten Klauseln in allen Veräußerungsurkunden gleich welcher Art aufzuführen.

Jede Verkaufsurkunde wird eine Klausel enthalten, die das der SPI durch die Satzungen des Miteigentums anvertraute Mandat bestätigt.

## **KAPITEL II.- PRIVATIVE TEILE – GEMEINSCHAFTLICHE TEILE – AUSGESCHLOSSENE TEILE**

### **I. Die privaten Teile**

Die privaten Teile bestehen aus den Bauzonen, die dazu bestimmt sind, unterteilt zu werden und die als „Zonen A, B, C, D, E, F“ bezeichnet werden.

Sie erscheinen als solche im beiliegenden Plan (Anlage 4).

Bei jedem Verkauf erhalten die durch die Teilung entstandenen Parzellen eine Folgenummer und werden dann als „Parzelle A.1. A.2, ...“ bezeichnet.

Diese Parzellen sind dann das private und ausschließliche Eigentum eines jeden Eigentümers.

### **II. Die Gemeinschaftsteile**

Die Gemeinschaftsteile umfassen:

#### Pufferzonen

Die Pufferzone liegt im hinteren Teil der Zone A. Sie stellt eine Fläche von achttausendneuhundertzweiunddrei­ßig Quadratmeter dar (8.932 m<sup>2</sup>), die in der Anlage Nr. 4 dunkel grün umrandet ist.

#### Landschaftsgestaltungszonen

Es handelt sich hier um einen Geländestreifen von vier Meter Breite zwischen dem Wege- und Straßennetz des Gewerbeparks und den Bauzonen.

Die Landschaftsgestaltungszonen stellen eine Gesamtfläche von vierzehntausendacht­hundertdrei­und­fünfzig Quadratmeter (14.853 m<sup>2</sup>) dar, die in der Anlage Nr. 4 hell grün umrandet ist.

Sie werden mit einem Durchgangsrecht belastet, das den Zugang der privaten Teile zum Wege- und Straßennetz gewährleistet.

Sie werden Gegenstand einer Landschaftsgestaltungsmaßnahme sein, die durch die Eigentümergemeinschaft unterhalten wird.

Sie werden gemeinschaftliches und unteilbares Eigentum aller Miteigentümer sein. Sie werden in zehntausend / zehntausendstel (10.000/10.000tel) unteilbare Teile geteilt, die den privaten Teilen als untrennbares Zubehör zugeteilt werden.

#### Totems:

Am Eingang eines jeden privaten Teiles errichtet die SPI ein Totem in der Landschaftsgestaltungszone.

Jedes dieser Totems ist durch die Eigentümergemeinschaft zu unterhalten.

### **III. Die ausgeschlossenen Teile, die Eigentum des Verwalters des Stromnetzes sind**

Zwei Starkstromkabinen sind im beiliegenden Plan aufgeführt und stehen auf Geländestücken, die dem Verwalter des Stromnetzes überlassen wurden. Sie sind vom Miteigentum ausgeschlossen.

### **IV. Die der Gemeinde Lontzen abzutretenden ausgeschlossenen Teile**

#### Das Gewitterbecken

Das Gewitterbecken findet man auf dem als Anlage 4 beiliegenden Plan. Es verfügt über einen direkten Zugang zum öffentlichen Weg, mit einer öffentlichen Ruhezone mit Parkplätzen, Tischen und Bänken.

#### Das Wege- und Straßennetz

Das gesamte Wege- und Straßennetz der Gewerbezone und seine Ausrüstungen (Beleuchtungen, Beschilderung, Abläufe, Kanalisationen,... ) werden Eigentum der Gemeinde Lontzen sein, einschließlich der Bankette an beiden Seiten dieser Wege, mit einer Breite von zwei (2) Metern, die dazu bestimmt sind die Kabel und Kanalisationen der verschiedenen Versorgungsunternehmen und Konzessionäre mit Ausnahme der beiden Starkstromkabinen, die im vorstehenden Punkt III erwähnt werden, zu empfangen.

Dieser zwei Meter breite Streifen wird beschottert werden und als Bürgersteig dienen.

#### Die öffentlichen Wege

Die drei folgenden öffentlichen Fußwege, in der Anlage Nr. 4 schwarz umrandet, werden Eigentum der Gemeinde Lontzen sein: Weg zwischen den Zonen B und C, Weg am östlichen Ende der Zone A entlang der Eisenbahnlinie, Weg zwischen den Zonen D und F.

Mit der Abtretung des Gewitterbeckens, der Straßen und Wege obliegen deren Unterhalt und eventuellen Reparaturen ausschließlich der Gemeinde Lontzen.

## **KAPITEL III.- FESTLEGUNG DER BRUCHTEILE**

### **I. Prinzip**

Die unteilbaren Bruchteile der gemeinschaftlichen Teile wurden auf zehntausend (10.000) festgelegt.

Sie werden jeder Zone im Verhältnis ihrer Fläche zur Gesamtfläche der Bauzonen zugeteilt.

Bei der Unterteilung dieser Zonen, wird die Anzahl der jedem privaten Teil zugeteilten Bruchteile auf der Grundlage des gleichen Prinzips des Verhältnisses zu den Flächen bestimmt.

## II. Bruchteile der Zonen

ZONEN	FLÄCHEN	BRUCHTEILE
A	65.207 m <sup>2</sup>	2.400
B	44.748 m <sup>2</sup>	1.600
C	45.893 m <sup>2</sup>	1.650
D	42.170 m <sup>2</sup>	1.500
E	7.936 m <sup>2</sup>	300
F	68.484 m <sup>2</sup>	2.550
Gesamt	274.438 m <sup>2</sup>	10.000

## III. Definition der Einheiten

### DIE ZONE A :

In privativem und ausschließlichem Eigentum:

Das Gelände mit einer Fläche von sechs Hektar, zweiundfünfzig Ar und sieben Zentiar (65.207 m<sup>2</sup>).

In unteilbarem Zwangsmiteigentum:

Zweitausendvierhundert / Zehntausendstel (2.400/10.000tel) der Gemeinschaftsteile.

### DIE ZONE B :

In privativem und ausschließlichem Eigentum:

Das Gelände mit einer Fläche von vier Hektar, siebenundvierzig Ar und achtundvierzig Zentiar (44.748 m<sup>2</sup>).

In unteilbarem Zwangsmiteigentum:

Tausendsechshundert / Zehntausendstel (1.600/10.000tel) der Gemeinschaftsteile.

### DIE ZONE C :

In privativem und ausschließlichem Eigentum:

Das Gelände mit einer Fläche von vier Hektar, achtundfünfzig Ar und dreiundneunzig Zentiar (45.893 m<sup>2</sup>).

In unteilbarem Zwangsmiteigentum:

Tausendsechshundertfünfzig / Zehntausendstel (1.650/10.000tel) der Gemeinschaftsteile.

### DIE ZONE D :

In privativem und ausschließlichem Eigentum:

Das Gelände mit einer Fläche von vier Hektar, einundzwanzig Ar und siebenzig Zentiar (42.170 m<sup>2</sup>).

In unteilbarem Zwangsmiteigentum:

Tausendfünfhundert / Zehntausendstel (1.500 /10.000tel) der Gemeinschaftsteile.

### DIE ZONE E :

In privativem und ausschließlichem Eigentum:

Das Gelände mit einer Fläche von neunundsiebzig Ar und sechsunddreißig Zentiar (7.936 m<sup>2</sup>).

In unteilbarem Zwangsmiteigentum :

Dreihundert / Zehntausendstel (300/10.000tel) der Gemeinschaftsteile.

### DIE ZONE F :

In privativem und ausschließlichem Eigentum:

Das Gelände mit einer Fläche von sechs Hektar, vierundachtzig Ar und vierundachtzig Zentiar (68.484 m<sup>2</sup>).

In unteilbarem Zwangsmiteigentum:

Zweitausendfünfhundertfünfzig / Zehntausendstel (2.550 / 10.000tel) der Gemeinschaftsteile

Beim Verkauf der letzten Parzelle, und vorausgesetzt, dass die ausgemessene Fläche nicht mehr mit der in der gegenwärtigen Urkunde festgesetzten übereinstimmt, hat der Verwalter die Genehmigung die Lasten neu zu bestimmen, nachdem er die Bruchteile nivelliert hat.

## **KAPITEL IV : GRUNDDIENSTBARKEITEN - SONDERBEDINGUNGEN - GEMEINSAME GRENZE**

### **I. Bestehende Grunddienstbarkeiten**

Grunddienstbarkeit zugunsten der Hochspannungsüberlandleitung:

Der EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) wird durch eine Hochspannungsüberlandleitung gequert, die im beiliegenden Gesamtplan der Zone eingetragen ist. Es obliegt jedem betroffenen Eigentümer, die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich dieser gemeinnützigen Grunddienstbarkeiten zu beachten.

Zudem erklärt die Erschienene, dass ihr Eigentumstitel keine Grunddienstbarkeit zu Lasten oder zum Vorteil der Parzellen, die den Gewerbepark bilden, aufweist.

### **II. Vertragliche Grunddienstbarkeiten**

#### 1. Durchgang – Zugang zu den privaten Zonen

Die Landschaftsgestaltungszonen werden mit einem Durchgangsrecht belastet, damit jede private Einheit vom Wege- und Straßennetz aus zugänglich ist.

Der Verlauf dieser Grunddienstbarkeiten wird später bei der Unterzeichnung der gegenwärtigen Urkunde festgesetzt und wird in einem Plan festgehalten werden, der dieser Urkunde beigefügt bleiben wird.

Die größeren Zonen können eventuell über zwei Zugänge verfügen.

Die Landschaftsgestaltungszonen werden mit einem Durchgangsrecht zugunsten der Katasternummern 44 C und 104 B belastet, auf einem ein Meter (1m) breiten Streifen, um den Unterhalt der öffentlichen Beleuchtung und notwendige Arbeiten zu ermöglichen.

Die Gestaltung und der Unterhalt dieser Durchgänge obliegen ausschließlich den Besitzern oder Inhabern der bedienten privaten Einheit.

#### 2. Durchgang – Zugang zu den Pufferzonen

Die private Zone der Zone A wird mit einem Durchgangsrecht belastet werden, das den Zugang zu den Pufferzonen zwecks deren Gestaltung und Unterhalt durch die Eigentümergemeinschaft ermöglicht.

Der Verlauf dieser Grunddienstbarkeiten wird später bei der Unterzeichnung der gegenwärtigen Urkunde festgesetzt und wird in einem Plan festgehalten werden, der dieser Urkunde beigefügt bleiben wird.

Die Gestaltung und der Unterhalt dieser Grunddienstbarkeit obliegen der Eigentümergemeinschaft.

#### 3. Durchgang durch die Zone A um vom Wege- und Straßennetz zu einem Nachbargrundstück zu gelangen



Die Zone A ist mit einem Durchgangsrecht zugunsten der Parzelle Nr. 51 C belastet, mit einer Fläche von zweihundertsechsfünfzig Quadratmetern (256 m<sup>2</sup>). Der Verlauf dieses 4 Meter breiten Durchgangs wird im Teilungsplan der damit belasteten Bauzone festgesetzt werden. Man findet ihn jedoch jetzt schon in der Anlage Nr. 4.

Die Pufferzone sowie die Landschaftsgestaltungszone entlang der Zone A werden mit der erwähnten Grunddienstbarkeit auf einer Gesamtfläche von neunundfünfzig Quadratmetern belastet (59 m<sup>2</sup>).

Die Ausstattung und der Unterhalt dieses Durchganges obliegen der Eigentümergemeinschaft.

#### 4. Grunddienstbarkeiten zugunsten der Kanalisationen

Die Grunddienstbarkeit zugunsten der Kanalisation Nr. 1 belastet die Zone E auf einer Fläche von zweiundvierzig Quadratmetern (42 m<sup>2</sup>) und die Landschaftsgestaltungszone auf einer Fläche von zwölf Quadratmetern (12 m<sup>2</sup>).

Die Grunddienstbarkeit zugunsten der Kanalisation Nr. 2 belastet die Zone F auf einer Fläche von hundertsechundachtzig Quadratmetern (186 m<sup>2</sup>).

Die Grunddienstbarkeit zugunsten der Kanalisation Nr. 3 belastet die Zone D auf einer Fläche von dreihundertzweiundsechzig Quadratmetern (362 m<sup>2</sup>) und die Landschaftsgestaltungszone auf einer Fläche von zwölf Quadratmetern (12 m<sup>2</sup>).

Die Grunddienstbarkeit zugunsten der Kanalisation Nr. 4 belastet die Zone D auf einer Fläche von einundzwanzig Quadratmetern (21 m<sup>2</sup>).

Die Grunddienstbarkeit zugunsten der Kanalisation Nr. 5 belastet die Zone A auf einer Fläche von einundsiebzig Quadratmetern (71 m<sup>2</sup>) und die Landschaftsgestaltungszone auf einer Fläche von achtundneunzig Quadratmetern (98m<sup>2</sup>).

