

Immobilienstatus

Im Jahre zweitausendeinundzwanzig, am achten Februar

Vor mir, Christoph WELING, Notar mit dem Amtssitz zu Eupen, erschienen :

1 .

I.- Grundurkunde

Artikel 1 – Beschreibung der Immobilie

A) Die _____
Immobilien:

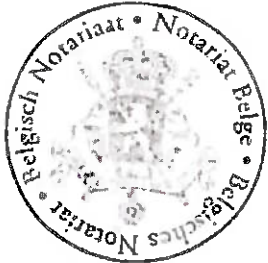
der nachbezeichneten

Stadt Eupen – Gemarkung 1 – Eupen

1) Geschäftshaus gelegen Hostert 4 katastriert Flur F Nummer 1 B 2 P0000 mit einem Flächeninhalt von 262 Quadratmetern,-

2) Wohn- und Geschäftshaus gelegen Aachener Straße 9, katastriert Flur F Nummer 1 A 2 P0001 mit einem Flächeninhalt von 282 Quadratmetern, sich zusammensetzend aus einem Geschäftslokal katastriert Nummer 1 A 2 P0002 sowie aus 4 Appartements katastriert Nummer 1 A 2 P0003, 1 A 2 P0004, 1 A 2 P0005 und 1 A 2 P0006.

Eigentumsnachweis



*

B) nachbezeichneten Immobilien: Eigentümerin der

Stadt Eupen – Gemarkung 1 – Eupen

Geschäftshaus gelegen Aachener Straße 7, katastriert Flur F, Nummer 1 R 2 P0000 mit einem Flächeninhalt von 372 Quadratmeter.

Eigentumsnachweis

Artikel 2 – Verzicht auf Zuwachsrecht und Absichtserklärung

a) Absichtserklärung

An der Stelle der vorbeschriebenen Immobilien wird der Unternehmer einen Gebäudekomplex, genannt „Imprimerie“ errichten mit verschiedenen in Allein- und Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten, und dies mit der Genehmigung und dem Einverständnis des Eigentümers. Die Absicht der Erschienenen ist es, getrennt das Gelände und die Räumlichkeiten, die das Gebäude bilden werden, zu verkaufen.

b) Verzicht auf das Immobilienzuwachsrecht und Verkaufsverpflichtung

erklärt einfach und bedingungslos zu Gunsten der Erwerber der späternin verkauften in Sonder- und Alleineigentum stehenden privaten Räumlichkeiten, auf das Zuwachsrecht zu verzichten, welches ihr auf Grund der Artikel 546 und 553 des Zivilgesetzbuches zusteht, und zwar bezüglich der Gebäude, Anpflanzungen und Arbeiten, die von dem Gebäudekomplex abhängen, welcher auf ihrem Grund und Boden errichtet wird.

Zweites Blatt

In Erwägung der gemeinsamen Absicht der Erschienenen und im Hinblick auf die spätere Veräußerung verpflichten sich die Eigentümer, den zukünftigen Erwerbem von privaten Räumlichkeiten, die zu diesen privaten Räumlichkeiten gehörenden Geländeanteile zu verkaufen, die ihr Eigentum sind.

Artikel 3 – Administrativer Status der Immobilie

a) Urbanismus

Der Notar weist darauf hin, dass:

- er keine technischen oder materiellen Angaben macht (zum Beispiel entspricht die effektive Zweckbestimmung der genehmigten Zweckbestimmung oder sind alle notwendigen Genehmigungen erhalten worden) und sein Mitwirken bei der Informationspflicht nur im Rahmen der nachgenannten städtebaulichen Auskünfte stattfindet,-
- es ohne Städtebaugenehmigung keine Möglichkeit gibt, an den Immobilien Handlungen und Arbeiten im Sinne von Artikel D.IV.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (der „CoDT“) durchzuführen;
- es Regeln bezüglich des Verfalls der Genehmigungen gibt;
- das Vorhandensein einer Städtebaubescheinigung nicht davon befreit, die verlangte Genehmigung beantragen und erhalten zu müssen.

Gemäß den Vorgaben aus dem CoDT erklären die Erschienenen:

- dass die Zweckbestimmung auf dem Sektorenplan im nacherwähnten Schreiben der Stadt aufgeführt ist,-
- dass die Immobilie nicht Gegenstand ist einer Parzellierungs-, Verstärkerungs-, Bau- oder Städtebaugenehmigung, Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten, die nach dem 1. Januar 1977 erteilt wurde, noch einer gültigen Denkmalbescheinigung oder einer Städtebaubescheinigung, die vor weniger als zwei Jahren ausgestellt wurde, mit Ausnahme des im nacherwähnten Schreiben der Stadt Erwähnten,-
- dass er keine Handlungen oder Arbeiten durchgeführt hat, die kraft Artikel D.VII.1 § 1 Ziffer 1, 2 oder 7 des CoDT einen Verstoß darstellen, (das heißt dass er keine genehmigungspflichtige Arbeiten ohne Genehmigung ausgeführt hat),-
- dass die Immobilien nicht in einer Liste des zu schützenden Immobilienvermögens eingetragen wurden, nicht Gegenstand eines Eintragungsverfahrens auf diese Liste sind und keinem Vorkaufsrecht unterliegen, mit Ausnahme des im nacherwähnten Schreiben der Stadt Erwähnten,-

Dem gegenwärtigen Akt wird als Anlage beigelegt der Erlass der Regierung vom 1. Juli 2013 zur „Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen“.

Eine Städtebaugenehmigung betreffend den Umbau und Teilabriss eines Wohnhauses zur Errichtung von 7 Wohneinheiten ist in Bearbeitung.

Für die Immobilie wurde keine Parzellierungsgenehmigung nach dem 01.01.1977 ausgestellt.

Für die Immobilie wurde keine Städtebaubescheinigung von weniger als 2 Jahren ausgestellt.“

Die Vorschriften, denen die Immobilie laut zitiertem Stadtschreiben nicht unterliegt, sind in obigem Auszug nicht aufgenommen.

b) Bodenzustand

Gemäß Dekret vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung wurden am 23. September 2020 drei beglaubigte Auszüge aus der Datenbank über den Bodenzustand ausgestellt, die folgendes vorsehen: „Diese Parzelle unterliegt keinen Verpflichtungen im Hinblick auf das Bodendekret.“

Die Eigentümer der Immobilien erklären, dass sie keine zusätzlichen Informationen besitzen, die den Inhalt der beglaubigten Auszüge ändern könnten, dass sie auf den vorerwähnten Immobilien weder Aktivitäten ausgeübt haben, noch Abfälle zurückgelassen haben, die eine Bodenverschmutzung verursachen könnten und dass sie nicht Inhaber der Verpflichtungen gemäß Artikel 2, 39° des Wallonischen Bodendekrets sind.

Die Grenzwerte für eine Bodenverschmutzung im Sinne des Dekrets und die damit zusammenhängenden Verpflichtungen hängen von der Zweckbestimmung der Immobilie ab („I. Natur“, „II. Landwirtschaft“, „III. Wohngebiet“, „IV. Freizeit- oder Gewerbegebiet“ oder „V. Industriegebiet“). Die Erschienenen erklären, dass sie für die Immobilie folgende Zweckbestimmung vorsehen: Wohn- und Geschäftsfläche.

c) Pläne und Baugenehmigung

Der Unternehmer hat durch den Architekten Maassen in Eynatten die Pläne des Gebäudekomplexes aufstellen lassen. Selbige bleiben dem Gegenwärtigen beigelegt nachdem sie durch den unterzeichneten Notar unterschrieben wurden. Die Generalverwaltung der Vermögensdokumentation wird davon entbunden, diese Pläne abzuschreiben.

Diese Pläne enthalten folgende Beschreibung:

Plan Nummer 1: Tiefgarage, Erdgeschoss, Lageplan, Schnitte,-
Plan Nummer 2: erster Obergeschoss, zweiter Obergeschoss, Ansicht Aachener Straße, Ansicht Hostert,-
Plan Nummer 3: dritter Obergeschoss, vierter Obergeschoss, Schnitte, Ansichten.

Die Städtebaugenehmigung wurde am 9. März 2020 durch das Gemeinderatkollegium der Stadt Eupen erteilt und bleibt dem Gegenwärtigen beigelegt.

Artikel 4 - Aufteilung des Anwesens

Zwecks horizontaler Aufteilung des Anwesens wird hiermit dieses dem Statut der Zwangsgemeinschaft gemäß Artikel 577-2 und folgende des Zivilgesetzbuches unterworfen.

Der Gebäudekomplex wird bestehen aus privaten Teilen, die das Sonder- und Alleineigentum eines jeden Eigentümers sein werden, sowie aus gemeinschaftlichen Teilen, deren Eigentum allen Miteigentümern, jedem für einen Bruchteil, in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft gehören werden, und zwar für einen Bruchteil der in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Räumlichkeiten. Zusätzlich erhält jeder in Allein- und Sondereigentum stehende private Teil einen Anteil an dem in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden Grundstück.

Die Veräußerung einer in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Räumlichkeit bringt notwendigerweise die Veräußerung der Anteile der dazu gehörenden gemeinschaftlichen Teile mit sich. Die eine in Allein- und Sondereigentum stehende private Räumlichkeit belastende Hypothek sowie jedes andere in Allein- und Sondereigentum stehende private Räumlichkeit belastende Recht, belastet sowohl den Teil in Allein- und Sondereigentum wie auch die Anteile an den in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden gemeinschaftlichen Teilen, die untrennbar verbunden sind.

Artikel 5 - Grunddienstbarkeiten

Die Errichtung des Gebäudekomplexes, dessen Aufteilung in unterschiedliche private Teile und dessen Unterwerfung an die Regelung der Artikel 577-2 bis 577-14 des Zivilgesetzbuches unterliegt, zieht notwendigerweise die Entstehung von Verbindungen gegenseitiger Abhängigkeit zwischen den verschiedenen in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Teilen und den verschiedenen in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden gemeinschaftlichen Teilen nach sich; zwischen denselben und den verschiedenen privaten Teilen führen diese Verbindungen gegenseitiger Abhängigkeit zu dinglichen und fortwährenden Grunddienstbarkeiten; alle privaten und gemeinschaftlichen Teile gelten zu gleicher Zeit und wechselseitig als dienendes Grundstück und herrschendes Grundstück.