Die Grunddienstbarkeit zugunsten der Kanalisation Nr. 6 belastet die Zone B auf einer Fläche von achtundneunzig Quadratmetern (98 m<sup>2</sup>).

Die Grunddienstbarkeit zugunsten der Kanalisation Nr. 7 belastet die Landschaftsgestaltungszone auf einer Fläche von hundertfünfzehn Quadratmetern (115 m<sup>2</sup>).

So wie diese Grunddienstbarkeiten zugunsten der Kanalisationen im beiliegenden Plan eingetragen sind (Anlage 4).

Der Unterhalt dieser Grunddienstbarkeiten obliegt der Gemeinde Lontzen.

#### 5. Grunddienstbarkeit zugunsten der Hochspannungsüberlandleitungen

Eine Niederspannungsleitung quert die Zonen A, B und F.

Eine Hochspannungsleitung quert die Zonen E und D, sowie das Miteigentum am Rand der Straße entlang den Zonen B und C.

So wie diese Grunddienstbarkeiten zugunsten der Hoch- und Niederspannungsleitungen im beiliegenden Plan eingetragen sind (Anlage 4).

Der Unterhalt dieser Grunddienstbarkeiten obliegt dem Netzbetreiber.

### **III. Besondere Bedingungen in Verbindung mit dem Dekret vom 11. März 2004 über die Empfangsinfrastrukturen von Gewerbeparks**

Der EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) unterliegt dem Dekret vom 11. März 2004 über die Empfangsinfrastrukturen von Gewerbeparks und seinen durch die föderale oder regionale Behörde vorgesehenen Abänderungen.

Die Verkäufe von privaten Einheiten haben entsprechend dem Artikel 21 des erwähnten Dekrets zu geschehen.

In Anwendung dieses Dekretes werden alle Verkaufsurkunden besondere durch die SPI auferlegte und jedem Einzelfall angepasste Klauseln enthalten. Die Käufer werden sich verpflichten die gleiche Klausel in alle Urkunden einzufügen, durch die ein dingliches Recht oder ein Recht auf Inanspruchnahme für diese Güter erteilt wird. Sie werden ihre Anspruchsberechtigten gleich welcher Art dazu verpflichten, diese Klausel zu beachten. Die Verkäufe, Vermietungen und Abtretungen von dinglichen Rechten von jeder im Gewerbepark befindlichen Geländeparzelle müssen die durch die Bestimmungen des Kapitels V des Dekretes über die Empfangsinfrastrukturen von Gewerbeparks vom 11. März 2004 vorgesehenen Klauseln enthalten sowie die in den Musterurkunden für den Verkauf, die Vermietung und die Abtretung von dinglichen Rechten vorgesehenen und durch die SPI verpflichteten Klauseln enthalten, die für jeden Einzelfall angepasst werden. Die Käufer werden sich verpflichten, die gleiche Klausel in alle Urkunden einzufügen, durch die ein dingliches Recht oder ein Recht auf Inanspruchnahme für diese Güter erteilt wird. Sie werden ihre Anspruchsberechtigten gleich welcher Art dazu verpflichten, diese Klausel zu beachten.

Die Käufer müssen insbesondere die wirtschaftliche Bestimmung der Güter beachten, so wie diese aus dem Sektorenplan hervorgeht: gemischte Gewerbezone mit Sonderstatus \*R.1.1. (Einzelhandel und Dienstleistungen für die Bevölkerung ausgeschlossen) für den größten Teil; industrielle Zone mit Sonderstatus \*R.1.6. (Verpflichtung für die Betriebe sich an die Schiene anzubinden) für die Grundstücke entlang der Eisenbahnlinie; allgemeines Sonderstatus einer Zone mit bemerkenswerten Hecken.

#### **IV. Klausel mit der wirtschaftlichen und sozialen Bestimmung der SPI.**

*Um die Auslegung ihrer Vereinbarung zu verdeutlichen, erklären die Parteien sich voll mit der nachstehenden Erklärung einverstanden, die als integraler Bestandteil des vorliegenden Vertrages gilt:*

- *Mit dieser Immobilienveräußerung setzt die SPI im Wesentlichen die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Provinz Lüttich durch die Schaffung oder die Ausdehnung einer soliden wirtschaftlichen oder sozialen Einheit fort. Die SPI hat das Gut zu diesem wichtigen und ausschließlichen Zweck erworben und überträgt es dem durch sie ausgewählten Käufer. Der Käufer verpflichtet sich formell und ausdrücklich, das Gut der nachstehend im Artikel vier beschriebenen wirtschaftlichen oder sozialen Bestimmung zuzuführen, die durch die SPI angenommen wurde und als Bestandteil des Vertrages gewollt ist.*
- *Um das durch die SPI verfolgte Ziel zu erreichen, geht der Käufer eine bestimmte Anzahl an Verpflichtungen ein, die durch die Parteien als wesentlich betrachtet werden. Die Tragweite und die Modalitäten dieser Verpflichtungen sowie die vorgesehenen Strafen werden erläutert und sind Gegenstand der nachstehenden Artikel eins bis sechs:*

#### **Artikel eins – Wirtschaftliche oder soziale Bestimmung des Gutes**

*Das Gut ist mit einer wirtschaftlichen oder sozialen Bestimmung belastet, die als eine wichtige Bedingung für die durch die SPI genehmigte Abtretung gilt.*

#### **Artikel zwei – Verpflichtung innerhalb einer festgesetzten Frist zu bauen**

*Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab dem heutigen Tag ein Gebäude auf dem Gut zu errichten, das dem Bebauungsplan vom \*\*\* entspricht, der durch die SPI genehmigt wurde. Diese Verpflichtung stellt eine wichtige Bedingung der gegenwärtigen Verkaufsurkunde dar.*

*Außer im Falle von besonderen städtebaulichen Vorschriften, wie jene aus Artikel drei, beträgt der Bauwuch für die Gebäude sechs Meter zur Straße und sechs Meter zu den*

Nachbarn hin.

Die Bauwiche sind zu begrünen und dürfen auf keinen Fall zu Lagerzwecken benutzt werden; sie können dazu benutzt werden, Parkplätze oder Zugangswege anzulegen; sie können zudem mit Grunddienstbarkeiten zugunsten öffentlicher Konzessionsbetriebe belastet werden.

Die Zonen für Außenlager sind mindestens in einer Entfernung von fünfzehn Metern ab vorderer Grundstücksgrenze anzulegen; sie dürfen vom öffentlichen Weg und von den Nachbarparzellen aus nicht einzusehen sein.

Unbeschadet der Rückkaufmöglichkeit aus Artikel sechs, kann die SPI – im Falle von Nichteinhaltung der hier oben erwähnten Verpflichtung – den Verkauf von Rechts wegen und ohne vorherige In-Verzug-Setzung rückgängig zu machen. Bei Auflösung des Vertrages ist die SPI nur zur Rückerstattung des gegenwärtigen Verkaufspreises verpflichtet, so wie dieser hier unten festgesetzt wird, ohne irgendeinen Zuschlag, Entschädigung oder Zinsen. In diesem Fall wird der Verkäufer dazu verpflichtet sein, das Gut in dem Zustand zurück zu geben, in dem er es erhalten hat. Die SPI schuldet dann keine Entschädigung für durch den Käufer am Gut vorgenommene Verbesserungen oder erreichte Mehrwerte und es steht ihr frei diese Verbesserungen gegebenenfalls zu behalten.

### **Artikel drei – Verpflichtung die geltende Umweltgesetzgebung zu beachten**

Der Käufer verpflichtet sich die im Park geltende Umweltgesetzgebung zu beachten und insbesondere die bestehende Städtebaucharta. Er verpflichtet sich außerdem, die nicht bebauten Grundstücksteile in einem perfekten Zustand zu erhalten.

- Da die Niederlassung des Betriebes besonderen Integrationsbedingungen in puncto Gestaltung unterworfen ist, erkennt der Käufer an, dass er das Dokument mit diesen Bedingungen erhalten hat, die er sich verpflichtet, einzuhalten. Als Sicherheit für eine ordnungsgemäße Ausführung der Gestaltungsmaßnahmen, wurde eine Bankgarantie in Höhe von \*\*\* Euro (\*\*\*) auf dem Konto \*\*\* bei der \*\*\* gebildet. Diese Garantie wird zu 75% freigegeben nach Überprüfung durch die SPI oder jede durch sie beauftragte Person der Verwirklichung dieser Gestaltungsmaßnahmen. Was den Saldo betrifft, so wird dieser spätestens nach einem Jahr freigegeben, nachdem überprüft worden ist, ob die Anpflanzungen wieder anwachsen.

Der Käufer verfügt über eine Frist von drei Jahren ab dem Gegenwärtigen, um die Gestaltung zu verwirklichen. Im Falle der Nichtverwirklichung oder einer nicht sachgemäß ausgeführten Verwirklichung der Gestaltungsmaßnahmen, hält die SPI sich das Recht vor, entweder die Bankgarantie als Entschädigung einzubehalten, oder sie dazu zu benutzen, die Arbeiten zu verwirklichen. In diesem Kontext hat die SPI ab sofort die ausdrückliche Genehmigung des Käufers, diese Gestaltungsmaßnahmen selber auszuführen, oder durch Dritte ausführen zu lassen, und zwar zu Lasten des Käufers und ohne dass sie hierzu eine gerichtliche Erlaubnis einzuholen bräuchte. Jedoch stellt die SPI zuerst in einem an den Käufer gerichteten Einschreibebrief den oder die Mängel fest und setzt ihn in Verzug, diese innerhalb einer Frist zu beheben, die sie für angemessen hält.

### **Artikel vier – Verpflichtung eine bestimmte wirtschaftliche oder soziale Aktivität auszuüben, eine Mindestanzahl von Personen zu beschäftigen und ein Minimum an Investitionen zu verwirklichen**

Da das verkaufte Gut in der Gewerbezone / Industriezone / gemischten Zone / Wohnzone, ..... \*\*\* liegt, verpflichtet sich der Käufer:

1° In dem errichteten Gebäude ein Unternehmen mit folgender Ausrichtung zu starten: \*\*\*, und zwar innerhalb der gleichen Frist von zwei Jahren wie jener die im vorstehenden

Artikel zwei angesprochen wird. Diese Verpflichtung stellt eine wichtige Bedingung der gegenwärtigen Verkaufsurkunde dar.

Die dort ausgeübte Aktivität muss jener entsprechen, die der Käufer detailliert in seinem Schreiben vom \*\*\* angegeben hat und zwar in dem Maße, wie der Inhalt dieses Schreibens durch das Exekutivbüro des SPI in seiner Sitzung vom \*\*\* ausdrücklich angenommen wurde.

Die SPI kann jedoch gegebenenfalls die Ausübung einer anderen als der hier oben erwähnten Aktivität genehmigen. Diese Genehmigung kann jedoch nicht vorausgesetzt werden und muss zwingend Gegenstand eines ausdrücklichen Beschlusses der SPI sein, da der Käufer oder jeder andere Nutzer des Gutes, der auf ihn folgen würde, verpflichtet ist die vorherige Genehmigung der SPI anzufragen, falls er die auf diesem Gut ausgeübte Aktivität ganz oder teilweise ändern möchte. Gelten im Sinne des gegenwärtigen Vertrages nicht als wirtschaftliche oder soziale Zweckbestimmung:

- a) der Betrieb von Kabarett, Bars, Tavernen, Dancings und von anderen ähnlichen Einrichtungen.
- b) die Vermietung oder jede andere Form von Verträgen, deren Gegenstand es ist, alle Räumlichkeit oder einen Teil derselben Wohnzwecken zuzuführen, wobei als vereinbart gilt, dass dieser Ausschluss nicht die durch die Sicherheit und den Betrieb des Unternehmens gerechtfertigte Wohnung betrifft (Hausmeister oder Geschäftsführer)
- c) Alle anderen Zweckbestimmungen, die mit den Zielen und dem Gesellschaftszweck der S.P.I., von denen der Käufer Kenntnis genommen hat, unvereinbar sind, wobei die unter a) und b) aufgezählten Tätigkeiten nur Beispiele und nicht erschöpfend sind

Falls der Käufer oder jeder anderer ihm nachfolgende Benutzer gegen die Bestimmungen des vorstehenden Absatzes verstoßen würde und die auf dem Gut betriebene Aktivität, ohne die vorherige und ausdrückliche Genehmigung der SPI, teilweise oder ganz ändern würde, könnte diese dem Schuldigen eine Geldbuße auferlegen. Diese Entschädigung würde wie folgt berechnet werden:

Fläche des verkauften Gutes x Marktwert des Quadratmeters im Park am Tag der Feststellung der Übertretung x 2.