Sämtliche Grunddienstbarkeiten treten in Kraft sobald die dienenden und herrschenden Grundstücke verschiedenen Eigentümern gehören.

Diese Grunddienstbarkeiten finden ihren Ursprung in gegenwärtiger Urkunde und in der Vereinbarung der Parteien sowie aus dem was aus dem Rechtsbegriff "guter Familienvater" hervorgeht, wie in Artikel 692 und folgende des Zivilgesetzbuches näher erläutert.

Es werden als Grunddienstbarkeiten geschaffen:

- der freie Blick der von einer in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Räumlichkeit zur anderen entstehen kann ;
- der Verlauf der gemeinschaftlichen Regen- und Abflussrinnen usw. ;
- der Verlauf von Kanalisationen und Leitungen gleich welcher Art (Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon, Antenne, Kabelfernsehen, usw...)



- der Zugang durch die in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Räumlichkeiten, welche die Eigentümer offenhalten müssen zur Verrichtung von notwendigen Arbeiten und Reparaturen von alledem, was gemeinschaftlich ist.

Es wird eine Grunddienstbarkeit geschaffen zugunsten von ORES und dessen Rechtsnachfolger, um über die Rampe und das Treppenhaus zur Stromkabine zu gelangen, wann immer dies notwendig oder nützlich ist.

Artikel 6 - Beschreibung und Zusammensetzung des Gebäudekomplexes

Das Gebäudekomplex umfasst private Teile, die in Sonder- und Alleineigentum stehen, nämlich Büroflächen und zwanzig (20) Wohnungen, dreiundzwanzig (23) Einstellplätze und gemeinschaftliche Teile, die in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehen.

Die Beschreibung der Räumlichkeiten erfolgt im Uhrzeigesinn. Die angegebenen Flächengrößen ergeben sich aus den vorerwähnten Architektenplänen und dienen lediglich dazu die Beschreibung zu ergänzen. Ein Unterschied zwischen diesen Flächen und den wirklichen Flächen gibt keinen Anlass auf einen Anspruch.

Diese privaten und gemeinschaftlichen Teile sind nachstehend näher bezeichnet:

A. TIEFGARAGE

a) Private Teile

- die Einstellplätze Nummer 23, Nummer 22, Nummer 21, Nummer 20, Nummer 19, Nummer 18, Nummer 17, Nummer 16, Nummer 15, Nummer 14, Nummer 13 und 25, Nummer 12 und 24, Nummer 11, Nummer 10, Nummer 1, Nummer 2, Nummer 3, Nummer 4, Nummer 5, Nummer 6, Nummer 7, Nummer 8 und Nummer 9 (behindertengerecht).

b) Gemeinschaftliche Teile

Eine Zufahrtsrampe, eine Wendefläche, eine Treppe mit Schacht, ein Gasraum über 11,15 Quadratmeter, ein Stromraum über 11,99 Quadratmeter, ein Fahrrad- und Technikraum über 26,78 Quadratmeter, eine Treppe mit Schacht, ein Flur, ein Aufzug mit Schacht, der Grund und Boden.

B. ERDGESCHOSS

a) Private Teile

Eine Bürofläche bestehend ab Eingang Aachener Strasse aus : Flur über 133,84 Quadratmeter mit Zugang zu allen nachbezeichneten Räumlichkeiten, Büro über 15,61 Quadratmeter, Büro über 16,02 Quadratmeter, Büro über 30,47 Quadratmeter, Vorraum über 6,99 Quadratmeter, Herrentoilette über 6,68 Quadratmeter, Damentoilette über 5,62 Quadratmeter, Behindertentoilette über 7,50 Quadratmeter, Besprechungsraum über 11,59 Quadratmeter, Büro über 9,26 Quadratmeter, Büro über 15,64 Quadratmeter, Büro über 25,58 Quadratmeter, Lager über 6,89 Quadratmeter, Versammlungsraum über 28,23 Quadratmeter, Versammlungsraum über 28,23 Quadratmeter, Lager über 9 Quadratmeter,

Teeküche über 22,97 Quadratmeter, Archivraum über 10,80 Quadratmeter, Technikraum über 14,32 Quadratmeter, Serverraum über 4,93 Quadratmeter, Besprechungsraum über 7,34 Quadratmeter, Verwaltungsraum über 40,54 Quadratmeter, Sozialraum über 20,42 Quadratmeter, Direktionsraum über 16,12 Quadratmeter, Sozialraum über 19,23 Quadratmeter, Direktionsraum über 16,12 Quadratmeter, Sozialraum über 18,68 Quadratmeter, Direktionsraum über 16,12 Quadratmeter, SEK-HKP Raum über 23,56 Quadratmeter, Innenhof über 70,21 Quadratmeter.

b) Gemeinschaftliche Teile

Ein Flur, eine Treppe mit Schacht, ein Müllraum über 9,25 Quadratmeter, ein Aufzug mit Schacht, eine Treppe zur Tiefgarage, eine Zufahrtsrampe zur Tiefgarage.

C. ERSTES OBERGESCHOSS

a) private Teile

- eine Wohnung genannt „WH 1“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 31,73 Quadratmeter, Schlafzimmer über 11,53 Quadratmeter, Badezimmer über 5,18 Quadratmeter,-

- eine Wohnung genannt „WH 2“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 32,02 Quadratmeter, Badezimmer über 5,18 Quadratmeter, Schlafzimmer über 12,69 Quadratmeter, Büro über 9,45 Quadratmeter,-

- eine Wohnung genannt „WH 3“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 32,02 Quadratmeter, Büro über 9,68 Quadratmeter, Schlafzimmer über 12,46 Quadratmeter, Badezimmer über 5,18 Quadratmeter,-

- ein Wohnung genannt „WH 4“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 28,15 Quadratmeter, Flur über 7,45 Quadratmeter, Schlafzimmer über 15,35 Quadratmeter, Badezimmer über 4,80 Quadratmeter, Toilette über 1,83 Quadratmeter,-

- eine Einheit genannt „Gemeinschaftsraum“ über 22,91 Quadratmeter (der Name auf dem Genehmigungsplan ist irreführend; es handelt sich um eine private Einheit).

- eine Wohnung genannt „WH 8“ bestehend aus: Flur, Wohnzimmer mit Küche über 48,88 Quadratmeter und Zugang zur Loggia über 7,11 Quadratmeter, Schlafzimmer über 17,75 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 4,08 Quadratmeter, Toilette über 2,96 Quadratmeter,-

- eine Wohnung genannt „WH 7“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 42,64 Quadratmeter und Zugang zur Loggia über 7,81 Quadratmeter, Büro über 14,12 Quadratmeter, Toilette über 1,86 Quadratmeter, Badezimmer über 6,45 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 5,01 Quadratmeter, Schlafzimmer über 12,60 Quadratmeter

- eine Wohnung genannt „WH 6“ bestehend aus : Diele über 6,54 Quadratmeter, Badezimmer über 5,68 Quadratmeter und Zugang zur Loggia über 5,46



Fünftes Blatt

Quadratmeter, Toilette über 1,68 Quadratmeter, Wohnzimmer mit Küche über 35,02 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 5,81 Quadratmeter, Schlafzimmer 12,88 Quadratmeter,-

- eine Wohnung genannt „WH 5“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 38,05 Quadratmeter und Zugang zur Loggia über 3,25 Quadratmeter, Toilette über 1,94 Quadratmeter, Badezimmer über 6,21 Quadratmeter, Schlafzimmer über 14 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 5,31 Quadratmeter,-

b) Gemeinschaftliche Teile

Eine Treppe mit Schacht, ein Flur, ein Aufzug mit Schacht, der Steg am Innenhof vorbei, der den Zugang zu den verschiedenen Einheiten gewährleistet, ein Waschraum über 9,05 Quadratmeter, eine Werkstatt über 13 Quadratmeter, Loggia über 7,81 Quadratmeter, Loggia über 7,11 Quadratmeter, Loggia über 5,46 Quadratmeter, Loggia über 3,25 Quadratmeter, die Außentreppe im Innenhof und die Gemeinschaftsfläche.

D. ZWEITES OBERGESCHOSS

a) Private Teile

- eine Wohnung genannt „WH 9“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 31,73 Quadratmeter, Schlafzimmer über 11,53 Quadratmeter, Badezimmer über 4,85 Quadratmeter,-

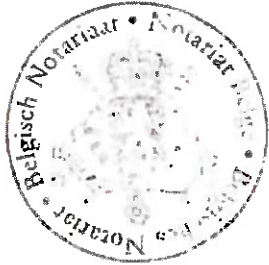
- eine Wohnung genannt „WH 10“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 32,02 Quadratmeter, Badezimmer über 5,18 Quadratmeter, Schlafzimmer über 12,69 Quadratmeter, Büro über 9,45 Quadratmeter,-

- eine Wohnung genannt „WH 11“ bestehend aus : Wohnzimmer über 40,55 Quadratmeter, Büro über 9,68 Quadratmeter, Schlafzimmer über 12,46 Quadratmeter, Schlafzimmer über 15 Quadratmeter, Badezimmer über 7,26 Quadratmeter, Toilette über 2,59 Quadratmeter, Küche über 13,23 Quadratmeter,-

- eine Wohnung genannt „WH 12“ bestehend aus : Wohnzimmer mit Küche über 38,22 Quadratmeter und Zugang zur Loggia über 4,13 Quadratmeter, Toilette über 1,73 Quadratmeter, Badezimmer über 6,22 Quadratmeter, Schlafzimmer über 14 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 4,78 Quadratmeter,-

- eine Wohnung genannt „WH 13“ bestehend aus : Diele über 6,80 Quadratmeter, Badezimmer über 5,68 Quadratmeter, Toilette über 1,68 Quadratmeter, Wohnzimmer mit Küche über 35,08 Quadratmeter und Zugang zur Loggia über 5,34 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 5,28 Quadratmeter, Schlafzimmer über 12,88 Quadratmeter,-

- eine Duplexwohnung genannt „WH 14“ gelegen im zweiten und dritten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des zweiten Obergeschosses aus: Wohnzimmer mit Küche über 70,87 Quadratmeter, Toilette über 1,62 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 6,32 Quadratmeter und Zugang zur Loggia über 8,03 Quadratmeter, Treppe zum dritten Obergeschoss,-