In der gleichen Annahme würde die SPI trotzdem ihr Recht behalten, das, in Artikel sechs erwähnte, Rückkaufrecht auszuüben, wobei die Zahlung einer Entschädigung keinesfalls ein Recht für den Schuldigen bildet, da alleine die SPI – von Fall zu Fall – entscheiden kann, diese Maßnahme anzuwenden oder nicht, wenn sie erachtet, dass die festgestellte Übertretung nur leichter Natur ist, oder aus jedem anderen annehmbaren Grund.

Falls der Vertragsbrüchige die eingeforderte Entschädigung nicht innerhalb der ihm hierfür zugestandenen Frist einzahlen würde, bliebe es der SPI ebenfalls belassen, ihr Rückkaufrecht auszuüben.

2° In der gesamten wirtschaftlichen Einheit dauernd – in Vollzeitbeschäftigung oder gleichgestellt – eine Mindestanzahl von \*\*\* (\*\*\*) Personen zu beschäftigen.

3° Investitionen für einen Mindestbetrag von \*\*\* Euro (\*\*\*) € zu tätigen.

### **Artikel fünf – Übertragung des Eigentums oder der Nutznießung an einen Dritten**

Der Erwerber kann das verkaufte Gut ganz oder teilweise abtreten, einbringen, vermieten oder auf jede andere Art und Weise das Eigentum, die Benutzung oder die Nutznießung des Gutes übertragen, mit der vorherigen und schriftlichen Zustimmung der S.P.I., und unter der Bedingung, dass dem neuen Nutzer des Gutes die vollständige Einhaltung dieses Vertrages auferlegt wird.

Die SPI verweigert oder nimmt die Übertragung des Eigentums oder der Nutznießung

*an, nach Maßgabe der durch sie verfolgten Ziele. Die SPI behält sich insbesondere das Recht vor, zu überprüfen, ob die durch den Übernehmer, den Mieter oder jeden anderen neuen Nutzer vorgesehene Aktivität nicht die Gefahr birgt, den Schutz der Gesundheit im Park zu beeinträchtigen, in dem sich das Gut befindet und, gegebenenfalls, ob diese Aktivität sich in das für diesen Standort verfolgte Ansiedlungsprogramm integriert.*

*Der zwischen dem Käufer und dem neuen Nutzer geschlossene Vertrag muss zwingend die zugunsten der SPI eingegangene Verpflichtung des neuen Nutzers enthalten, die besonderen Bedingungen des gegenwärtigen Vertrages zu beachten.*

*Diese besonderen Bedingungen müssen im vollen Umfang in dem Vertrag zwischen dem Käufer und dem neuen Nutzer des Gutes wiedergegeben werden. Eine Abschrift dieses Vertrages muss der SPI unverzüglich noch am Tage der Unterschrift zugestellt werden. Im Falle der Verletzung des gegenwärtigen Artikels, bleibt der ursprüngliche Käufer gesamtschuldnerisch zu allen Bedingungen des Vertrages verpflichtet, falls der Übernehmer diesen Verpflichtungen nicht nachkommt.*

*Die SPI verfügt jederzeit über ein unbefristetes Vorzugsrecht im Falle eines Rückkaufes oder einer Abgabe durch den Käufer – aus gleich welchem Grund und auf gleich welche Art und Weise – des in Ausführung des Gegenwärtigen verkauften Geländes, gleich ob das Gut ganz oder nur teilweise wiederverkauft wird. Der Käufer ist dann verpflichtet eine diesbezügliche schriftliche Anfrage per Einschreibebrief an die SPI zu richten, die über eine Frist von dreißig Kalendertagen verfügt, um zu antworten. Nach Ablauf dieser Frist wird angenommen, dass die SPI auf ihr Vorzugsrecht verzichtet. Unbeschadet ihres Rechtes, das im Artikel sechs erwähnte Rückkaufrecht auszuüben, geschieht der Verkauf des Geländes an die SPI – im Rahmen der Ausübung ihres Vorzugsrechtes – zu einem Preis, der nicht höher sein darf als der im Moment des Wiederverkaufs im Park für einen Quadratmeter gültige Preis.*

*Wenn die SPI darauf verzichtet, ihr Vorzugsrecht auszuüben, darf der Preis für den Wiederverkauf oder die Übertragung des Geländes an einen Dritten gleichermaßen nicht höher sein als der Preis für einen Quadratmeter der dann im Park gültig ist.*

*Die SPI behält sich dieses Vorzugsrecht vor und legt diese Preisgrenze fest, um alle Spekulationen mit den Geländen der durch sie ausgestatteten Gewerbeparks zu verhindern.*

#### **Artikel sechs - Rückkaufrecht**

*Bei Einstellung der wirtschaftlichen oder sozialen Tätigkeit oder im Fall von Nichtbeachtung der in den vorstehenden Artikeln eins bis fünf erwähnten Klauseln, kann die SPI, nach einer In-Verzug-Setzung, die mehr als einen Monat nicht beachtet wurde, den Rückkauf der Immobilie betreiben.*

*Der Rückkauf des Geländes geschieht zum ursprünglichen Verkaufspreis, der im Verhältnis zu den Schwankungen des Verbraucherindexes angepasst wird. Falls dieser Preis über dem Marktwert des Geländes liegt, wird der Rückkauf zu diesem letzteren Wert getätigt. Die Gebäude, die sich im Besitz des Nutzers oder des Wirtschaftsvermittlers befinden, mit Ausnahme der beweglichen Güter, die aufgrund ihrer Art und Weise als Immobilie angesehen werden, und der Möbel, werden zum Marktwert zurückgekauft. Wenn der Marktwert höher ist als der verbuchte Anschaffungspreis minus der im Bereich der Steuern auf Einkommen zugelassenen Abschreibungen, wird der Rückkauf zu diesem letzten Preis getätigt.*

*Der Marktwert und der Anschaffungspreis werden durch das Immobilienerwerbskomitee von Lüttich festgesetzt.*

#### **Veränderung des Bodenreliefs**

*Jede Arbeit, die das Niveau des durch den gegenwärtigen Vertrag betroffenen Geländes ändern würde, kann durch den Käufer nur mit einer vorherigen Genehmigung der SPI ausgeführt werden.*

#### Werbung – Schilder und Tafeln

*Der Käufer verpflichtet sich auf dem Gut nur Werbeschilder oder –Tafeln anzubringen oder anbringen zu lassen, die dazu bestimmt sind seinen Firmennamen, seinen Namen oder die durch ihn hergestellten oder verkauften Produkte bekannt zu machen. Der Gebrauch solcher Werbemittel bedarf der vorherigen Genehmigung der SPI.*

### **V. Besondere Bedingungen in Verbindung mit den neuen Gebäuden und Umbauten**

#### 1. Neue Gebäude - Umbauten:

Jedes neue Gebäude und jeder Umbau können nur nach Erhalt der diesbezüglichen administrativen und städtebaulichen Genehmigungen verwirklicht werden (Städtebaugenehmigung oder Globalgenehmigung) und unter Beachtung der besonderen Klauseln der Verkaufsurkunde, der Basisurkunde, des Reglements für das unteilbare Zwangsmiteigentum und der inneren Geschäftsordnung. Zudem behält sich die SPI das Recht vor, eine städtebauliche Charta zu erstellen mit den Mindestbedingungen, die sie erachtet jedem Unternehmen auferlegen zu müssen und die ihre Entscheidung begründen im Rahmen der Meinung, um die sie im Rahmen des Genehmigungsantrags gebeten werden wird. Diese Charta wird den Unternehmen spätestens anlässlich der Unterzeichnung der Verkaufsurkunde mitgeteilt werden.

#### 2. Städtebauliche Gestaltung des Gewerbeparks:

Jeder Miteigentümer sollte sich, beispielsweise aber nicht zwingend, durch die städtebaulichen Vorschriften aus dem durch das Büro AUPA für die SPI erstellte städtebaulichen und Umweltlastenheft „Gewerbegebiet Eupen-Lontzen-Welkenraedt“ vom 21. April 2006 inspirieren lassen.

### **VI. Gemeinsame Grenze**

Alle Zäune, die zwei private Lose trennen, müssen auf der Grenzlinie der Parzellen errichtet werden. Sie sind deshalb von Rechts wegen gemeinsam. Die Bestimmungen des Gemeinschaftsrechtes sind auf sie anwendbar. Das Errichten dieser Zäune ist keine Pflicht.

Die Käufer der privaten Parzellen werden keinesfalls beantragen können, dass die SPI sich an den Kosten für diese Grenzzäune beteiligt.

## **KAPITEL V – VERWALTUNG UND UNTERHALT DES GEWERBEPARKS**

### **I. Ziele**

Die SPI verfolgt mit der gegenwärtigen Urkunde das Ziel, eine harmonische Gestaltung und ein optimales Niveau für den Unterhalt des gesamten Gewerbeparks zu organisieren und auf lange Sicht zu sichern.

Hierzu wird die SPI vor dem Verkauf der privaten Teile alle notwendigen Ausstattungs-, Ausrüstungs- und Anpflanzungs-Arbeiten in den Gemeinschaftsteilen ausführen.

### **II. Verpflichtungen**

Für die privaten Teile:

Jeder Eigentümer oder Inhaber eines privaten Teiles wird seine Parzelle so pflegen, dass sie dauerhaft den Eindruck einer allgemeinen Sauberkeit und einer guten Pflege vermittelt.

Er wird dafür sorgen, dass die Rasen regelmäßig gemäht wird, die Hecken geschoren werden, gejätet wird...

#### Für die Gemeinschaftsteile

Die Eigentümergemeinschaft achtet auf den Unterhalt des Gewerbeparks und kümmert sich unter anderem um:

- das regelmäßige Mähen des Rasens,
- das Zurückschneiden der hochstämmigen Bäume und das Scheren der Hecken.

Die SPI kümmert sich bis zu deren Verkauf um den Unterhalt der ihr gehörenden Gelände parzellen.

Die Kosten für diesen Unterhalt werden unter die Eigentümer als allgemeine Last aufgeteilt.

### **III. Verwaltungsmandat**

Um eine dauernde, qualitative und harmonische Verwaltung des gesamten Gewerbeparks zu gewährleisten, wird der SPI ein Verwaltungsmandat erteilt.

Durch die Unterzeichnung der Kaufurkunde für die privaten Teile und die Annahme der gegenwärtigen Satzungen bestätigt der Käufer, falls nötig, dieses Mandat.

Dieses Mandat kann nicht widerrufen werden. Es gilt auch im Falle des Verkaufes eines privaten Eigentumes oder der Behaftung desselben mit jedem dinglichen oder anderen Recht.

Nur ein einstimmiger Beschluss der zu einer Generalversammlung zusammen getretenen Miteigentümer – einschließlich der SPI – oder eine gerichtliche Entscheidung nach einer gerichtlichen Verhandlung kann dieses Mandat beenden.

Dieses der SPI erteilte Mandat beinhaltet:

- die Ausführung der Verpflichtungen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft und die die Gemeinschaftsteile betreffen,
- den Respekt der gegenwärtigen Satzungen durch alle Miteigentümer im Interesse der Gesamtheit der Miteigentümer des Gewerbeparks und im öffentlichen Interesse,
- die gesamte Verwaltung des Parks,
- die Verwaltung und die Eintreibung der allgemeinen Lasten, der Reserve- und Umlauf-Mittel, der außergewöhnlichen Kapitalabrufe,
- jeden gerichtlichen Schritt oder jedes gerichtliche Verfahren, das notwendig oder zweckhaft ist, damit sie den ihr erteilten Auftrag zur vollsten Zufriedenheit erfüllen kann.

Im Rahmen ihres Mandates kann die SPI jede Art von Vertrag im Namen aller Miteigentümer schließen und insbesondere alle Zusammenarbeitsverträge, die sie für nützlich erachten würde, um eine im weitesten Sinne des Worte gesunde Verwaltung des Gewerbeparks zu gewährleisten.

## **KAPITEL VI – ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### **I. Vollmacht**

Durch den alleinigen Umstand, dass er ein Gelände erworben hat, erteilt jeder Miteigentümer der SPI Vollmacht, ihn bei der Unterzeichnung jeder Abänderungsurkunde zur gegenwärtigen Basisurkunde zu vertreten.

Diese Vollmacht kann nur unter der Voraussetzung benutzt werden, dass:

- die vorgesehene Änderung jedem Eigentümer eines privaten Teils im Voraus mitgeteilt wird,
- sie die erworbenen Rechte der Miteigentümer in keiner Weise ändert,
- sie die zu den verkauften privaten Teilen gehörenden Bruchteile oder Lasten nicht ändert.

Dieses Mandat ist zeitlich unbegrenzt und wird in der Verkaufsurkunde einer jeden Parzelle bestätigt werden.

## **II. Unterteilung der Zonen**

Die SPI hat das Recht die hier oben definierten Zonen so einzuteilen, wie sie es für das Beste für die Verwirklichung ihrer Ziele hält.

Die SPI kann die wie vorstehend definierten privaten Parzellen in mehrere Parzellen mit einer kleineren Fläche unterteilen und legt die jeder dieser Unterteilung zugeteilten Bruchteile fest.