- eine Duplexwohnung genannt „WH 15“ gelegen im zweiten und dritten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des zweiten Obergeschosses aus: Wohnzimmer mit Küche über 59,37 Quadratmeter und Zugang zur Terrasse über 9,92 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 4,19 Quadratmeter, Toilette über 1,68 Quadratmeter, Treppe zum dritten Obergeschoss,-

b) Gemeinschaftliche Teile

Eine Treppe mit Schacht, ein Flur, ein Aufzug mit Schacht, der Steg am Innenhof vorbei, der den Zugang zu den verschiedenen Einheiten gewährleistet, der Gemeinschaftsgarten, die Außentreppe im Innenhof,-

E. DRITTES OBERGESCHOSS

a) Private Teile

- eine Duplexwohnung genannt „WH 16“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des dritten Obergeschosses aus: Wohnzimmer mit Küche über 40,77 Quadratmeter, HWR, Toilette über 2,02 Quadratmeter, Treppe zum vierten Obergeschoss,-
- eine Duplexwohnung genannt „WH 17“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des dritten Obergeschosses aus: Wohnzimmer mit Küche über 50,12 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 3,53 Quadratmeter, Toilette über 1,46 Quadratmeter, Treppe zum vierten Obergeschoss,-
- eine Duplexwohnung genannt „WH 18“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss bestehend auf Ebene des dritten Obergeschosses aus: Wohnzimmer mit Küche über 75,41 Quadratmeter, Schlafzimmer über 19,35 Quadratmeter, Toilette über 2,38 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 6,02 Quadratmeter, Treppe zum vierten Obergeschoss,-
- eine Wohnung genannt „WH 19“ bestehend aus: Wohnzimmer mit Küche über 35,34 Quadratmeter und Zugang zur Terrasse über 8,17 Quadratmeter, Badezimmer über 6,25 Quadratmeter, Schlafzimmer über 14 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 5,31 Quadratmeter,-
- eine Wohnung genannt „WH 20“ bestehend aus : Diele über 8,18 Quadratmeter, Badezimmer über 5,68 Quadratmeter, Toilette über 1,60 Quadratmeter, Wohnzimmer mit Küche über 33,72 Quadratmeter und Zugang zur Terrasse über 4,95 Quadratmeter, Hauswirtschaftsraum über 4,49 Quadratmeter, Schlafzimmer über 13,12 Quadratmeter,-
- die vorgenannte Duplexwohnung „WH 14“ gelegen im zweiten und dritten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des dritten Obergeschosses aus: Treppe zum zweiten Obergeschoss, Flur über 4,98 Quadratmeter, Badezimmer über 9,08 Quadratmeter, Schlafzimmer über 22,18 Quadratmeter, Schlafzimmer über 14,23 Quadratmeter und Zugang zur Terrasse über 7,40 Quadratmeter, Schlafzimmer über 16,22 Quadratmeter,-

Sechstes Blatt

- die vorgenannte Duplexwohnung „WH 15“ gelegen im zweiten und dritten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des dritten Obergeschosses aus : Treppe zum zweiten Obergeschoss, Flur über 4,08 Quadratmeter, Badezimmer über 8,41 Quadratmeter, Schlafzimmer über 12,30 Quadratmeter, Schlafzimmer über 19,87 Quadratmeter,-

b) Gemeinschaftliche Teile

Eine Treppe mit Schacht, ein Flur, ein Aufzug mit Schacht, der Steg am Innenhof vorbei, der den Zugang zu den verschiedenen Einheiten gewährleistet,-

D. VIERTES OBERGESCHOSS

a) Private Teile

- die vorgenannte Duplexwohnung genannt „WH 16“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des vierten Obergeschosses aus: Schlafzimmer über 28,33 Quadratmeter, Badezimmer über 12,53 Quadratmeter, Treppe zum dritten Obergeschoss,-

- die vorgenannte Duplexwohnung genannt „WH 17“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss, bestehend auf Ebene des vierten Obergeschosses aus: Schlafzimmer über 27,82 Quadratmeter, Badezimmer über 9,78 Quadratmeter, Speicher über 10,16 Quadratmeter, Treppe zum dritten Obergeschoss,-

- die vorgenannte Duplexwohnung genannt „WH 18“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss bestehend auf Ebene des vierten Obergeschosses aus : Treppe zum dritten Obergeschoss, Flur über 6,97 Quadratmeter, Schlafzimmer über 26,49 Quadratmeter, Speicher über 16,10 Quadratmeter, Badezimmer über 13,51 Quadratmeter, Schlafzimmer über 22,71 Quadratmeter,-

b) Gemeinschaftliche Teile

Der Aufzugschacht, die Dächer,-

Artikel 7 - Zuteilung der Tausendstel

Jede in Sonder- und Alleineigentum stehende private Räumlichkeit ist mit einem Bruch der in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden gemeinschaftlichen Teile unzertrennlich gebunden. Dieser Bruch drückt sich in zehntausend / Zehntausendstel aus.

Nachstehend die Aufteilung der zehntausend/Zehntausendstel, die aus beigefügtem Bericht des Architekten Maassen in Eynatten vom 18. Juni 2020 hervorgeht:

- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 1: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0022,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 2: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0023,-



- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 3: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0024,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 4: sechzehn / Zehntausendstel (16/1000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0025,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 5: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0026,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 6: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0027,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 7: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0028,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 8: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0029,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 9: siebenundzwanzig / Zehntausendstel (27/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0030,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 10: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0031,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 11: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0032,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 12 und 24: einundzwanzig / Zehntausendstel (21/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0033,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 13 und 25: einundzwanzig / Zehntausendstel (21/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0034,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 14: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0035,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 15: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0036,-

Siebtes Blatt

- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 16: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0037,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 17: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0038,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 18: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0039,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 19: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0040,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 20: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0041,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 21: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0042,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 22: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0043,-
- für den Einstellplatz gelegen in der Tiefgarage Nummer 23: sechzehn / Zehntausendstel (16/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Dieser Einstellplatz ist katastriert unter Nummer F1 N6 P0044,-
- für die Büroflächen und der Innenhof gelegen im Erdgeschoss gelegen im ersten Obergeschoss; zweitausendsechshundertsiebzig/Zehntausendstel (2.670/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Bürofläche ist katastriert F1 N6 P0021
- für die Wohnung „WH 1“ gelegen im ersten Obergeschoss: zweihundertsieben/Zehntausendstel (207/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0001
- für die Wohnung „WH 2“ gelegen im ersten Obergeschoss: zweihundertvierundfünfzig/Zehntausendstel (254/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0002
- für die Wohnung „WH 3“ gelegen im ersten Obergeschoss: zweihundertvierundfünfzig/Zehntausendstel (254/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0003



- für die Wohnung „WH 4“ gelegen im ersten Obergeschoss: zweihundertsechszwanzig/Zehntausendstel (246/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0004
- Für den privaten Raum (auf den genehmigten Plänen irreführend) „Gemeinschaftsraum“ genannt, gelegen im ersten Obergeschoss neben der Werkstatt: achtundneunzig/Zehntausendstel (98/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Einheit ist katastriert F1 N6 P0045
- für die Wohnung „WH 5“ gelegen im ersten Obergeschoss: zweihundertsiebenundachtzig/Zehntausendstel (287/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0005
- für die Wohnung „WH 6“ gelegen im ersten Obergeschoss: dreihundertein/Zehntausendstel (301/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0006
- für die Wohnung „WH 7“ gelegen im ersten Obergeschoss: dreihundertsiebenundachtzig/Zehntausendstel (370/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0007
- für die Wohnung „WH 8“ gelegen im ersten Obergeschoss: dreihundertachtzig/Zehntausendstel (380/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0008
- für die Wohnung „WH 9“ gelegen im zweiten Obergeschoss: zweihundertsechs/Zehntausendstel (206/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0011
- für die Wohnung „WH 10“ gelegen im zweiten Obergeschoss: zweihundertvierundfünfzig/Zehntausendstel (254/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0012
- für die Wohnung „WH 11“ gelegen im zweiten Obergeschoss: vierhundeinunddreissig/Zehntausendstel (431/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0013
- für die Wohnung „WH 12“ gelegen im zweiten Obergeschoss: zweihundertsiebenundachtzig/Zehntausendstel (287/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0014
- für die Wohnung „WH 13“ gelegen im zweiten Obergeschoss: dreihundert/Zehntausendstel (300/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0015
- für die Duplexwohnung „WH 14“ gelegen im zweiten und dritten Obergeschoss: fünfhundertsiebenundneunzig/Zehntausendstel (597/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0009
- für die Duplexwohnung „WH 15“ gelegen im zweiten und dritten Obergeschoss : vierhundertfünfzig/Zehntausendstel (445/10.000stel) in den gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0010

Achtes Blatt

- für die Duplexwohnung „WH 16“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss :
dreihundertsechszwanzig/Zehntausendstel (326/10.000stel) in den
gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0016
- für die Duplexwohnung „WH 17“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss :
dreihundertsechsundneunzig/Zehntausendstel (396/10.000stel) in den
gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0017
- für die Duplexwohnung „WH 18“ gelegen im dritten und vierten Obergeschoss :
siebenhundertachtundzwanzig/Zehntausendstel (728/10.000stel) in den
gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0018,
- für die Wohnung „WH 19“ gelegen im dritten Obergeschoss :
zweihundertachtundsiebzig/Zehntausendstel (278/10.000stel) in den
gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0019,
- für die Wohnung „WH 20“ gelegen im dritten Obergeschoss :
zweihundertsechsundneunzig/Zehntausendstel (296/10.000stel) in den
gemeinschaftlichen Teilen. Diese Wohnung ist katastriert F1 N6 P0020,

Artikel 8 – Abänderungen der Statuten

Die vorenwähnte Beschreibung des Gebäudekomplexes erfolgt auf Grundlage der Errichtung von den durch den Unternehmer vorgesehenen privaten Räumlichkeiten. Um den Erfordernissen des Bauens zu genügen, ist es jedoch möglich, dass die theoretische Zusammensetzung des Gebäudekomplexes die Aufteilung der privaten und gemeinschaftlichen Teile, sowie die Zusammensetzung der privaten Teilen abgeändert wird ; dies alles unbeschadet der üblichen Vereinbarungen bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Statut des Gemeinschaftseigentums unterliegen, und unbeschadet der erworbenen Rechte.

Artikel 9 - Eventuelle Hypothek

Falls im Laufe der Errichtung der Gebäude ein Erwerber ein hypothekarisches Darlehen abschließt und die von ihm als Allein- und Sondereigentum erworbenen Räumlichkeiten mit den diesbezüglichen Anteilen an gemeinschaftlichen Teilen in Garantie geben sollte, muss die Hypothekenbestellungsurkunde die Klausel enthalten, dass die aus dem Darlehen herrührenden Gelder ausschließlich und in entsprechender Höhe zur Zahlung von allen für den Bau geschuldeten Summen dienen werden. Die Darlehensgesellschaft muss den Unternehmer, auf seinen einfachen Zahlungsantrag per einfaches Schreiben hin, unmittelbar auszahlen, sei es bei Abschluss des Hypothekendarlehens oder nachher.

Der betreffende Erwerber muss den Unternehmer sofort schriftlich über das Abschließen eines hypothekarischen Darlehens in Kenntnis setzen.

II. - Die allgemeine Ordnung über das Miteigentum

Die allgemeine Ordnung über das Miteigentum beinhaltet unter anderem:

- die Beschreibung der Rechte und Verpflichtungen jedes Miteigentümers bezüglich der privaten und der gemeinschaftlichen Teilen,-
- die Kriterien für die Berechnung und für die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten, sowie die Strafe bei Zahlungsverzug oder bei Nichtzahlung derselben,-
- Vorschriften bezüglich der Versicherung des Gebäudes.

Die Vorschriften der gegenwärtigen allgemeinen Ordnung über das Miteigentum sind durch die Abschreibung des Gegenwärtigen bei dem zuständigen Amt für Rechtssicherheit Dritten entgegenstellbar. Die allgemeine Ordnung ist bindend für alle gegenwärtige und zukünftige Eigentümer oder Inhaber eines dinglichen Rechtes sowie für die Benutzer einer privaten Einheit und darf nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheiten abgeändert werden.



Artikel 10 – Zusätzliche Beschreibung der gemeinschaftlichen und privaten Teile

Als gemeinschaftliche Teile gelten: das bebaute und unbebaute Grundstück, der die Grundlage des Gebäudes bildet, die Zugänge, die Außenanlagen sowie dekorative Elemente, alle auf dem Gelände ausgeführten Bauarbeiten wie Fundamente, Gerippe des Gebäudes, Außenmauern, Trennwände, alle Dächer, der Eingänge, die Eingangshallen, die Treppen, der Aufzug samt Getriebe und Gehäuse, die Sprech- und Klingelanlage, die äußeren Ornamente der Fassaden, die Hauptwasser-, Luft- und Stromleitungen, die Schächte der Kamine und Leitungen, die Fallrohre der Toilette, die Internet-, Telefon- und Fernsehleiteranlage, die Zähler, sowie alles, was gemäß dem Gesetz und den Gepflogenheiten gemeinschaftlich ist.

Als private Teile gilt alles, was sich in den in Allein- und Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten befindet und das ausschließlich zu ihrer Nutzung dient, nämlich: der Fußbodenbelag mit Isolierung, die Decken, die nicht tragenden Innenwänden, die Innenfläche der tragenden Innenwände und der Trennwände zwischen den privaten Teilen, die Brüstungen, die Innentüren, die Ausgangstüren der privaten Räumlichkeiten, die Innenkanalisation, die sanitären Anlagen, die Abzugs- und Fallrohre bis zu den Hauptrohren, die sich in jeder privaten Räumlichkeit befindende Heizungsanlage.

Artikel 11: Terrassen und Loggias

Die Struktur der Loggias und Terrassen auf den Etagen ist gemeinschaftlich, da sie Teil der Fassade ist. Die von den Miteigentümern ausgelegten Kosten müssen jedoch von dem Eigentümer des privaten Teiles erstattet werden, wenn feststeht, dass die an den gemeinschaftlichen Teilen verursachten Schäden auf die Nutzung seines Privatteilcs zurückzuführen ist. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, den Abfluss der Wasser der Loggias und Terrassen zu unterhalten, um einen normalen Abfluss zu gewährleisten.

Der Bodenbelag der Terrassen und Loggias gilt als Privateigentum.

Artikel 12: Einstellplätze in der Tiefgarage

Neuntes Blatt

Sämtliche Einstellplätze sind private Teile, die in Sonder- und Alleineigentum stehen und folglich einzeln veräußert beziehungsweise mit dinglichen Rechten belastet werden können, mit folgenden Ausnahmen:

- die hintereinanderliegenden Einstellplätze 12 und 24 können nicht getrennt veräußert oder mit einem dinglichen Recht belastet werden.
- die hintereinanderliegenden Einstellplätze 13 und 25 können nicht getrennt veräußert oder mit einem dinglichen Recht belastet werden.

Die Einstellplätze können sowohl an Eigentümer oder Bewohner des Komplexes oder an Außenstehende veräußert werden.

Ohne Einverständnis der Generalversammlung dürfen die Einstellplätze nicht durch Mauern oder Trennwände abgetrennt werden.

Artikel 13 - Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen

Die gemeinschaftlichen Teile dürfen nur unter Einhaltung der Bedingungen aus Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches abgeändert werden.

Abweichend vom Vorerwähnten hat jeder Miteigentümer gemäß Artikel 577-2 §9 des Zivilgesetzbuches das Recht, das Gemeinschaftsgut auf seine Kosten abzuändern, vorausgesetzt, dass er nicht die Zweckbestimmung ändert und die Rechte der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt.

Außerdem hat jeder Miteigentümer sowie die öffentlichen Dienststellen das Recht, sämtliche Arbeiten, Installationen und Reparaturen zu tätigen um die Energie-, Wasser- und Telekommunikationsinfrastrukturen zu unterhalten, zu reparieren oder zu verbessern, vorausgesetzt dies geschieht auf Kosten des Miteigentümers, der die Arbeiten bestellt hat und im Einklang ist mit den Bedingungen aus Artikel 557-2 § 10 des Zivilgesetzbuches.

Artikel 14 - Unterhalt und Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen

Das Eigentum eines jeden Miteigentümers ist im Allgemeinen mit einer Dienstbarkeit behaftet die ihn verpflichtet, an Gemeinschafts- oder Privatschächten oder Kanalisationen, die in Schächten verlegt sind, alle Wartungsarbeiten, Reparaturen oder Erneuerungen vornehmen zu lassen und dies ohne diesbezüglich eine Entschädigung fordern zu dürfen. Die Miteigentümer sind verpflichtet, durch ihr Privateigentum hindurch den Zugang für sämtliche Reparaturen, Reinigungs- und Überwachungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen zu ermöglichen.

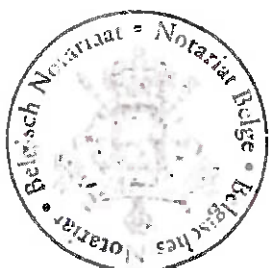
Alle Miteigentümer oder Bewohner müssen die erforderlichen Gerüste für Ausbesserungen, Anstrich oder Bewurf der Fassaden, für die Dach- und Terrassenreparaturen, usw. dulden.

Artikel 15 - Arbeiten an den privaten Teilen

Jeder Miteigentümer darf auf seine Kosten und unter seiner Verantwortung Arbeiten an seinen privaten Räumlichkeiten vornehmen, insofern diese Arbeiten nicht die Stabilität oder die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigen.

Jeder Miteigentümer darf Öffnungen in die nicht tragenden Innenwände seiner privaten Räumlichkeiten anbringen, unter der Bedingung, die Schächte zu beachten und die Stabilität des Gebäudes nicht in Frage zu stellen. Diese Arbeiten werden unter der Aufsicht eines Architekten durchgeführt.

Jedoch :



- Alles was Stil und Harmonie des Gebäudes betrifft, selbst von privaten Teilen, darf nur gemäß Artikel 577-7 des Zivilgesetzbuches geändert werden. Dies gilt unter anderem auch für die Eingangstüren der privaten Räumlichkeiten, für Fenster, Brüstungen, Loggias, Terrassen und für alle von außen sichtbaren Teile, und dies selbst hinsichtlich der Farbanstriche.
- Die Aufteilung einer privaten Einheit in zwei oder mehrere Einheiten oder die Verschmelzung von zwei Einheiten in eine bedarf eines Beschlusses der Generalversammlung unter Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Mehrheit.

Artikel 16 - Harmonie des Gebäudes

Die Anbringung von Sonnenschutz oder Marquisen ist genehmigt, vorausgesetzt es entspricht der einheitlichen Vorgabe des Unternehmers. Anderenfalls bedarf es des Einverständnisses der Generalversammlung der Miteigentümer.

Es dürfen keine Schilder an Fassaden der Residenz, in den Fluren oder Treppenabsätze angebracht werden, mit Ausnahme eines kleinen Schildes auf der Tür oder daneben, welches den Namen und Beruf des Bewohners angibt und mit Ausnahme eines Schild an beiden Straßenseiten für das Büro im Erdgeschoss.

Auf den Fensterbänken, Terrassen und Loggias dürfen keine Kästen, Käfige, Schilder, Fahnen, Wäsche, Werbung oder andere Objekte (wie zum Beispiel Klimaanlage) abgestellt werden, die der Sauberkeit oder dem Anblick des Gebäudes schaden können.

Den Wohnungen, die sich unmittelbar unter dem Dach der Residenz befinden, ist es ausdrücklich gestattet, eine Photovoltaikanlage und/oder eine Klimaanlage fachgerecht auf dem Teil des Daches zu installieren, der sich genau über der Wohnung befindet. Etwaige Schäden oder Dichtigkeitsprobleme, die dadurch entstehen sollten, gehen ausschließlich zu Lasten des betroffenen Miteigentümers.

Zehntes Blatt

Die Benutzung/Das Anbringen von Antennen oder Parabolantennen ist untersagt.

Jedem Bewohner steht ein Briefkasten zur Verfügung; zusätzliche Briefkästen dürfen weder in der Eingangshalle noch im Treppenhaus angebracht werden.