Die unterteilten Parzellen werden den in der Basisurkunde definierten Prinzipien unterworfen und es wird ihnen eine Anzahl von Bruchteilen zugeteilt im Verhältnis zu ihrer Fläche.

Diese Unterteilung ist den Miteigentümern gegenüber wirksam, ohne dass eine Änderung der Basisurkunde und deren Eintragung beim Hypothekenamt nötig wären.

## **KAPITEL VI – GESETZLICHE BESTIMMUNGEN**

### **I. Urbanismus**

So wie dies insbesondere aus einem Schreiben vom 2. Januar 2013 des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde Lontzen an den beurkundenden Notar hervorgeht, erklärt die Erschienene Folgendes zu den Gütern, die Gegenstand der gegenwärtigen Urkunde sind:

1. *Die in Betracht kommenden Güter befinden sich wie folgt im Sektorenplan Verviers-Eupen:*
  - *90a, 95a, 101b, 97a, 93a, 98a, 96, 94a, 48, 41, 44b, 55a, 56a, 49, 53, 52, 42a, 37a, 33a, 39a, 36, 35, 34, 54d, 51d, 58a, 15w, 31a, 59n: in einer gemischten Gewerbezone,*
  - *106d, 106e, 24a, 27, 28, 26a, 23n: in einer Industriezone,*
  - *104e, 105a, 103b, 106/02, 30, 29, 31b : teils in einer gemischten Gewerbezone, teils in einer Industriezone,*
  - *23m: in einer Wohnzone mit ländlichem Charakter.*
2. *Sie sind weder unter Denkmalschutz oder Landschaftsschutz noch stehen sie auf einer Schutzliste im Sinne des Artikels 348 des „Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine“.*
3. *Sie sind nicht in irgendeinem Enteignungsplan enthalten.*
4. *Bestimmte Parzellen befinden sich entlang einer Regionalstraße, die vom Ministerium für Ausrüstung und Transport abhängt (entlang der Autobahn und entlang der Neutralstraße).*
5. *Die Parzellen liegen nicht in einem Natura 2000 Bereich.*



6. *Ihr Untergrund ist nicht mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Transports von gasförmigen Produkten belegt.*
7. *Sie befinden sich nicht in einer Zone mit Überschwemmungsgefahr.*

*In seiner Sitzung vom 13.12.2012 hat das Gemeindegremium keine andere Anmerkung zum geplanten Vorgang gemacht.*

Zudem erklärt die Erschienene:

- dass das Gut den städtebaulichen Vorschriften aus dem, durch das Büro AUPA für die SPI erstellten, städtebaulichen und Umweltlastenheft „Gewerbezone Baelen-Eupen-Lontzen-Welkenraedt“ vom 20. Januar 2006 unterliegt,
- dass es weder unter Denkmalschutz steht, noch Gegenstand einer seit weniger als einem Jahr eröffneten Prozedur zur Unter-Denkmalsschutz-Stellung, noch in der Schutzliste aufgeführt, noch im Inventar des Kulturerbes erfasst ist und dass es nicht in einem Schutzgebiet oder in einer archäologischen Stätte liegt, so wie diese im „Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie“ definiert werden,
- dass es nicht unter das in den Artikeln 175 und folgende des CWATUPE angesprochene Vorkaufsrecht fällt,
- dass es nicht Gegenstand eines Enteignungserlasses ist,
- dass es nicht unter irgendeine Reglementierung bezüglich verlassener, gesundheitsschädlicher, unbewohnbarer oder ähnlicher Immobilien fällt,
- dass es weder durch die Gesetzgebung über die Bergwerke, Erztagebaue und Steinbrüche, noch durch die Gesetzgebung über die stillgelegten wallonischen Gewerbestandorte betroffen ist,
- dass es nicht im Bereich einer gesetzlichen Flurbereinigung liegt,
- dass das Gut nicht in einem „Seveso“ Gebiet liegt oder in einem Bereich, in dem die Erteilung von administrativen und städtebaulichen Genehmigungen eingeschränkt werden könnte.

Die Erschienene erklärt außerdem, dass sie einen Enteignungsbeschluss erhalten hat, der ihr erlaubt das gesamte Gut zu erwerben.

#### Verpflichtung:

Die Erschienene erklärt, dass sie keinerlei Verpflichtung eingeht bezüglich der Möglichkeit auf dem Gut Tätigkeiten und Arbeiten gemäß Artikel 84 § 1 und, gegebenenfalls, gemäß Artikel 84 § 2, 1. Abschnitt des CWATUPE auszuüben oder durchzuführen.

Sie fügt hinzu, dass das Gut selbst keine in Übertretung in den Bereichen Städteplanung und Gestaltung des Territoriums anwendbaren Normen vorweist.

#### Allgemeine Information:

Zudem wird daran erinnert, dass:

- keine der im Artikel 84, § 1 und, gegebenenfalls, im Artikel 84, §2, 1. Abschnitt des CWATUPE angesprochenen Tätigkeiten und Arbeiten auf dem Gut ausgeführt werden kann, solange die Städtebaugenehmigung nicht erteilt wurde,
- es Regeln bezüglich des Verfalls der Städtebaugenehmigungen gibt,
- das Vorhandensein einer Städtebaubescheinigung nicht von der Pflicht befreit, eine Städtebaugenehmigung anzufordern und zu erhalten.

#### Städtebauliche Charta:

Die SPI behält sich das Recht vor, eine städtebauliche Charta zu erstellen, die für jeden Eigentümer eines Lotes zwingend sein wird.

## **II. Bodenverschmutzung**

Der beurkundende Notar lenkt die Aufmerksamkeit der Erschienenen insbesondere darauf, dass:

- das Vorhandensein einer Bodenverschmutzung, gleich welchen Ursprungs oder gleich wie lange sie besteht, für den Eigentümer des Gutes Verpflichtungen verschiedener Art nach sich zieht, die dahin gehen könnten, dass er verpflichtet ist, Sanierung oder Rehabilitation des Gutes auf seine Kosten vorzunehmen, dies in Anwendung des wallonischen Dekretes vom 05.12.2008 über das Bodenmanagement,
- die Erschienene in Anwendung des Artikels 85 des CWATUPE dazu angehalten ist, die in der Datenbank der Bodenzustände enthaltenen Angaben anzuführen. Diese Datenbank wird zurzeit aufgebaut, so dass es der Erschienenen unmöglich ist, einen Auszug aus derselben vorzulegen.
- dass es, in der heutigen Situation, keine Norm gibt, die Verpflichtungen zu Lasten der Erschienenen in den Bereichen Untersuchung, Sanierung oder Sicherheit vorschreibt.

In diesem Kontext, erklärt die Erschienene, dass ihres Wissens und ohne dass sie über eine Bodenanalyse verfügt, nichts dagegen spricht, dass das Gut, in Bezug auf den Zustand des Bodens, für die Errichtung eines Gewerbeparks vorgesehen werden kann. Die Erschienene erklärt auch, dass sie auf dem Gut keine Tätigkeit oder Aktivität hat ausüben lassen, die eine Verschmutzung verursachen hätte können oder die nicht mit der Bestimmung des Gutes vereinbar gewesen wäre.

Jede durch den Käufer gewünschte Bodenuntersuchung wird auf seine Initiative hin durchgeführt, geht zu seinen Lasten und geschieht auf seine Verantwortung.

## TITEL III.- REGLEMENT FÜR DIE AUFTEILUNG

### KAPITEL I. ALLGEMEINE ERKLÄRUNG

#### Artikel 1 - Definition und Tragweite

In Anwendung von Artikel 577-2 des Bürgerlichen Gesetzbuches werden die auf den Gewerbepark EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) anwendbaren Bestimmungen wie folgt festgelegt.

Das Reglement für die Aufteilung bestimmt:

- alles, was die Beschreibung der Rechte und Pflichten jedes Miteigentümers betrifft, sowohl bezüglich der privativen als auch der Gemeinschaftsteile,
- die Kriterien und den Berechnungsmodus für die Aufteilung der Lasten,
- alles was den Erhalt, den Unterhalt betrifft.

Diese Bestimmungen und die Grunddienstbarkeiten, die sich hieraus ergeben könnten, sind für alle heutigen und zukünftigen Besitzer oder Inhaber von dinglichen oder persönlichen Rechten zwingend.

Jede Änderung der Basisurkunde und/oder des Miteigentumsreglements muss Gegenstand einer notariellen Urkunde sein, die eingetragen werden muss.

#### Artikel 2 - Definition der inneren Geschäftsordnung

Zudem wird eine innere Geschäftsordnung bezüglich der Nutznießung des Gewerbeparks und der Details für das Zusammenleben erstellt, die zwischen den Parteien und ihren Anspruchsberechtigten gleich welcher Art gültig ist.

Dieses Reglement kann zu den dort angeführten Bedingungen abgeändert werden.

#### Artikel 3 – Satzungen des Gewerbeparks

Die Basisurkunde und das Reglement für die Aufteilung bilden zusammen die Satzungen für den Gewerbepark EAST BELGIUM PARK (LONTZEN).

### KAPITEL II. GEMEINSCHAFTS- UND PRIVATIVE TEILE

#### Artikel 4 – Aufteilung des Gewerbeparks in Gemeinschafts- und privative Teile

Der Gewerbepark EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) umfasst:

- Gemeinschaftsteile, die gemäß dem Gesetz, den Gepflogenheiten, den Bestimmungen der Satzungen und Werklieferungs- oder Verkaufsverträge das unteilbare Eigentum aller Eigentümer sind, jedem für einen Bruchteil.
- Private Teile, die jedem Besitzer in privatem Eigentum und ausschließlicher Nutzung gehören. Die privaten Teile werden als „Zone A., B., C., D., E., F;“ bezeichnet, oder allgemein „privatives Los“. Bei jedem Verkauf erhalten die Parzellen eine Folge Nummer und werden dann mit „Parzelle A.4, A.2, ...“ bezeichnet.

#### Artikel 5 – Berechnungsmodus der Miteigentumsbruchteile

Die mit jedem privaten Los verbundenen Miteigentumsbruchteile werden in der gegenwärtigen Urkunde festgesetzt.

Sie werden den unterteilten Losen im Verhältnis zu deren Fläche zugeteilt.

Die Gemeinschaftsteile werden in zehntausend / Zehntausendstel (10.000/10.000) unterteilt, die zwischen den verschiedenen privaten Losen aufgeteilt werden.

Die Zuteilung der durch die Basisurkunde festgesetzten Bruchteile kann nur durch einen einstimmigen Beschluss der Generalversammlung der Miteigentümer abgeändert werden, unter Vorbehalt des vorübergehenden Rechtes der Erschienenen, die Basisurkunde abzuändern, so wie dies vorstehend im Punkt „Vollmacht“ der Übergangsbestimmungen erklärt wird.

Jeder Miteigentümer verfügt über das Recht den Friedensrichter zu bitten:

- die Verteilung der Bruchteile der Gemeinschaftsteile zu berichtigen, wenn diese ungenau berechnet wurde oder wenn sie aufgrund von dem Gewerbepark zugefügten Änderungen ungenau wurde,
- einen Beschluss, der regelwidrig, in betrügerischer Absicht oder gesetzwidrig durch die Generalversammlung getroffen wurde, zu annullieren oder abzuändern.

Im Falle einer Änderung der Verteilung der Bruchteile des Gemeinschaftsteils ist eine Entschädigung weder geschuldet noch zu zahlen.

### **Artikel 6- Gemeinschaftsteile**

Die Gemeinschaftsteile werden den privaten Losen gemäß dem in den vorstehenden Artikeln 4 und 5 beschriebenen Verteilungsmodus zugeteilt.

Angesichts ihrer Unteilbarkeit und ihrer Bestimmung, können die Gemeinschaftsteile nie Gegenstand einer Teilung oder einer Auflösung sein.

Der gegenwärtige Artikel hat zum Ziel, jene Elemente des aufgeteilten Gutes festzulegen, die als gemeinschaftlich betrachtet werden müssen.

Die Gemeinschaftsteile sind:

- die Pufferzonen,
- die allgemeinen Landschaftsgestaltungszonen (vier Meter beiderseits der Straßen).

Sie sind vorstehend in der Basisurkunde beschrieben. Diese Zonen bestehen aus Grünflächen.

Gehören nie zu den Gemeinschaftsteilen:

- das Wege- und Straßennetz,
- das Gewitterbecken,
- die Straßengestaltung,
- das Abflusssystem (bis zu den Privatanschlüssen),
- die Straßenbeleuchtung,
- die drei öffentlichen Wege,
- die beiden Hochspannungskabinen,
- die in den öffentlichen Bereichen angebrachte Beschilderung und Markierung.

Diese Elemente werden ab der Unterzeichnung der Abtretungsurkunde Eigentum der Gemeinde Lontzen sein, mit Ausnahme der beiden Elektrokabinen, die dem Netzbetreiber gehören.

Gehören ebenfalls nicht zu den Gemeinschaftsteilen, alle Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Telefon, Energie, Internet, ...

Diese Netze werden in der hierfür vorgesehenen Zone entlang der Straße verlegt, die Eigentum der Gemeinde Lontzen sein wird.

Sie gehören entweder der Gemeinde oder den Betreibergesellschaften der Netze.

### **Artikel 7.- Rechtliche Lage der Gemeinschaftsteile des Gewerbeparks**

Die Gemeinschaftsteile gehören den Eigentümern unteilbar proportional zu ihren Bruchteilen des Miteigentums, so wie in der gegenwärtigen Urkunde erklärt.

Jede Übertragung eines privativen Teils, ob ganz oder teilweise, zieht automatisch und im selben Verhältnis die gesamte oder teilweise Übertragung der Gemeinschaftsteile nach sich, die untrennbar damit verbunden sind.

Der Bruchteil der Gemeinschaftsteile kann nie übertragen oder mit dinglichen Rechten belastet oder beschlagnahmt werden ohne die privativen Teile, die mit ihm verbunden sind, und für die ihnen zugeteilten Anzahl.

Die Hypothek und jedes dingliche Recht zu Lasten eines privativen Teils, belasten, von Rechts wegen, den Bruchteil der Gemeinschaftsteile, der untrennbar mit ihm verbunden sind.

Die unteilbaren Bruchteile die jedem Los zugeteilt wurden, müssen einen Gemeinschaftsteil des Loses bilden, der unter die Anwendung des Artikels 577-2 des Bürgerlichen Gesetzbuches fällt.

### **Artikel 8. Nutznießung der Gemeinschaftsteile**

Jeder der Eigentümer hat das Recht die Nutznießung an den ungeteilten Teilen auszuüben und darüber zu verfügen, in den durch den gegenwärtigen Artikel festgesetzten Grenzen und unter der Bedingung, dass er die Rechte der anderen Besitzer nicht einschränkt.

Eine zeitweilige, vollständige oder teilweise Sperrung der Straße ist verboten, außer mit Genehmigung der Gemeinde Lontzen und nachdem der Verwalter des EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) davon in Kenntnis gesetzt worden ist.

Diese Sperrung darf keinesfalls die unteilbare Sache beeinträchtigen, außer in Anwendung des gegenwärtigen Artikels. Jeder Eigentümer muss den Gewerbepark entsprechend seiner Bestimmung nutzen und im Rahmen dessen, was mit dem Recht der anderen Eigentümer vereinbar ist. Eine Bestandsaufnahme wird durch den Verwalter des Gewerbeparks oder durch eine, von ihm rechtsgültig dazu ermächtigte Person vor und nach den Arbeiten erstellt.

### **Artikel 9.- Definition der privativen Teile**

Jedes private Eigentum umfasst die Teile, die zum exklusiven Gebrauch durch den Eigentümer bestimmt sind und die das private Los bilden.

### **Artikel 10.- Über die Nutznießung der privativen und der Gemeinschaftsteile.**

Jeder der Eigentümer hat das Recht die Nutznießung an den ungeteilten Teilen auszuüben und darüber zu verfügen, in den durch den gegenwärtigen Artikel festgesetzten Grenzen und unter der Bedingung, dass er die Rechte der anderen Besitzer nicht verletzt.

Die Miteigentümer dürfen keinesfalls die gemeinschaftliche Sache beeinträchtigen, außer im Rahmen dessen, was im gegenwärtigen Reglement vorgesehen ist. Sie müssen das gemeinsame Gelände entsprechend seiner Bestimmung nutzen und so, dass sie die Rechte der anderen Miteigentümer nicht verletzen.

Ist insbesondere nicht mit diesen Prinzipien vereinbar, die Tatsache, dass der Eigentümer eines privaten Loses die gemeinschaftlichen Räume gleich auf welche Art und Weise versperrt.

Sofern sie das Miteigentum betreffen, unterliegen die Ausführung von Unterhaltsarbeiten, die Lieferung von Bestellungen und andere notwendige Aktivitäten der Eigentümer den Bestimmungen der inneren Geschäftsordnung.

Keine hiervon geduldete Abweichung kann, auch nicht mit der Zeit, zu einem erworbenen Recht werden.

Es ist den Eigentümern verboten, irgendwelche Änderungen an den Gemeinschaftsteilen vorzunehmen, ohne Genehmigung der Generalversammlung der Miteigentümer, die entsprechend den im nachstehenden Artikel 12 über die „Umänderungen“ vorgesehenen Modalitäten darüber beschließen.

Wenn ein Eigentümer die auf seinem Eigentum notwendigen Arbeiten vernachlässigt und durch seine Untätigkeit ein oder mehrere andere Lose oder die Gemeinschaftsteile einem Schaden oder irgendeinem Nachteil aussetzt, hat der Verwalter jedes Recht, die dringenden Reparaturen an den privaten Teilen durchführen zu lassen, von Rechts wegen und zu Lasten des schuldhaften Eigentümers.

Wenn ein Eigentümer es vernachlässigt, sein privatives Los zu unterhalten, und wenn das äußere Erscheinungsbild seines Eigentums der Harmonie oder der allgemeinen Ästhetik des Parks schadet, hat der Verwalter jedes Recht, den Unterhalt des privaten Teils durchführen zu lassen, von Rechts wegen und zu Lasten des schuldhaften Eigentümers.

### **Artikel 11 – Über die Grenzen der Nutznießung der privaten Teile**

**Vermietung:** Der Miteigentümer kann sein privatives Eigentum vermieten; er alleine ist für seinen Mieter verantwortlich und für jeden eventuellen Bewohner und behält alleine das mit seiner Eigenschaft als Miteigentümer verbundene Stimmrecht. Die Mieter nehmen nicht an der Generalversammlung der Miteigentümer teil, außer mit einer betreffenden rechtsgültigen Vollmacht.

Der Mieter muss die in der gegenwärtigen Basisurkunde enthaltenen Klauseln einhalten sowie die Sonderklauseln aus der Verkaufsurkunde und insbesondere die Klausel über die wirtschaftliche und soziale Bestimmung der SPI beachten.

#### **Arbeiten:**

Bei allen Arbeiten, die sich auch auf die Gemeinschaftsteile oder den öffentlichen Bereich auswirken können, hat der Miteigentümer die Pflicht die Örtlichkeiten in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, sonst kann der Verwalter die, in Ausführung der Sonderklauseln der Verkaufsurkunde gestellte Bürgschaft, einbehalten, bis zu einer perfekten Wiederherstellung des Zustandes, wie in der vor Beginn der Arbeiten auf Kosten des betroffenen Miteigentümers erstellten Bestandaufnahme.

### **Artikel 12 - Umänderungen**

Änderungsarbeiten an den Gemeinschaftsteilen dürfen nur mit der ausdrücklichen Genehmigung der Versammlung der Miteigentümer ausgeführt werden, die mit der dreiviertel Stimmenmehrheit der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beschließt, und unter der Aufsicht des für diese Versammlung bestimmten Beamten, mit Ausnahme jener Arbeiten, die durch den Verwalter beschlossen werden können.

In dem einen oder dem anderen Fall, gehen die den Architekten und Ingenieuren geschuldeten Honorare zu Lasten des oder der Miteigentümer, die die Arbeiten ausführen lassen.

Die durch die Generalversammlung erteilte Genehmigung entlastet den oder die Miteigentümer, die die Initiatoren dieser Arbeiten sind, nicht von den direkten oder indirekten, vorhergesehenen oder nicht vorhergesehenen Schäden, die diese Umänderungsarbeiten sowohl für die privaten als auch für die Gemeinschaftsteile nach sich ziehen könnten.

Es ist den Eigentümern der privaten Lose untersagt, diese, ohne vorherige Genehmigung der SPI, in mehrere private Lose zu unterteilen. Es ist jedoch erlaubt, mehrere private Lose zu einem Einigen zusammenzuführen und später wieder aufzuteilen, unter der Bedingung, dass die ursprüngliche Aufteilung dann beibehalten wird.

Das Stellen eines privaten Loses oder der darauf errichteten Gebäude unter ein Regime des Zwangsmiteigentums und der Unteilbarkeit erfordert ebenfalls die vorherige Genehmigung der SPI.

### **KAPITEL III – LASTEN BETREFFEND DIE GEMEINSCHAFTS- UND PRIVATIVEN TEILE**

Die Gemeinschaftslasten werden durch die privaten Teile im Verhältnis zu den jedem privaten Teil zugewiesenen Bruchteilen getragen.

Jeder Miteigentümer trägt die Kosten für den Unterhalt seines privaten Loses und insbesondere jene für die Grünflächen.

Das Mähen und der Unterhalt einer jeden privaten Parzelle werden bis zur Unterzeichnung der betreffenden Verkaufsurkunde durch die Eigentümergemeinschaft übernommen.

Um eine perfekte Harmonie des Gewerbeparks von Lontzen zu gewährleisten, werden der Unterhalt der Gemeinschaftsteile, aller Sachen, die dem Gewerbepark ganz oder teilweise dienen, der Beschilderung und aller Grünflächen der SPI, in ihrer Eigenschaft als Verwalter, anvertraut, in einem Rhythmus, den sie festlegt, um zu gewährleisten, dass der Gewerbepark sich in einem perfekten Zustand befindet.

Die Gemeinschaftslasten umfassen alle irgendwie gearteten Kosten, die die Zehntausendstel betreffen, einschließlich:

- der Kosten für die Gestaltung und den Unterhalt der Gemeinschaftsteile sowie der Kosten für den Erhalt, die Verbesserung, die Änderung oder die Erneuerung der gemeinschaftlichen Sache und deren materiellen und rechtlichen Rahmenbedingungen,
- der Kosten für die Verwaltung, der administrativen Kosten und der Lohnkosten,
- der Entlohnung des Verwalters für die Ausübung seines Mandates.

#### **I. Betriebskapital**

Um die laufenden Unkosten des Miteigentums tragen zu können, zahlt jeder Eigentümer eines privaten Loses eine Provision in Höhe der Kosten für einen Zeitraum von zwölf Monaten und im Verhältnis zu den Bruchteilen, die er von den Gemeinschaftsteilen des Gewerbeparks von Lontzen besitzt.

Dem Verwalter obliegt es, diese Beträge von jedem Eigentümer eines privaten Loses einzufordern und so ein Betriebskapital für die Verwaltung zu bilden.

Der erste Betrag für diese Provision ist, prorata temporis, am Tag der Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde fällig.

## **II. Reservefonds**

Im Falle von außergewöhnlichen Ausgaben, insbesondere für die Ausführung von bedeutenden und dringenden Arbeiten, kann der Verwalter eine zusätzliche Provision anfordern, deren Höhe er selbst bestimmt.

Die Generalversammlung kann anschließend über die besonderen Bestimmungen für die Verwaltung dieses Reservefonds entscheiden.

## **III. Zahlung der Gemeinschaftslasten**

Alle Miteigentümer müssen an den Verwalter zahlen.

Wird die Rechnung bei Fälligkeit, auch nur teilweise, nicht bezahlt, so zieht dies automatisch und von Rechts wegen die Anwendung eines Verzugszinses zum um zwei Prozent erhöhten legalen Zinssatz sowie die Zahlung eines pauschalen Betrages in Höhe von zehn Prozent (10%) des Rechnungsbetrages nach sich, zusätzlich zu den eventuellen, gerichtlich festgesetzten Entschädigungen.

Die eingezahlten Entschädigungen werden zusammengeführt und bilden einen Teil des Reservefonds.

## **KAPITEL IV. EINTREIBUNG DER GEMEINSCHAFTS- ODER PRIVATIVEN LASTEN**

Der Verwalter ist angehalten, alle Maßnahmen zu treffen, die die Forderungen der Gemeinschaft der Miteigentümer sichern.

Hierzu besitzt der Verwalter die Genehmigung und ist er besonderes bevollmächtigt, die Gemeinschaftskosten einzutreiben. Er darf:

a) Die säumigen Miteigentümer zur Zahlung der geschuldeten Beträge auffordern. Hierzu wird er alle erhaltenen Beschlüsse auf allen Vollstreckungswegen durchführen lassen, einschließlich der Beschlagnahme aller Mobilien und Immobilien des Säumigen. Hierbei muss er den Gerichten und den Dritten gegenüber nicht den Beweis einer besonderen Genehmigung erbringen.

b) Selbst oder durch ein durch ihn bestimmtes Bankinstitut die vom säumigen Miteigentümer geschuldeten Mieten und Lasten einziehen, da dem Verwalter durch jeden der Miteigentümer eine vertragliche und unwiderrufliche Mietabtretung erteilt wird, für den Fall dass sie der Eigentümergemeinschaft gegenüber säumig sind. In Anwendung der gegenwärtigen Bestimmungen kann der Mieter oder Bewohner sich diesen Zahlungen nicht widersetzen und wird seinem Vermieter gegenüber rechtsgültig entlastet sein für die Beträge, für die der Verwalter ihm eine Quittung ausstellt.

c) Bei den Miteigentümern den Anteil des Säumigen an den Gemeinschaftslasten einfordern, im Verhältnis zu den Bruchteilen der Gemeinschaftsteile des Gewerbeparks, die sie besitzen, und als Provision.