Auf den Treppenabsätzen, Stegen und Fluren dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt oder gelagert werden.

Artikel 17: Zweckbestimmung der Räume und Haustiere

Die Miteigentümer, ihre Mieter und andere Hausbewohner müssen die Residenz stets bürgerlich bewohnen, gemäß dem Rechtsbegriff "guter Familienvater". Die Miteigentümer haben darüber zu wachen, dass die Ruhe des Gebäudes nicht durch

sie selbst, durch Personen ihrer Familien, durch ihre Mieter oder Besucher und durch ihre Haustiere gestört wird.

Die Residenz ist als Privatwohngebäude gedacht, mit Ausnahme der Bürofläche im Erdgeschoss. Sämtliche Räume können jedoch als Praxis oder Büros für Freiberufler dienen, mit Ausnahme jedoch für Radiologen und Radiotherapeuten.

In der Residenz darf niemals ein gesundheitsschädlicher, gefährlicher, belästigender oder unsittlicher Betrieb, ein Industriebetrieb gleich welcher Art, ein Lager für gefährliche Waren, ein Betrieb, der die Nachbarn durch Geräusche, Geruch oder Ausdünstungen schädigen oder belästigen könnte, ein Hotel oder eine Familienpension, eine Gaststätte oder –wirtschaft zugelassen werden. Airbnb ist jedoch erlaubt.

Die Bewohner dürfen keine außergewöhnlichen Geräusche oder Gerüche verursachen oder verursachen lassen. Der Gebrauch von Musikinstrumenten und namentlich von Radio-, Computer- oder Fernsehgeräten ist gestattet, jedoch werden die Bewohner, die sie benutzen, ausdrücklich dazu angehalten es zu vermeiden, dass diese Apparate für andere Bewohner eine Belästigung werden.

Grundsätzlich sind Haustiere nicht zugelassen. Sie werden jedoch geduldet solange sie die Nachbarn nicht stören. Die Generalversammlung darf diese Duldung für ein bestimmtes Haustier aufheben, sobald dieses eine Belästigung darstellt.

Artikel 18: Schadensfall

Der Hausverwalter wird unmittelbar die erforderlichen Maßnahmen treffen, um den Schadensfall zu begrenzen und um die Ursache des Schadensfalls zu beseitigen. Die Miteigentümer sind verpflichtet, dem Hausverwalter bei der Ausführung dieser Sicherungsmaßnahmen Beistand zu leisten. Falls sie es nicht tun, hat der Hausverwalter das Recht dies auf Eigeninitiative zu veranlassen, ohne die vorherige Zustimmung des betroffenen Miteigentümers, selbst in einem privaten Los. Der Hausverwalter beaufsichtigt die Ausführung der Wiederherstellungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen.

Falls der Schadensfall sowohl die gemeinschaftliche Sache als auch private Lose betrifft, werden die Schadensversicherungsleistungen dem Hausverwalter ausgezahlt, welcher hierüber gültig Quittung erteilen kann. Insofern die Versicherungsleistung ebenfalls den Schadensfall an den privaten Teilen deckt, muss der Verwalter sie auf ein getrenntes Konto hinterlegen. Eine Transaktion mit der Versicherung kann der Verwalter nur unterschreiben, wenn der Schadensfall sich auf das Gemeinschaftsgut begrenzt.

Ist das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, muss die Generalversammlung der Miteigentümer entweder den Wiederaufbau oder die globale Abtretung der Immobilie und die Auflösung der Vereinigung der Miteigentümer entscheiden. Die Entscheidung wird zu der in der Hausordnung beziehungsweise in dem Gesetz festgesetzten Mehrheit getroffen.

Die Verwaltung und Verwendung der Entschädigungssummen haben wie folgt zu erfolgen:



- wird das Gebäude teilweise zerstört, so werden die Versicherungsleistungen (vorbehaltlich einer anderen Entscheidung der Generalversammlung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) durch den Hausverwalter, der die Entschädigungsbeträge zur Wiederherstellung der beschädigten Gebäudeteile verwendet, verwaltet.

Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Miteigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwands nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Diese Differenz kann innerhalb von drei Monaten nach der Generalversammlung, die den Mehrbetrag festgelegt hat, mit Verzugszinsen zum gesetzlichen Zinssatz gefordert werden.

Liegt die Entschädigung höher als die Reparaturkosten, dann wird der Überschuss im Reservefonds eingezahlt.

- wird das Gebäude vollständig zerstört, so wird (vorbehaltlich einer anderen Entscheidung der Generalversammlung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) die Entschädigung für den Abbruch und die Wiederherstellung des Gebäudes verwendet.

Falls diese Entschädigung nicht zur Deckung des Wiederherstellungsaufwands ausreicht, ist die Differenz zu Lasten aller Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an der Gesamtheit des Gebäudes. Diese Differenz kann innerhalb von drei Monaten nach der Generalversammlung, die den Mehrbetrag festgelegt hat, mit Verzugszinsen zum gesetzlichen Zinssatz gefordert werden.

Falls die Generalversammlung die Wiederherstellung des Gebäudes beschließt, werden die Miteigentümer, die sich nicht an der Wahl beteiligt haben oder die gegen die Wiederherstellung gestimmt haben, verpflichtet sein, innerhalb des Monats nach der von der Versammlung getroffenen Entscheidung ihre gesamten Rechte an der Immobilie abzutreten, sofern die anderen Miteigentümer oder ein Dritter sich zum Erwerb dieser Rechte bereit erklären. Sollten die Parteien zu keiner Einigung kommen, so wird der Abtretungspreis von einem durch einen gerichtlich bestellten Sachverständigen bestimmt, der den Schätzwert souverän und verbindlich festlegt.

Elftes Blatt

Wird das Gebäude nicht wiederhergestellt, muss die Generalversammlung die Auflösung der Vereinigung der Miteigentümer beschließen (welche die Einstimmigkeit aller Miteigentümer bedarf) und das Gemeinschaftseigentum wird dann aufgeteilt, verkauft oder versteigert. Die Versicherungsleistungen und der Veräußerungsertrag werden unter den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Artikel 19: Versicherungen

Die erste Versicherungspolice, sowohl für die privaten als auch für die gemeinschaftlichen Teile, wird durch den Unternehmer abgeschlossen und ist durch jeden Erwerber zu übernehmen und bis zu ihrem Ablauf fortzusetzen. Jeder Miteigentümer hat Anrecht auf eine Kopie dieser Police.

Alle Versicherungspolicen werden durch den Hausverwalter abgeschlossen und müssen sowohl die gemeinschaftlichen wie auch die privaten Teile des Gebäudes decken.

Das Gebäude ist stets in Höhe der von der Versammlung genehmigten Beträge zu versichern:

- gegen Feuer und Nachbarrisiken, d.h. Feuer, Sturm, Blitzschlag, Explosionen, durch Strom verursachte Unfälle, den Rückgriffsanspruch der Nachbarn, usw. Die Versicherungssumme muss stets den vollen Abbruch und den Neubau des Gebäudes decken können;
- hinsichtlich der zivilrechtlichen Haftpflicht des Gebäudes, d.h. zur Deckung der wegen Baumängel, Reparaturen oder Mängel bei der Instandhaltung des Gebäudes verursachten Schäden an Dritten.

Die Generalversammlung der Miteigentümer kann entscheiden, zusätzliche Versicherungen abzuschließen, zum Beispiel gegen Arbeitsunfälle, die dem beschäftigten Personal zustoßen könnten und gegen Unfälle, die Dritten oder Bewohnern zustoßen könnten wegen des Aufzuges.

Jeder Bewohner hat seinen Hausrat / Mobiliar selbst zu seinen Lasten gegen Brand, Explosionen, Blitz, sowie gegen Miet- und Nachbarrisiken zu versichern. Bei jeder Anfrage des Hausverwalters muss der Beweis dieser Versicherung und der regelmäßigen Begleichung der Prämien vorgelegt werden.

Im Fall einer Vermietung, muss der betroffene Miteigentümer seinem Mieter auferlegen, das Mietsrisiko anständig versichern zu lassen, sowie die Verantwortung des Mieters gegenüber der anderen Miteigentümer und der Nachbarn.

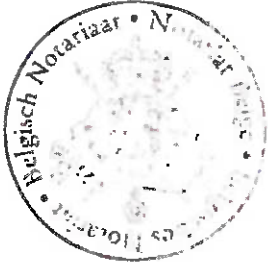
Falls eine Zusatzprämie wegen des Berufes eines Bewohners oder aus irgendwelchen anderen persönlichen Gründen verlangt wird, trägt dieser Bewohner ausschließlich die Kosten dieser Zusatzprämie.

Artikel 20 - Kriterien und Aufteilung der allgemeinen Lasten

Die allgemeinen Lasten werden unter den Miteigentümern proportional zu den Anteilen an den gemeinschaftlichen Teilen aufgeteilt, es sei denn die Generalversammlung der Miteigentümer weicht mit einer 4/5tel Mehrheit davon ab.

Sind als gemeinsame Lasten anzusehen:

- die Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand jeglicher Art, mit welchen die gemeinschaftlichen Teile belastet sind oder werden, sowie die privaten Teile, solange die zuständigen Behörden diese nicht unter den Miteigentümern aufgeteilt haben ;
- die Auslagen und Instandhaltungskosten der allgemeinen gemeinschaftlichen Teile, ihre Wartung und die auszuführenden Reparaturen ;



- die Heizungs-, Wasser- und Stromkosten der Gemeinschaftsräume sowie die Auslagen bezüglich der Neubeschaffung des laufenden Materials (Mülleimer, Abtrittmatten im Eingang, Gemeinschaftsmobiliar, Reinigungsmaterial, Glühbirnen, usw.);
- die Entlohnung des Hausverwalters und die Entlohnung der vom Verwalter eventuell eingestellten Säuberungs- und Unterhaltskräfte und die Verwaltungskosten;
- die Kosten der Feuer- und Haftpflichtversicherungen.

Artikel 21 : Betriebsfonds und Reservefonds

Zur Zahlung der laufenden Unkosten wird der Hausverwalter einen Betriebsfonds, auch Umlauffonds genannt („fonds de roulement“) bilden, unter den Anweisungen der Generalversammlung.