Es wird ausdrücklich vorausgesetzt, dass alle Miteigentümer sich, was sie individuell betrifft, dieser Prozedur anschließen und bereits jetzt ihr volles Einverständnis mit der Übertragung von Befugnissen, die, ihnen und ihren Mietern gegenüber, mit der eventuellen Anwendung der betreffenden Bestimmungen verbunden sind, erteilen.

## **KAPITEL V. JAHRESABSCHLUSS DES VERWALTERS**



Der Verwalter legt jedes Jahr seine Bilanz vor, legt sie der Generalversammlung zur Genehmigung vor und wird, gegebenenfalls, entlastet.

Dieser Jahresabschluss des Verwalters wird zum Ende des Buchjahres erstellt, dessen Datum durch einen Beschluss der Generalversammlung bestimmt wird.

Der Verwalter bestimmt den Anteil eines jeden Miteigentümers in diesem Jahresabschluss, indem er die durch jeden Einzelnen geleisteten Provisionszahlungen aufführt.

Die Miteigentümer teilen dem Verwalter unverzüglich jeden Irrtum mit, den sie in den Konten feststellen würden.

Die Versammlung der Miteigentümer kann mit der absoluten Mehrheit der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer, jede Änderung des hier oben definierten Buchungssystems beschließen und einen oder mehrere Buchprüfer bestellen.

## **KAPITEL VI.- VERWALTUNG DES MITEIGENTUMS**

### **I. Generalversammlung**

#### Befugnisse

Die Generalversammlung verfügt über alle Befugnisse zur Verwaltung und administrativen Betreuung

- der ungeteilten Teile des Gewerbeparks EAST BELGIUM PARK (LONTZEN),
- der auf den privaten Teilen angelegten Grünflächen,
- der Beschilderung und anderer Objekte, die zum Miteigentum gehören.

Die Generalversammlung der Miteigentümer ist, wenn es sich um Gemeinschaftsinteressen, handelt die höchste Instanz für die Verwaltung des Gewerbeparks Lontzen.

Sie verfügt somit über die ausgedehntesten Vollmachten, souverän und im Interesse der Gemeinschaft zu entscheiden, unter Beachtung der gegenwärtigen Satzungen und der betreffenden Gesetze.

#### Zusammensetzung

Die Generalversammlung setzt sich aus allen Miteigentümern zusammen, unbeschadet der Anzahl von Bruchteilen der Gemeinschaftsteile, die jeder Einzelne besitzt.

Bei Spaltung des gewöhnlichen Eigentumsrechts oder des sich aus der ungeteilten Rechtsgemeinschaft ergebenden Rechtes wird das Recht an der Beteiligung an der Generalversammlung solange ausgesetzt, bis die Betroffenen die Person bestimmen, die dieses Recht ausüben wird.

Jedoch, wenn ein Los unter das Status des Zwangsmiteigentums gemäß Artikel 577-2 und folgende des Bürgerlichen Gesetzbuches fällt, ist die Gemeinschaft der Miteigentümer dieses Loses durch ihren Syndikus oder Verwalter vertreten. Dieser übt dann das mit der Gesamtheit der Bruchteile des Loses verbundene Stimmrecht aus.

Jeder Miteigentümer kann einen Bevollmächtigten bestimmen, ob Miteigentümer oder nicht, um sich auf der Generalversammlung vertreten zu lassen, aber niemand kann einen Miteigentümer vertreten, ohne im Besitz einer schriftlichen Vollmacht zu sein, in der ausdrücklich das Datum der Generalversammlung angegeben ist; anderenfalls wird die Vollmacht als null und nichtig betrachtet.

Jeder Miteigentümer kann sich auf seine Kosten bei der Generalversammlung durch einen Experten begleiten lassen.

#### Datum und Ort der Generalversammlung

Außergewöhnliche Generalversammlung: Die Generalversammlung wird bei der SPI oder bei einem anderen Miteigentümer immer dann abgehalten, wenn das allgemeine Interesse dies verlangt, und zwar auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers, der mindestens ein Fünftel der Bruchteile zur Verfügung hat

Gewöhnliche Generalversammlung: Jedes Jahr beruft der Verwalter die Generalversammlung mit folgenden Aufgaben ein:

- Verwaltungsbericht des verflochtenen Jahres,
- Vorlage der Konten,
- Entlastung des Verwalters,
- Budget und Festsetzung, auf Vorschlag des Verwalters, der Gemeinschaftslasten.

#### Einladung:

Der Verwalter oder der Miteigentümer, der die Einberufung der Versammlung beantragt hat, muss jedem Miteigentümer spätestens 21 Tage vorher eine Einladung per einfachem Brief mit einer Empfangsbestätigung, die dem Verwalter innerhalb von sieben vollen Tagen zurückzuschicken ist, zustellen. Bleibt die Empfangsbestätigung aus, wird eine neue Einladung per eingeschriebenem Postbrief zugestellt. Diese Einladung führt Folgendes auf:

- das Datum der Versammlung,
- den Ort, an dem sie abgehalten wird,
- die Tagesordnung.

Alle Tagesordnungspunkte müssen in den Einladungen klar und deutlich angegeben sein.

Die Generalversammlung darf nur über die in der Tagesordnung aufgeführten Punkte beraten und beschließen. Die unter „Verschiedenes“ angesprochenen Punkte können beraten, aber nur dann auch gültig beschlossen werden, wenn das Detail vorher in der Tagesordnung angegeben war.

Jeder der Miteigentümer hat das Recht schriftlich und per Einschreibebrief mit Antwortschein beim Verwalter zu beantragen, dass ein Punkt vor Versand der Einladung in die Tagesordnung aufgenommen wird.

Diese muss mindestens volle vierzehn Tage vor dem Datum der Versammlung zugestellt werden. Letztere kann nicht in den Monaten Juli und August stattfinden.

#### Bildung der Versammlung – Quorum - Stimmrecht

Die Generalversammlung gilt nur dann als rechtsgültig gebildet, wenn alle Miteigentümer und der Verwalter anwesend, vertreten oder rechtsgültig eingeladen sind.

Die Beratungen und Beschlüsse einer Generalversammlung verpflichten, was die in der Tagesordnung aufgeführten Punkte, betrifft alle Miteigentümer, gleich ob sie vertreten waren oder nicht oder säumig waren oder sich enthalten haben.

Die Generalversammlung kann nur rechtsgültig beschließen, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentümer anwesend oder vertreten ist und unter der Bedingung, dass diese dann mindestens die Hälfte der Bruchteile der Gemeinschaftsteile besitzen.

Wird dieses Quorum nicht erreicht, wird eine zweite Generalversammlung frühestens vierzehn Tage nach der ersten durch den Miteigentümer oder den Verwalter, der die

erste Versammlung einberufen hat, einberufen. Sie kann dann beschließen, gleich wie viel Mitglieder anwesend oder vertreten sind und gleich über wie viel Bruchteile der Gemeinschaftsteile sie verfügen, außer, wenn der betreffende Beschluss verlangt, dass alle Miteigentümer ihm einstimmig zustimmen.

Jeder Miteigentümer verfügt über eine Anzahl Stimmen, die den Bruchteilen, die er von den Gemeinschaftsteilen besitzt, entspricht.

### Beschlussfähigkeit

#### 1.- Absolute Mehrheit

Die Beschlüsse werden mit der absoluten Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer gefasst, außer da wo eine qualifizierte Mehrheit oder die Einstimmigkeit durch das Gesetz oder die gegenwärtige Urkunde verlangt wird.

#### 2.- Praktische Betrachtungen

Unbeschadet der hier oben vorgesehenen Regel der Einstimmigkeit, und wenn mehr als zwei Vorschläge zur Abstimmung vorgelegt werden und keiner von ihnen die erforderliche Mehrheit erhält, wird eine zweite Abstimmung angesetzt, wobei nur über die beiden Vorschläge, die bei der ersten Runde die meisten Stimmen erhalten haben, neu abgestimmt wird.

Wenn die Einstimmigkeit verlangt wird, handelt es sich nicht um die Einstimmigkeit der in der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder, sondern um die Einstimmigkeit aller Miteigentümer. Wenn eine qualifizierte Mehrheit verlangt wird, gilt dies für die Mehrheit der in der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder.

Der säumige Miteigentümer ist jener, der sich nicht an der Generalversammlung beteiligt hat oder nicht rechtsgültig vertreten war. Er wird einem abwesenden Miteigentümer gleich gestellt. Es wird angenommen, dass er den der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegte Vorschlag ablehnt, wenn die Einstimmigkeit aller Miteigentümer verlangt wird.

Der Miteigentümer oder dessen Bevollmächtigter, der sich enthält, ist jener, der an der Versammlung teilnimmt, aber seine Stimme nicht abgibt. Der Miteigentümer, der sich bei der Stimmabgabe enthält, oder dessen Bevollmächtigter werden einem anwesenden Miteigentümer gleich gestellt, der sich jedoch dem der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegten Vorschlag widersetzt.

#### 3 – Qualifizierte Mehrheit — Einstimmigkeit

Die Generalversammlung beschließt mit der **dreiviertel** Mehrheit der anwesenden oder vertretenen **Stimmen**:

- über jede Änderung der Satzungen (Basisurkunde und Reglement für die Aufteilung), außer bei Änderungen, die die Einstimmigkeit verlangen,
- über jeden Erwerb von Immobilien, die dazu bestimmt sind, gemeinschaftlich zu werden,
- über jede Verfügung über die Gemeinschaftsimmobilien,
- über die Genehmigung außerhalb der Bauzone zu bauen,
- über alle Arbeiten, die die Gemeinschaftsteile betreffen.

Die Generalversammlung beschließt **einstimmig** mit der Stimme aller Miteigentümer, einschließlich der SPI, insofern diese noch einen Anteil an den Geländeparzellen besitzt:

- über jede Änderung der Verteilung der Bruchteile im Miteigentum,
- über den Beschluss zur Auflösung des unteilbaren Miteigentums,

- über den Beschluss einen anderen Verwalter als die SPI zu ernennen.
- die Entlohnung der SPI unter die indexgebundene Schwelle von 0,25 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr herabzusetzen.

## **II. Verwalter**

### Ernennung

Der EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) wird durch die SPI verwaltet, die in ihrer Eigenschaft als Verwalter, die Interesse aller Miteigentümer im Auge haben muss.

Ihr Mandat kann nur mit der Einstimmigkeit aller Miteigentümer gekündigt werden oder aufgrund eines Gerichtsbeschlusses, so wie dies in der Basisurkunde erklärt ist.

Der Verwalter trägt allein die Verantwortung für die Verwaltung. Er wird eine diesbezügliche Haftpflichtversicherung abschließen.

Sein Mandat ist ein entgeltliches. Die Entlohnung gilt als Gemeinschaftslast. Die Entlohnung des Verwalters wird auf indexgebundene 0,25 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr festgesetzt und kann eventuell im Laufe der Zeit angepasst werden, um den tatsächlichen Kosten Rechnung zu tragen.

### Befugnisse

In den Grenzen seiner Befugnisse ist der Verwalter mit der Verwaltung des Miteigentums beauftragt, und zwar im Interesse der Allgemeinheit, und unter anderem damit:

1. die Generalversammlung einzuberufen,
2. die chronologisch in einem Register festgehaltenen Beschlüsse der Generalversammlung niederzuschreiben,
3. die Beschlüsse der Generalversammlung auszuführen,
4. alle rein vorsorgenden Maßnahmen zu ergreifen und namentlich die dringenden Arbeiten zu erledigen, die durch die Eigentümergemeinschaft auszuführen sind,
5. Verträge mit den Personen oder Firmen abzuschließen, die mit dem Unterhalt betraut wurden oder die ihm helfen, seinen Auftrag zu erfüllen,
6. die Geldmittel der Eigentümergemeinschaft zu verbuchen und zu verwalten,
7. das Budget vorzulegen,
8. jedem Miteigentümer die Jahresabschlüsse zur Verfügung zu stellen,
9. die Versicherungsverträge abzuschließen, die das Miteigentum betreffen,
10. einen Konzertierungsausschuss einzusetzen,
11. alle Verträge abzuschließen, die das Miteigentum betreffen, auch wenn diese nicht explizit in den gegenwärtigen Verträgen vorgesehen sind, jedoch eine gesunde Verwaltung des Gewerbeparks im Interesse eines guten Funktionierens desselben betreffen,
12. den Gewerbepark zu bewerben,
13. zwischen allen Parteien, die ein dingliches oder persönliches Recht im genannten Gewerbegebiet besitzen, zu schlichten,
14. die Lasten einzutreiben.

Allgemein ist der Verwalter mit der täglichen Verwaltung des Miteigentums und somit auch der allgemeinen Überwachung beauftragt.