Zur Zahlung der außergewöhnlichen Unkosten und der großen Reparaturen, wird einen Reservefonds, auch Rücklagefonds genannt, gebildet.

Die Generalversammlung ist verpflichtet, innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach der vorläufigen Abnahme der gemeinschaftlichen Teile einen Reservefonds zu bilden. Die jährliche Zahlungsaufforderung beläuft sich mindestens auf 5% der Ausgaben für die laufenden gemeinschaftlichen Unkosten des vorigen Jahres. Die Generalversammlung kann jedoch mit 4/5tel Mehrheit der Stimmen aller anwesenden oder vertretenen Miteigentümer beschließen, solch einen Reservefonds nicht zu bilden.

Der Reservefonds steht ausschließlich der Eigentümergemeinschaft zu. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Eigentümers besteht nicht. Bei einer Veräußerung eines Sondereigentums gehen die Rechte des veräußernden Eigentümers an der gesammelten Rücklage auf den Erwerber über.

Der Betriebsfonds und der Reservefonds müssen auf getrennten Konten, die auf dem Namen der Vereinigung der Miteigentümer eröffnet sind, hinterlegt sein.

Artikel 22 – Zahlungen der gemeinschaftlichen Lasten – Strafzahlungen bei zu später Zahlung

Zwölftes Blatt

Die Zahlungen der gemeinschaftlichen Lasten beziehungsweise der Provisionen für den Betriebs- den Reservefonds werden durch den Hausverwalter angefragt oder eingefordert und durch ihn entgegengenommen. Einmal jährlich legt der Verwalter der Generalversammlung die Abrechnung zwecks Zustimmung vor und gegebenenfalls wird der Betrag der zu zahlenden Provision für das nächste Jahr angepasst.

Wenn das Eigentum einer privaten Einheit mit einem Nießbrauchrecht belastet ist, sind die Inhaber der dinglichen Rechte gesamtschuldnerisch zur Zahlung der gemeinschaftlichen Lasten verpflichtet.

Alle Miteigentümer müssen der Zahlungsaufforderung des Hausverwalters innerhalb einer Frist von 30 Tagen nachkommen.

Artikel 23: Mietverträge

Die Mietverträge müssen die Bestätigung der Mieter enthalten, dass sie alle erforderlichen Sittlichkeitsbestimmungen erfüllen und sich der Verpflichtung unterwerfen, alle Vorschriften pünktlich zu erfüllen, die mit vorliegendem Immobilienstatus auferlegt werden, von dem sie anerkennen, volle Kenntnis genommen zu haben.

Die Mietverträge müssen ebenfalls folgende Klausel bezüglich der Versicherung des Mietsrisikos enthalten:

„Der Mieter ist verpflichtet, sein Hausrat / Mobiliar und die etwaigen Verbesserungsarbeiten, die er an der Immobilie vornehmen würde, gegen Feuer und verwandte Gefahren, gegen Wasserschaden, Fensterbruch und den Rückgriffsanspruch der Nachbarn und Dritten, versichern zu lassen. Die Versicherungsprämien sind zu Lasten des Mieters. Bei jeder Anfrage des Vermieters oder des Verwalters muss der Mieter den Beweis dieser Versicherung und der regelmäßigen Begleichung der Prämien vorgelegen.“

Artikel 24: Rechtspersönlichkeit

Die Vereinigung der Miteigentümer hat die Rechtspersönlichkeit, wird genannt „Vereinigung der Miteigentümer der Residenz Imprimerie in Eupen“, und hat ihren Sitz in dieser Residenz.

Artikel 25 - Miteigentumsrat

Die erste Generalversammlung gründet den Miteigentumsrat. Dieser Rat, dem die Inhaber eines dinglichen Rechts mit Stimmrecht in der Generalversammlung angehören können, ist damit beauftragt, dafür zu sorgen, dass der Hausverwalter seine Aufträge ordnungsgemäß ausführt, unbeschadet des Artikels 577-8/2 des Zivilgesetzbuches. Bis zur Einrichtung und Zusammensetzung des obligatorischen Miteigentumsrats kann jedes Mitglied der Generalversammlung Klage gegen die Miteigentümerversammlung einreichen, um einen oder mehrere Miteigentümer oder - auf Kosten der Miteigentümerversammlung - einen Dritten bestimmen zu lassen, der die Aufträge des Miteigentumsrats ausführt.

Die Generalversammlung beschließt mit absoluter Mehrheit über die Ernennung der Mitglieder des Miteigentumsrats, und zwar für jedes Mitglied getrennt. Das Mandat der Mitglieder des Miteigentumsrats dauert bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und ist erneuerbar.

Zur Ausführung seines Auftrags kann der Miteigentumsrat, nachdem er den Hausverwalter informiert hat, alle Schriftstücke oder Dokumente, die sich auf die Verwaltung durch den Hausverwalter oder auf das Miteigentum beziehen, einsehen und kopieren. Vorbehaltlich der durch Gesetz dem Hausverwalter, der Generalversammlung und dem Rechnungsprüfer zuerkannten Befugnisse kann der Miteigentumsrat infolge eines mit einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefassten Beschlusses der Generalversammlung jegliche anderen Aufträge oder Befugnisse erhalten. Von der Generalversammlung erteilte Aufträge oder Befugnisse dürfen sich nur auf ausdrücklich bestimmte Handlungen beziehen und gelten nur für ein

Residenz Imprimerie gelegen zu Eupen, Aachener Strasse 7-9 & Hostert 4

Hausordnung

Artikel 1 : Inhalt der Hausordnung

Die gegenwärtige Hausordnung ist Teil des Immobilienstatuts. Sie ist für alle Miteigentümer, Nutznießer, Bewohner, Mieter, Benutzer und andere Berechtigte bindend. Sie ergänzt und präzisiert insoweit die gesetzlichen Bestimmungen und den Immobilienstatut der Residenz.

Gemäß Artikel 577-4 §2 des Zivilgesetzbuches beinhaltet die Hausordnung zumindest folgende Punkte:

- die Vorschriften bezüglich der Einberufung, des Ablaufs und der Befugnisse der Generalversammlung der Miteigentümer,-
- die jährliche Zeitspanne von 15 Tagen während welcher die jährliche allgemeine Generalversammlung der Miteigentümer abgehalten wird.
- die Vorschriften über die Ernennung des Hausverwalters, seine Befugnisse, die Dauer seines Mandats, die Erneuerung dieses Mandats und die Kündigung seines Vertrages, sowie seine Verpflichtungen bei Vertragsende,-
- die Vorschriften über die Ernennung des externen Rechnungsprüfers.

Artikel 2 : Änderungen an der Hausordnung

Die Hausordnung kann mittels eines Beschlusses der Generalversammlung geändert oder ergänzt werden, welches mit einer Mehrheit von zwei Dritteln (2/3) der Stimmen der anwesenden und vertretenen Miteigentümer zu fassen ist. Diese Änderungen oder Ergänzungen müssen nicht durch notarielle Urkunde festgestellt werden.

Sie sind unter ihrem Datum in dem Protokollregister der Generalversammlungen einzutragen und im Übrigen in ein Register, welches als „Geschäftsführungsregister“ bezeichnet wird, einzufügen. Dieses Geschäftsführungsregister wird durch den Hausverwalter geführt und beinhaltet die Immobiliensatzung und die Hausordnung sowie die diesbezüglichen Änderungen.

Alle Eigentümer, Mieter und Anspruchsberechtigte eines Teils der Immobilie treten in alle Rechte und Pflichten ein, die aus den Vorschriften dieses Geschäftsführungsregisters und den dort eingetragenen Beschlüssen hervorgehen ein. Die Eigentümer, Mieter und Anspruchsberechtigten sowie ihre Rechtsnachfolger müssen die dort eingetragene Satzung, die Änderungen und Beschlüsse beachten.

Generalversammlung der Miteigentümer

Artikel 3 : Befugnisse

Jahr. Während der ordentlichen Generalversammlung legt der Miteigentumsrat den Miteigentümern einen ausführlichen Jahresbericht über die Ausübung seines Auftrags vor.

Schlusserklärungen

Der unterzeichnete Notar bescheinigt die Identität der Erschienenen nach Einsichtnahme in die gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente, insbesondere die Namen, Vornamen, Geburtsort und – datum der erschienenen physischen Personen, aufgestellt nach dem Nationalregister und auf Vorlage ihres Personalausweises.

Der Generalverwaltung der Vermögensdokumentation wird es ausdrücklich erlassen, bei Umschreibung des Gegenwärtigen irgendeine Eintragung von Amts wegen vorzunehmen, aus gleich welchem Grunde es auch sei.

Die Erschienenen erklären, dass ihre Handlungsfähigkeit bezüglich der durch gegenwärtige Urkunde einzugehenden Verpflichtungen in keiner Weise beschränkt ist durch insbesondere ein Verfahren wegen kollektiver Schuldregelung, einen gerichtlichen Vergleich, eine vorläufige Vermögensverwaltung, eine Vormundschaft oder einen nicht abgeschlossenen Konkurs.

Der unterzeichnete Notar hat die Aufmerksamkeit der Erschienenen auf das Bestehen von widersprüchlichen Interessen oder unverhältnismäßigen Verpflichtungen gelenkt, die serie festgestellt hätte. Er hat sie darüber informiert, dass es einem jeden von ihnen freisteht, einen anderen Notar zu bezeichnen, oder einen Rechtsbeistand zu Rate zu ziehen.

Gegenwärtige Urkunde wird getätigt vor dem unterzeichneten assoziierten Notar, für Rechnung der Gesellschaft mit beschränkter Haftung „Lilien, Weling & Lilien, assoziierte Notare“, mit Sitz in Eupen, Unternehmensnummer 0599.936.189.

Die Schreibgebühr beträgt fünfzig Euro (50 €).

Worüber Urkunde

Beurkundet in Eupen, am vorangegebenen Datum. Nach kommentierter Vorlesung und Genehmigung haben die Erschienenen mit mir, Notar, unterschrieben.