Da es sich um ein vertragliches Mandat handelt, kann die Generalversammlung die Befugnisse des Verwalters ausdehnen.

### Spezifische Regeln

In ihrer Eigenschaft als Interkommunale, ist die SPI bei der Ausübung ihres Auftrags für den EAST BELGIUM PARK (LONTZEN), dazu verpflichtet, die Gesetzgebung über die öffentlichen Ausschreibungen zu beachten.

Jede für das Miteigentum verwirklichte Vergabe von Arbeiten, Dienstleistungen oder Lieferungen muss somit zwingend diese Gesetzgebung beachten.

Zudem wird vereinbart, dass soziale Klauseln in diesen öffentlichen Ausschreibungen enthalten sein werden, optional und unter der Bedingung, dass sie mit der Reglementierung für öffentliche Ausschreibungen überein stimmen.

### **III. Konzertierungsausschuss**

Wenn dies notwendig oder vorteilhaft für ein gutes Funktionieren des EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) und die Gewährleistung seiner Ziele ist, kann der Verwalter einen Konzertierungsausschuss einsetzen, in dem die SPI, die Gemeinde, Vertreter der Miteigentümer und, gegebenenfalls, Anwohner zusammen sitzen.

Sein Auftrag wäre, die strategischen Ziele des GP zu gewährleisten und als Schnittstelle zwischen dem GP, der Gemeinde und den Anwohnern zu fungieren.

## **KAPITEL VII – ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### I. Durch die Arbeiten hervorgerufene Unannehmlichkeiten

Die Miteigentümer müssen die durch die Reparaturen an gemeinschaftlichen Sachen hervorgerufenen Beeinträchtigungen ertragen, ohne Entschädigung und gleich wie lange diese dauern.

### II. Versicherungen

Jeder Eigentümer hat darauf zu achten, seine Haftpflicht versichern zu lassen und eine Police zu unterschreiben, die namentlich im Bereich Umweltschäden die Dritten zugefügten Schäden infolge von Wasser-, Boden- oder Luft-Verschmutzung infolge der Emission, dem Ausstoß oder der Lagerung von festen, flüssigen oder flüchtigen Substanzen deckt, wenn, die Schäden Folgen eines Unfalls sind und der betroffene Versicherungsnehmer zugleich vorher die Gesetze und Reglementierungen im Bereich Umweltschutz beachtet hat.

Diese Deckung wird in Höhe eines indexierten Kapitals von einer Million zweihundertfünfzigtausend Euro pro Schadensfall und pro Versicherungsjahr gewährt.

Die dann fälligen Prämien gehen ausschließlich zu seinen Lasten.

Die Generalversammlung kann beschließen kollektive Versicherungsverträge abzuschließen, namentlich in den Bereichen zivile Haftpflicht, Arbeitsunfälle, eventuelle Versicherung der Hinweisschilder, usw.

Die hier anfallenden Prämien gehen zu Lasten jedes einzelnen Miteigentümers im Verhältnis zu seinen unteilbaren Anteilen am gesamten Park.

### III. Streitfälle

Alle Probleme oder Streitfälle, die aus der Auslegung oder der Ausübung der Rechte und Pflichten aus der gegenwärtigen Basisurkunde, sowie der Reglements und Urkunden, die in Anwendung derselben erstellt würden, entstehen könnten, fallen in die ausschließliche Kompetenz der Gerichte des Bezirks Verviers.

## TITEL IV.- INNERE GESCHÄFTSORDNUNG

### 1. Ziele

Das vorliegende Reglement hat als Ziel, für die Miteigentümer, die Bewohner als auch für die Mitarbeiter, Besucher, Lieferanten und Netzbetreiber (Belgacom, Electrabel, ...) (wobei diese vier letzten Kategorien im gegenwärtigen Reglement unter „Nutzer“ zusammengefasst sind):

- die Regeln für das Zusammenleben zu bestimmen,
- zum Zweck der Wahrung der Harmonie im Gewerbepark, die Rechte und Pflichten eines Jeden zu formulieren sowohl bezüglich der Verwaltung, im weitesten Sinne, der privaten Parzellen als auch der Benutzung der als „Gemeindeeigentum“ bezeichneten Teile und der Gemeinschaftsteile.

### 2. Unterteilung des Gewerbeparks in private und Gemeinschaftsteile

Die Miteigentümer haben Kenntnis der Satzungen zum Miteigentum. In diesem Kontext, wissen sie genau, dass der Gewerbepark EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) unterteilt ist in:

- private Teile, in hellgelb im Plan (Anlage 4): jene auf denen sie dingliche Rechte ausüben,
- Teile, die als „Gemeindeeigentum“ bezeichnet werden oder die Eigentum des Netzbetreibers sind, in hellgrau im Plan (Anlage 4); jene, die dazu bestimmt sind an die Gemeinde Lontzen abgetreten zu werden und dann Teil des öffentlichen Bereiches werden,
- Gemeinschaftsteile in grün im Plan (Anlage 4), diese sind stricto sensu gemeinschaftlich (Pufferzonen, Landschaftsgestaltungszonen, verschiedene Ausrüstungen die ganz oder teilweise für das Miteigentum nötig sind,...) und jene deren Nutznießung durch die genannten Satzungen gewährt wird.

### 3. Operationelle Organisation des Miteigentums

Um das praktische Funktionieren des Miteigentums für Jeden verständlich zu machen, folgt hier eine Synthese der Rolle der Parteien.

- Miteigentümer: sie besitzen ein Eigentumsrecht an einem Los, Recht das untrennbar mit einem Bruchteil der Gemeinschaftsteile verbunden ist,
- Verwalter: die SPI verfügt über ein Verwaltungsmandat, das ein ausdrückliches Mandat ad litem einschließt,
- Konzertierungsausschuss bestehend aus Vertretern der Gemeinde Lontzen und der SPI: Das Reglement für die Aufteilung sieht, falls nötig, die Möglichkeit vor, einen Konzertierungsausschuss zu gründen. Dieser Ausschuss ist der Garant für das Erreichen der strategischen Ziele des Gewerbeparks und spielt die Rolle der Schnittstelle zwischen der Gemeinde Lontzen und dem EAST BELGIUM PARK (LONTZEN).

### 4. Anwendungsbereich des Reglements und seine Wirksamkeit Dritten gegenüber.

Die innere Geschäftsordnung kommt für alle Miteigentümer des Gewerbeparks in Anwendung. Letztere sind verpflichtet, darauf zu achten, dass alle Bewohner und Besucher es einhalten.

Zudem stellt die SPI das gegenwärtige Reglement den Netzbetreibern zu.

Die Verpflichtung dieses Reglement zu beachten wird in allen Urkunden oder Dokumenten gleich welcher Art bezüglich einer Übertragung des Eigentums und / oder der Nutznießung ausdrücklich, als jedem Interessenten gegenüber wirksam, angeführt.

Der neue Interessent tritt in alle Rechte und Verpflichtungen aus dem Reglement ein und ist angehalten, diese in allen Punkten einzuhalten; dies gilt auch für seine Anspruchsberechtigten gleich welcher Art.

Außerdem muss jede im gegenwärtigen Reglement enthaltene Klausel, die im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen stehen würde, als null und nichtig betrachtet werden, ohne dass dies jedoch die Nichtigkeit des gesamten Reglements nach sich ziehen würde.

#### **5. Respekt der Anwendung des Reglements**

Der Verwalter ist ebenfalls damit beauftragt, darauf zu achten, dass das Reglement richtig angewandt wird.

In dringenden Fällen trifft der Verwalter hierzu jede einstweilige rein konservatorische Maßnahme oder provisorische Verwaltungsmaßnahme.

Jede Meinungsverschiedenheit sowie jede Schwierigkeit bezüglich der Auslegung oder der Ausführung des Reglements werden dem Verwalter, zum Zwecke der Schlichtung und vor Einleitung irgendeiner anderen Prozedur, unterbreitet.

#### **6 Änderungen des Reglements.**

Zum Zwecke der Sicherung der Harmonie des Gewerbeparks und der Verbesserung der Regeln für das Zusammenleben, kann das Reglement durch den Verwalter abgeändert werden, der sich vorher mit dem Konzertierungsausschuss berät, falls es einen solchen gibt.

Das Reglement und die Änderungen werden in chronologischer Reihenfolge in ein Register eingetragen, das den Namen „Koordinierte Reglementtexte“ trägt.

Dieses Register wird durch den Verwalter geführt und aktualisiert und kann durch die Miteigentümer, Bewohner und Benutzer des Gewerbeparks während der Bürozeiten am Sitz des Verwalters eingesehen werden,.

Die Änderungen des Reglements werden allen Miteigentümern des Gewerbeparks mitgeteilt, die dann auf gleich welche Art und Weise die Mieter und Benutzer in Kenntnis zu setzen haben. Diese Änderungen werden ebenfalls den Netzbetreibern zugestellt sowie dem Konzertierungsausschuss, wenn er denn besteht.

Diese Änderungen sind ab dem Ersten des Monats nach dem Versand der Mitteilung an die Miteigentümer wirksam.

#### **7. Vorrang des Reglements**

Die Bestimmungen des gegenwärtigen Reglements haben Vorrang, im Rahmen des oben erwähnten Anwendungsbereichs, vor allen Reglements, die auf der Ebene der Bewohner des Gewerbeparks anwendbar wären, außer im Falle anderweitiger gesetzlicher Bestimmungen.

#### **8. Verpflichtungen betreffend die Baustellenphase**

Der Miteigentümer wird angehalten während der Bauphase für seine private Investierung, die folgenden Verpflichtungen einzuhalten:

1. den durch die Genehmigung genehmigten Standort einhalten, entsprechend dem Art. 137, Absatz 2 des C.W.A.T.U.P.E. und sich davon überzeugen, dass die Netzbetreiber (Gas, Wasser, Strom,... ) vorher angesprochen wurden, um jede Beschädigung von Teilen ihrer Netze zu vermeiden;
2. die Unternehmer verpflichten jedes Baubüro und jede Sanitäreinrichtung für das Arbeitspersonal während der Bauphase auf dem betreffenden privaten Los unterzubringen,

3. die Unternehmer dazu zu verpflichten, alle Aushübe und Abfälle der Baustelle zugelassenen Zentren zuzuführen und hierfür einen Beweis vorzulegen, sowie ihnen zu untersagen, gleich was es auch sei, zu verbrennen.
4. jede Kanalisation, Zisterne, Besuchskammer und alle Verteilungsnetze im Boden zu verlegen,
5. darauf achten, dass die Schmutz- und Regenwasser-Netze richtig an die bestehenden getrennten oder kollektiven Netze angeschlossen werden und sich einer Anschlusskontrolle gemäß den durch die genehmigende Behörde definierten Modalitäten unterwerfen,
6. im Falle einer Baustelle, Bestandsaufnahmen für das Straßen- und Wegenetz vor Beginn und nach Beendigung derselben erstellen zusammen mit der Person, die durch den Eigentümer des Straßen- und Wegenetzes hierzu beauftragt wurde, und für eine Reinigung der Straßen während und nach der Bauphase sorgen.

### **9. Verwaltung und Unterhalt der privaten Teile**

Vorbehaltlich der Bestimmungen des Artikels 10 des Reglements über die Unteilbarkeit gehen im Falle der Nachlässigkeit eines Miteigentümers die Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der privaten Lose zu Lasten des betroffenen Miteigentümers, der hierfür auch die alleinige Verantwortung trägt.

In seiner Eigenschaft als Miteigentümer muss er, genau wie seine Mitbewohner oder Benutzer, die folgenden Klauseln beachten:

- Verbot irgendetwas, das den äußeren Aspekt und die Ästhetik der Umgebung (Grünflächen, Parkplätze, Beleuchtung, Anpflanzungen,...) betrifft, zu ändern, ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der SPI oder, gegebenenfalls, der Behörde, die für die Erteilung dieser Genehmigung zuständig ist.
- Versicherung des Gutes, auf eine angepasste Art und Weise, gegen alle gewöhnlichen Risiken und namentlich gegen Feuer und Nebenrisiken sowie die zivile Betriebshaftpflichtversicherung. Der schriftliche Beweis für den Abschluss dieser Verträge ist dem Verwalter durch die Versicherungsgesellschaft vor der Inbesitznahme der Örtlichkeiten beizubringen.
- Verpflichtung das Gelände ausschließlich zur Verwirklichung der in der Urkunde über den Erhalt des dinglichen Rechtes angegebenen Aktivitäten zu nutzen.
- Verbot irgendein Gebäude mit provisorischem Charakter zu errichten, es sei es wird für die Baustelle benötigt: Camping, Caravaning oder die Unterbringung von Nomaden auf dem Gelände sind verboten; dies Alles ohne schriftliche Genehmigung des Verwalters.
- Verpflichtung, Arbeiten die die Gebäude und ihre Umgebung betreffen zeitig auszuführen (zum Beispiel: Putzen der Fenster und Rahmen, ...), so dass die Harmonie und das Qualitätsimage des Gewerbeparks gewahrt bleiben.
- Verbot auf dem von Außen einsehbaren Teil irgendein Werbemittel, Reklameschild, Plakat, Hinweisschild,... anzubringen – auch nicht vorübergehend – ohne die vorherige schriftliche Genehmigung des Verwalters, mit Ausnahme des Namens des Unternehmens, was für die momentan bestehenden Anlagen erlaubt wurde.
- Verbot irgendetwas zu lagern (Autowrack, Baumaterial, Ware, ...) – auch nicht vorübergehend – ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verwalters.
- Beachtung der bestehenden Reglementierungen in puncto Sammeln und Entfernung von Abfällen. Abfälle und Müll sind in geeigneten Räumen zu sammeln oder in Containern, die an einem versteckten Standort stehen, und zwar auf einer mit dem für das Sammeln zuständigen Unternehmen festzusetzenden Entfernung von der Straße.