Dreizehntes

Blatt

und letztes Blatt

Die Generalversammlung der Miteigentümer ist das souveräne Entscheidungs- und Verwaltungsorgan der Gebäudekomplexes, sofern gemeinschaftliche Interessen betroffen sind. Sie ist das Organ der Vereinigung der Miteigentümer, welchem alle Befugnisse in Bezug auf den Erhalt und die Verwaltung des Gebäudekomplexes zustehen, unbeschadet der Befugnisse, die aufgrund des Gesetzes oder der vorliegenden Satzung dem Hausverwalter und jedem Miteigentümer zustehen.

Alle - auch die abwesenden - Miteigentümer sind bezüglich der Punkte, die auf der Tagesordnung stehen, an die Beschlüsse und Entscheidungen der Generalversammlung gebunden.

Artikel 4 : Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung der Miteigentümer, auch jährliche Generalversammlung genannt, muss jedes Jahr im Monat Juni einberufen werden. Wenn das festgelegte Datum mit einem gesetzlichen Feiertag zusammenfällt, so findet die Versammlung am ersten darauffolgenden Arbeitstag statt.

Zusätzlich zu diesen ordentlichen Generalversammlungen kann die Generalversammlung durch den Hausverwalter so oft einberufen werden, wie dies erforderlich ist. Der Verwalter muss eine Generalversammlung einberufen, wenn einer oder mehrere der Miteigentümer, die wenigstens ein Fünftel (1/5) der Anteile in den gemeinschaftlichen Teilen halten, dieses beantragen. Dieser Antrag muss dem Verwalter per Einschreibebrief gestellt werden und dieser wird den Miteigentümern die Vorladungen innerhalb von dreißig Tagen nach Empfang des Antrages zustellen. In Ermangelung der Einberufung der Generalversammlung trotz des Antrages, kann jeder der Miteigentümer, der den Antrag unterschrieben hat, selbst die Einberufung vornehmen.

Außer im vorerwähnten Fall wird die Generalversammlung durch den Hausverwalter einberufen. Die Vorladungen enthalten :

- den Ort, den Tag und die Uhrzeit, an der die Versammlung stattfindet,
- die Tagesordnung mit der Auflistung der Punkte, die diskutiert werden sollen.
- die Modalitäten zur Kenntnisnahme der Dokumente an, die sich auf die Punkte der Tagesordnung beziehen.

Die Einberufungen erfolgen wenigstens 15 Kalendertage vor der Generalversammlung mittels eingeschriebener Briefe, außer wenn die Einladungsempfänger sich individuell, ausdrücklich und schriftlich mit einer anderen Übermittlungsart der Einladungen einverstanden erklärt haben. Die an die dem Verwalter zum Zeitpunkt des Versands als letzte mitgeteilte Adresse zugestellten Vorladungen gelten als rechtmäßig zugestellt.

Der Verwalter trägt in der Tagesordnung die schriftlichen Vorschläge der Miteigentümer, des etwaigen Rates des Miteigentums oder der Teilvereinigungen ohne Rechtspersönlichkeit ein. Falls diese Vorschläge jedoch aufgrund des Eingangsdatums bei dem Verwalter nicht auf der Tagesordnung dieser Generalversammlung eingetragen werden können, werden sie auf der Tagesordnung der darauffolgenden Generalversammlung eingetragen.

Artikel 5 : Ort der Generalversammlung

Die Generalversammlung findet am Sitz der Vereinigung statt, oder an jedem anderen Ort der Stadt oder der Gemeinde, der in den Vorladungen angegeben ist.

Artikel 6 : Zusammensetzung der Generalversammlung

Jeder Miteigentümer ist Mitglied der Generalversammlung.

Jeder Miteigentümer kann sich von einer Person beistehen lassen, vorausgesetzt, dass er den Hausverwalter mindestens vier Werktage vor dem Tag der Generalversammlung per Einschreibesendung oder elektronische Sendung davon in Kenntnis setzt. Diese Person darf die Diskussion während der Generalversammlung weder leiten noch dominieren.

Wenn der Hausverwalter nicht Miteigentümer ist, muss er zu den Generalversammlungen eingeladen werden. In diesem Fall wohnt er den Versammlungen allerdings nur mit beratender Stimme bei. Der Hausverwalter ist zur Teilnahme an den Generalversammlungen verpflichtet. Falls er aus triftigem Grund nicht teilnimmt, hat er vor der Versammlung schriftlich zu den Tagesordnungspunkten im Einzelnen Stellung zu nehmen. Diese Stellungnahme ist in der Generalversammlung öffentlich zu vorzulesen.

Artikel 7 : Ablauf der Generalversammlung

a) Vorstand

Die Generalversammlung wird durch den Hausverwalter eröffnet, welcher die Generalversammlung bittet, einen Vorsitzenden zu bezeichnen. Dieser bildet zusammen mit dem Hausverwalter, welcher gleichzeitig als Schriftführer der Versammlung fungiert, den Vorstand der Generalversammlung.

b) Respekt der Tagesordnung

Die Generalversammlung kann rechtsgültig nur über Punkte beschließen, die auf der mitgeteilten Tagesordnung stehen oder die implizit darin wiedergegeben sind. Die Punkte, die nicht auf der Tagesordnung stehen, können nur Gegenstand eines Beschlusses werden, wenn bei einer Generalversammlung alle Mitglieder anwesend sind und wenn der Beschluss über diese Punkte zu beraten, einstimmig angenommen worden ist.

c) Anwesenheitsliste

Es wird eine Anwesenheitsliste erstellt, die die Namen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer umfasst. Diese Liste vermerkt die Zahl der Anteile, mit denen man an der Beratung teilnehmen kann oder die Punkte, für die man nicht an der Beratung teilnehmen kann. Diese Liste wird für echt erklärt und durch den Vorsitzenden und den Sekretär unterschrieben.

d) Protokoll

Der Hausverwalter erstellt das Protokoll der durch die Generalversammlung getroffenen Beschlüsse, mit dem Vermerk der erhaltenen Mehrheiten und dem

Namen der Miteigentümer, die gegen diese Beschlüsse gestimmt haben oder sich ihrer Stimme enthalten haben. Am Ende der Sitzung und nach Vorlesung, wird dieses Protokoll durch den Vorsitzenden der Generalversammlung und von allen zu diesem Zeitpunkt noch anwesenden Miteigentümern (oder ihre Bevollmächtigten) unterschrieben.

Die Miteigentümer können einstimmig und schriftlich alle Beschlüsse fassen, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen, mit Ausnahme derjenigen, die per notarielle Urkunde gefasst werden müssen. Der Verwalter erstellt dann das Protokoll.

Die Beschlüsse der Generalversammlung werden in einem Register festgehalten, welches am Sitz der Eigentümerversammlung hinterlegt ist. Dieses Register kann dort ohne Kosten von jeder interessierten Person konsultiert werden. Der Hausverwalter führt dieses Register und bewahrt es auf.

Der Verwalter lässt die Beschlüsse innerhalb einer Frist von 30 Tage den Miteigentümern zukommen. Sollte einer der Miteigentümer das Protokoll nicht innerhalb der festgelegten Frist erhalten haben, teilt er dieses dem Verwalter schriftlich mit.

Artikel 8 : Anwesenheits-Quorum

Die Generalversammlung kann nur gültig beschließen, wenn zu Beginn der Versammlung wenigstens mehr als die Hälfte der Miteigentümer anwesend oder vertreten sind und wenn diese wenigstens über die Hälfte der Anteile in den gemeinschaftlichen Teilen verfügen. Die Generalversammlung beschließt jedoch ebenfalls gültig, obwohl nicht die Hälfte der Miteigentümer anwesend oder vertreten ist, wenn die anwesenden oder vertretenen Miteigentümer über mehr als drei/Viertel der Anteile in den gemeinschaftlichen Teilen verfügen.

Wenn keine der beiden Quoten erreicht wird, wird nach einer Frist von mindestens fünfzehn (15) Tagen eine zweite Generalversammlung auf die gleiche Art und Weise und mit der gleichen Tagesordnung einberufen. Diese zweite Versammlung kann unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer und von den vertretenen Miteigentumsanteilen rechtsgültig beraten und beschließen.

Artikel 9 : Mehrheiten

a) Prinzip

Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit absoluter Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer gefasst, es sei denn, das Statut oder die gegenwärtige Hausordnung eine bestimmte Stimmenmehrheit oder die Einstimmigkeit vorsehen. Bei der Berechnung der erforderlichen Mehrheit werden Stimmenthaltungen, ungültige und leere Stimmzettel nicht berücksichtigt.

Wenn Einstimmigkeit erforderlich ist, handelt es sich um die Gesamtheit der Stimmen aller Miteigentümer und nicht um die Gesamtheit der Stimmen der bei der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder. Sollte diese Einstimmigkeit bei einer ersten Versammlung aufgrund der Abwesenheit einiger

Miteigentümer nicht erreicht werden, wird nach einer Frist von mindestens dreissig (30) Tagen eine zweite Generalversammlung auf die gleiche Art und Weise und mit der gleichen Tagesordnung einberufen, bei welcher die Beschlüsse mit Einstimmigkeit der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer gefasst werden können.

Jeder Miteigentümer verfügt über eine Anzahl Stimmen, die sich aus seinem Anteil an den gemeinschaftlichen Teilen ergibt. Jedoch kann niemand an den Abstimmungen teilnehmen - auch nicht als Bevollmächtigter - mit einer Stimmenzahl, die höher ist als die Gesamtzahl der Stimmen, über welche die anderen anwesenden oder vertretenen Miteigentümer verfügen.

b) Qualifizierte Mehrheit

Vorbehaltlich strengerer Bestimmungen, die sich aus dem Gesetz und der vorliegenden Satzung ergeben, bedürfen die Beschlüsse der Generalversammlung in folgenden Fällen der hiernach festgelegten qualifizierten Mehrheiten:

Die Mehrheit von zwei Dritteln (2/3) der Stimmen ist erforderlich für :

- eine Änderung des Immobilienstatuts der Residenz, sofern sie nur den Nutzen, Gebrauch oder die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile betrifft.
- die Ausführung von Arbeiten, welche die gemeinschaftlichen Teile der Residenz betreffen, mit Ausnahme der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeiten und der Arbeiten zur Erhaltung der Sache und Handlungen der vorläufigen Verwaltung, über die mit der absoluten Mehrheit der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer entschieden werden kann und vorbehaltlich der Arbeiten, die durch den Hausverwalter beschlossen werden können.
- die Festlegung der Beträge von Aufträgen und Geschäften, für welche eine Wettbewerbsausschreibung zwingend erforderlich ist, außer bei bewahrenden Maßnahmen und vorläufigen Verwaltungshandlungen.
- die Ausführung von Arbeiten an bestimmten in Sondereigentum stehenden Teilen, die aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen durch die Vereinigung der Miteigentümer ausgeführt werden. Hierzu ist eine besondere Begründung erforderlich.