Jedoch sollen die oben erwähnten Verpflichtungen und Verbote den beruflichen Aktivitäten eines jeden Loses nicht schaden, ohne dass hieraus jedoch ein Nachteil für die Eigentümergemeinschaft entsteht. Wird keine Einigung gefunden, so entscheidet die Generalversammlung souverän.



Falls der Verwalter feststellen würde, dass die Verwahrlosung oder der schlechte äußere Unterhalt eines Gebäudes der Harmonie des Gewerbeparks schadet, ist es dem Verwalter erlaubt, nachdem er den betroffenen Miteigentümer In-Verzug-gesetzt hat und dieser sich nicht innerhalb von einem Monat nach der Zustellung geäußert hat, die notwendigen Reparaturen und/oder Unterhaltsarbeiten von Rechts wegen ausführen zu lassen und zwar auf Kosten des säumigen Miteigentümers. Hierzu, ist es dem Verwalter gestattet, wenn nötig, in den privaten Teil des betroffenen Loses einzudringen, um die Arbeiten ausführen zu lassen.

Alle für den säumigen Miteigentümer ausgelegten Beträge verzinsen sich von Rechts wegen zum gesetzlichen Zinssatz plus zwei Prozent. Zudem wird dem Miteigentümer das Honorar für den Verwalter für diese besonderen Arbeiten in Rechnung gestellt, und zwar zum indexgebundenen Satz von 160 EUR/Stunde.

#### **10. Verwaltung und Unterhalt der als „Gemeindeeigentum“ bezeichneten Parzellen und des Gewitterbeckens.**

Die Verwaltung und der Unterhalt der als „Gemeindeeigentum“ bezeichneten Parzellen sind Sache der Gemeinde, die auch die diesbezüglichen Kosten trägt.

Die Miteigentümer, Bewohner und Benutzer sind verpflichtet, dem Verwalter sofort jedes Problem zu melden, mit dem sie bei der Nutzung der als „Gemeindeeigentum“ bezeichneten Teile konfrontiert werden. Außer in Notsituationen oder bei direkter Gefahr, ist es ihnen keinesfalls erlaubt, initiativ zu werden und irgendwelche Maßnahmen einzuleiten.

#### **11. Besondere Prozedur, um im Fall von Verschmutzung die angemessensten Maßnahmen zu treffen:**

##### Anwendungsbereich:

Diese Prozedur gilt für alle Personen, die auf dem Gelände des EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) arbeiten.

Die Notsituation wird wie folgt definiert: Jeder Unfall, der mit der Aktivität des Organismus in Verbindung steht oder nicht oder jedes unvorhergesehenes Ereignis, das auf dem Gelände geschieht, das möglicherweise eine Auswirkung auf die Umwelt oder Umweltauswirkungen für das Gewitterbecken oder irgend einen Teil des EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) haben könnte, einschließlich des Hinterlassens von Müll und Abfällen, wilder Deponien und jeder Nutzung eines Geländes ohne Genehmigung (zum Beispiel für Moto-Cross).

##### Anweisungen:

Falls ein Verschmutzungsrisiko festgestellt wird oder in einer, wie oben beschriebenen Notsituation

1. Jede Person, die auf dem Gebiet des EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) arbeitet und die eine Gefahr feststellt, muss schnellstens den Umweltverantwortlichen seines Unternehmens kontaktieren.
2. Mitteilung des Problems an den für den Standort bezeichneten Umweltverantwortlichen. Die Person, die eine mögliche Verschmutzung des Geländes festgestellt hat, teilt die ihr bekannten Angaben zu dieser Verschmutzung mit.
3. Schnellstens die notwendigen Maßnahmen treffen, um das Risiko einzuschränken.
4. Umsetzung der angemessenen Notmaßnahmen. Die Person, die die Verschmutzung festgestellt hat, oder ein Vertreter der Gesellschaft begibt sich zum Gewitterbecken, um den vorerwähnten Schieber zu schließen.
5. Mitteilung des Problems an die zuständigen Stellen:
  - den regionalen Feuerwehrdienst alarmieren,
  - die Gemeinde und den Zivilschutz benachrichtigen,
  - durch die SPI feststellen lassen, Telefon: 04/230.11.11.

- SO.S Pollution - Ministère de la Région Wallonne unter Nr. 070/23.30.01 (24h/24) benachrichtigen.

## **12. Verwaltung und Unterhalt der Gemeinschaftsteile**

Der Verwalter kümmert sich für die gesamte Eigentümergemeinschaft um die Verwaltung und den Unterhalt der Gemeinschaftsteile.

Die Miteigentümer, Bewohner und Nutzer sind angehalten, dem Verwalter sofort jedes Problem mitzuteilen, mit dem sie bei der Nutzung der Gemeinschaftsteile konfrontiert würden.

Außer in Notsituationen oder bei direkter Gefahr, ist es ihnen keinesfalls erlaubt, initiativ zu werden und irgendwelche Maßnahmen einzuleiten.

## **13. Regeln für die Benutzung der als „Gemeindeeigentum“ bezeichneten und der Gemeinschaftsteile**

Allgemein sollen die Miteigentümer, Bewohner und Nutzer des Gewerbeparks die öffentlichen und Gemeinschaftsräume dem rechtlichen Begriff des guten Familienvaters gemäß nutzen. Sie haben somit darauf zu achten, dass die Harmonie des Gewerbeparks und das Zusammenleben zu keinem Augenblick durch sie gestört werden. Insbesondere sind folgende Klauseln anwendbar:

1. Verpflichtung die als „Gemeindeeigentum“ bezeichneten und die Gemeinschaftsteile, wie die Straßen und Wege, die Zugänge zu den Parkplätzen, die Wendebereiche, frei zu halten.
2. Verbot Abfälle, Waren oder Fahrzeuge auf den öffentlichen oder Gemeinschaftsgeländen abzustellen.
3. Verbot außerhalb der hierfür vorgesehenen Bereiche zu parken.
4. Verbot unnötig zu hupen.
5. Verbot Fahrzeuge oder irgendwelches Material auf den öffentlichen oder Gemeinschaftsgeländen zu waschen oder zu unterhalten.
6. Verbot Markierungen oder Hinweise anzubringen. Die Beschilderung auf den als „Gemeindeeigentum“ bezeichneten Teilen wird durch die Behörden der Gemeinde verwaltet und jene, die sich gegebenenfalls auf den Gemeinschaftsteilen befinden, durch den Verwalter, zu Lasten der Miteigentümer.

Wenn ein Miteigentümer, Bewohner oder Nutzer, als „Gemeindeeigentum“ bezeichnete oder Gemeinschaftsteile beschädigt, verpflichtet sich dieser, gegebenenfalls, der Gemeinde oder dem Verwalter des Miteigentums die Kosten für Reparatur oder Wiederherstellung zu erstatten.

Die Harmonie betrifft die Arbeiten zum Unterhalt oder Austausch der Pflanzen und Sträucher gegen identische. Es ist von allgemeinem Interesse, dass die Grünflächen zwischen allen privaten Losen perfekt harmonisch sind, mit Ausnahme jedoch des Stils und der Harmonie der Gebäude, wenn für diese eine administrative Genehmigung vorliegt.

Hieraus folgert, dass die folgenden Fälle einen vorherigen Beschluss des Verwalters verlangen:

- das Lagern von Material für mehr als acht Tage,
- das Anbringen von Werbetafeln oder anderen, außer es handelt sich um Tafeln, die über den Verkauf oder die Vermietung eines auf dem Gelände errichteten privaten Loses informieren, und nur für eine Zeitspanne die nicht mehr als acht Tagen über die Abtretung oder die Vermietung des Loses hinausgeht.

## **14. Regeln für die Benutzung des gesamten Gewerbeparks**

Für alle Miteigentümer, Bewohner und Nutzer des Gewerbeparks EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) finden folgende Klauseln Anwendung:

- Verbot irgendein anormales oder übertriebenes Geräusch zu verursachen, das die anderen Bewohner oder die Nachbarn des Gewerbeparks belästigen würde, und Verpflichtung, wenn Geräte oder Maschinen benutzt werden, die äußere Belästigungen hervorrufen könnten (Geräusch, Parasiten, Gerüche, Vibrationen, ...), diese Belästigungen durch angepasste Vorrichtungen einzudämmen.
- Verbot, außer bei vorheriger schriftlicher Genehmigung der Behörden, die für die Erteilung einer solchen Genehmigung zuständig sind, Produkte, die gefährlich sein könnten (insbesondere brennbare, explosive, giftige, schädliche Substanzen, ...) oder die irgendein Risiken für Personen, die Umwelt oder die Anlagen bieten, zu verwahren, herzustellen, zu vergraben oder zu benutzen.
- Verbot im Gewerbepark unmoralische Aktivitäten zu organisieren, die dem Image und dem Ansehen des Gewerbeparks schaden könnten.
- Verbot, unter keinen Umständen, in die Abwassernetze gefährliche oder verbotene Substanzen oder Produkte zu schütten, wie Fette, Öle, Kohlenwasserstoffe,...

### **15. Notruf**

Alle Miteigentümer sind gehalten, dem Verwalter den Namen, die Adresse und die Telefonnummer (Festanschluss und Handy) einer verantwortlichen Person mitzuteilen, die jederzeit im Notfall angerufen werden kann.

Eventuelle diesbezügliche Änderungen müssen dem Verwalter ebenfalls schriftlich und vor ihrer Umsetzung mitgeteilt werden.

Jeder Miteigentümer, ob Bewohner oder nicht, obliegt dieser Pflicht. Er muss ihr innerhalb von acht Tagen vor der ersten Inbesitznahme oder der Änderung der Inbesitznahme eines Loses nachkommen.

### **16. Entschädigungen und Bußgelder**

Alle hier oben vorgesehenen Entschädigungen und Bußgelder sind an den offiziellen Verbraucherindex des Königreichs gebunden, wobei der Index des Monats \*\* zweitausenddreizehn als Referenzindex gilt.

Wenn diese Strafen angewandt werden, geschieht die Anpassung an ihrem Anwendungsdatum auf der Grundlage der Formel:

$$\frac{\text{Basisentschädigung multipliziert mit neuem Index}}{\text{Ausgangsindex.}}$$

Der neue Index ist dann jener des Monats vor der Anwendung der Strafe.

### **SCHLUSSBEDINGUNGEN**

#### Hypothekarische Eintragung

Die vorliegende Hypothekenurkunde wird beim Hypothekenamt von Verviers eingetragen und es wird auf diese Eintragung bei jeder späteren Änderung, ob ganz oder teilweise, des Gutes, das Gegenstand der Gegenwärtigen ist, hingewiesen.

#### Übergangsbestimmungen

Alle in der gegenwärtigen Urkunde aufgeführten Klauseln sind anwendbar, sobald ein privatives Los durch die Erschienenen abgetreten wurde, außer wenn sie im Widerspruch zu den gültigen Gesetzen stehen.

### **WAHL DES DOMIZILS**

Für die Ausführung der Gegenwärtigen wählt die Erschienene Domizil in ihrem oben erwähnten Sitz.

### **BESTÄTIGUNG DES ZIVILSTANDES UND DER IDENTITÄT**

Der unterzeichnende Notar bestätigt aufgrund der beim Moniteur Belge erhaltenen Auskünfte die Bezeichnung, die Form, den Gesellschaftssitz, das Gründungsdatum und die Personen, die die Parteien rechtsgültig vertreten dürfen,.

**PROJEKT**

Die Erschienene erklärt uns, die gegenwärtige Urkunde zeitig genug erhalten zu haben, um sie gründlich studieren zu können.

**SCHREIBGEBÜHR**

Die Schreibgebühr beläuft sich auf die Summe von fünfzig Euro.

**WORÜBER URKUNDE.**

Getätigt und unterzeichnet in der Amtsstube in Saint-Nicolas (Tilleur)

Und nach kommentiertem und, was die durch das Gesetz bestimmten Teilen betrifft, vollständigem integralem Verlesen und teilweise Verlesen der anderen Bestimmungen, haben die Erschienenen mit uns Notar unterschrieben.