Die Mehrheit von vier Fünfteln (4/5) der Stimmen ist erforderlich für :

- alle anderen als die hiervor erwähnten Änderungen des Immobilienstatuts der Residenz, inbegriffen die Änderungen in Bezug auf die Aufteilung der Lasten des Miteigentums.
- die Änderung der Zweckbestimmung der Residenz oder von Teilen der Residenz.
- den Wiederaufbau oder die Instandsetzung des beschädigten Teils im Falle der teilweisen Zerstörung.
- jeglichen Erwerb von unbeweglichen Gütern, die Gemeinschaftsgut werden sollen.
- alle Verfügungshandlungen bezüglich der gemeinschaftlichen unbeweglichen Güter.
- die Aufteilung eines privaten Loses oder die vollständige Zusammenlegung oder Teilzusammenlegung zweier oder mehrerer privaten Lose;

- den Abbruch oder den vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit oder aufgrund der Tatsache, dass die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen im Vergleich zum Wert des bestehenden Gebäudes übermäßig hoch sind. Ein Miteigentümer kann, gegebenenfalls gegen einen im gemeinsamen Einvernehmen oder vom Richter festgelegten Ausgleich, sein Los zu Gunsten der anderen Miteigentümer abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Falls die vorerwähnten Gründe nicht vorhanden sind, muss der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau einstimmig gefasst werden.

Einstimmigkeit ist erforderlich für Beschlüsse bezüglich :

- aller Änderungen der Aufteilung der Miteigentumsanteile. Falls die Generalversammlung jedoch mit der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheit Arbeiten, Erwerbs- oder Verfügungshandlungen beschlossen hat, kann sie mit derselben Stimmenmehrheit eine Änderung der Aufteilung der Miteigentumsanteile beschließen, wenn eine solche Änderung erforderlich sein sollte.
- des vollständigen Wiederaufbaus der Immobilie.
- der Auflösung der Vereinigung der Miteigentümer.

Artikel 10 : Vertretung / Vollmacht

Jeder Miteigentümer kann sich bei den Versammlungen durch einen Bevollmächtigten, der nicht unbedingt Miteigentümer sein muss, vertreten lassen.

Der Hausverwalter kann nicht als Bevollmächtigter eines Miteigentümers bei der Generalversammlung auftreten, unbeschadet seines eigenen Rechts, an den Beratungen und Abstimmungen der Versammlung teilzunehmen, falls er Miteigentümer ist.

Die Vollmacht ist schriftlich zu erteilen und in ihr ist der Bevollmächtigte zu benennen und ausdrücklich zu vermerken, ob es sich um eine generelle Vollmacht handelt oder ob sie nur für die Beratungen und Beschlüsse bezüglich bestimmter Tagesordnungspunkte, die zu erwähnen sind, erteilt wird.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Hausverwalter

Artikel 11 : Ernennung – Ende des Mandats

Die Generalversammlung nimmt die Dienste eines Hausverwalters in Anspruch, der mit der absoluten Mehrheit der Stimmen für eine Dauer ernannt wird, die drei Jahre nicht überschreiten darf. Das Mandat ist erneuerbar. Als Hausverwalter kann eine Person, die Miteigentümerin ist oder nicht Miteigentümerin ist, gewählt werden.

Durch den Hausverwalter ist ein Auszug aus der Urkunde, durch welche er bezeichnet oder ernannt wird, innerhalb der acht Tage, die dem Beginn seines

Mandats folgen, am Eingang des Gebäudes, in welchem sich der Sitz der Vereinigung der Miteigentümer befindet, anzubringen, und zwar so dass dieser Auszug nicht verändert werden kann und stets gut sichtbar ist. Außer dem Datum der Bezeichnung oder Ernennung sind auch der Name, die Vornamen, der Beruf und der Wohnsitz des Hausverwalters oder - falls es sich um eine Gesellschaft handelt - die Form, die Firma, der Sitz und gegebenenfalls die Unternehmensnummer der Gesellschaft in dem Auszug anzugeben. In diesem Auszug müssen auch alle anderen Informationen angegeben sein, die es jedem Betroffenen ermöglichen, unverzüglich mit dem Hausverwalter in Verbindung zu treten. Im Übrigen ist insbesondere der genaue Ort am Sitz der Vereinigung der Miteigentümer zu bezeichnen, an dem die Hausordnung und das Register der Generalversammlungsbeschlüsse konsultiert werden können.

Die Generalversammlung kann dem Hausverwalter mit der absoluten Mehrheit der Stimmen sein Mandat jederzeit entziehen.

Der Hausverwalter kann auch jederzeit von seinem Amt zurücktreten, indem er der Vereinigung der Miteigentümer kündigt. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

Bei Beendigung des Mandats des Hausverwalters hat dieser innerhalb der dreißig Tage, die dem Ende seines Mandats folgen:

- eine Gesamtabrechnung zum Datum, an dem sein Mandat endet, zu erstellen.
- seinem Nachfolger oder - bei Abwesenheit des Nachfolgers - dem Vorsitzenden der letzten Generalversammlung alle Akten und Dokumente mit Bezug auf das Miteigentum, die gesamte Buchhaltung, die durch ihn verwalteten Aktiva, die Unterlagen bezüglich der Schadensereignisse, einen chronologischen Überblick des Kontos, über welches die Schäden abgewickelt wurden, sowie die Informationen zur Verwendung aller Beträge, die sich nicht auf den Finanzkonten der Vereinigung wiederfinden, auszuhändigen.

Artikel 12 : Befugnisse

Der Verwalter erfüllt alle ihm durch das Immobilienstatut der Residenz, die Generalversammlung oder das Gesetz zugeteilten Aufgaben, und insbesondere derer, wovon in Artikel 577-8 §4 des Zivilgesetzbuches die Rede ist.

Der Verwalter ist allein für seine Geschäftsführung verantwortlich. Er darf seine Befugnisse nicht ohne das Einverständnis der Generalversammlung delegieren, und dann auch nur für eine kurze Zeit und zu bestimmten Zwecken. Der Hausverwalter hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, mit der die Ausübung seines Auftrags gedeckt wird, und der Generalversammlung den Beweis für den Abschluss dieser Versicherung zu liefern. Im Falle eines unentgeltlichen Mandats wird diese Versicherung zu Lasten der Miteigentümerversammlung abgeschlossen.

Der Verwalter ist beauftragt, die Vereinigung der Miteigentümer bei allen authentischen Urkunden zu vertreten, die insbesondere aufgrund von Änderungen der Satzung oder anderen Beschlüssen der Generalversammlung erforderlich sind. Der Verwalter muss dem amtierenden Notar seine Befugnisse nachweisen, indem er den Auszug, der seine Ernennung belegt, sowie den Auszug aus dem

und kopieren. Vorbehaltlich der durch Gesetz dem Hausverwalter, der Generalversammlung und dem Rechnungsprüfer zuerkannten Befugnisse kann der Miteigentumsrat infolge eines mit einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefassten Beschlusses der Generalversammlung jegliche anderen Aufträge oder Befugnisse erhalten. Von der Generalversammlung erteilte Aufträge oder Befugnisse dürfen sich nur auf ausdrücklich bestimmte Handlungen beziehen und gelten nur für ein Jahr. Während der ordentlichen Generalversammlung legt der Miteigentumsrat den Miteigentümern einen ausführlichen Jahresbericht über die Ausübung seines Auftrags vor.

Rechnungsprüfer

Artikel 15 : Ernennung und Befugnisse

Die Generalversammlung hat die Möglichkeit, jährlich einen Rechnungsprüfer zu bezeichnen, der ein Miteigentümer ist oder nicht.

Der Rechnungsprüfer hat – gegebenenfalls gegen eine durch die Generalversammlung festgelegte Entlohnung – die Aufgabe, die Konten des Verwalters zu prüfen und er kann sich von dem Verwalter und jeder Drittperson sämtliche Unterlagen vorlegen lassen und alle Informationen einholen, die er für notwendig erachtet, um seinen Auftrag auszuführen. Der Verwalter ist zur Zusammenarbeit verpflichtet.

Der Rechnungsprüfer muss der Generalversammlung Bericht erstatten.

Er hat die Befugnis, sich der Zahlung jeglichen Betrags zu widersetzen, deren Begründung ihm nicht belegt scheint. Wenn der Verwalter mit dieser Widersetzung nicht einverstanden ist, kann er der(n) Bank(en), in denen die Miteigentümerversammlung ihr Konto/ihre Konten hat, dieses per Einschreiben mitteilen. Die Angelegenheit wird dann durch die nächste Generalversammlung entschieden, die er gegebenenfalls selbst einberufen kann, wie hiernach genauer angegeben.

Der Rechnungsprüfer kann den Verwalter ebenfalls auffordern, eine Generalversammlung einzuberufen, wenn er der Meinung ist, dass Dringlichkeitsmaßnahmen erforderlich sind; wenn der Verwalter der Aufforderung nicht nachkommt, kann er die Vorladung selbst vornehmen und die Tagesordnung dieser Versammlung selbst festlegen.

Hausordnung

Artikel 15 : Häusliche Ruhe

Die Eigentümer haben generell dafür zu sorgen, dass Lärm bestmöglich vermieden wird. Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22 bis 6 Uhr und 13 bis 15 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht genommen werden. In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden (wie zum Beispiel handwerkliche, mit Lärm verbundene [Hobby]-Arbeiten

Generalversammlungsprotokoll, welches den zu beurkundenden Beschluss enthält, vorlegt.

In ihrer Eigenschaft als zukünftige Bauherren delegieren die Miteigentümer ihre Aufträge und Verpflichtungen bezüglich des zukünftigen Interventionsdossiers, welches sich auf die gemeinschaftlichen Teile bezieht / beziehen wird, an den Hausverwalter. Dieses zukünftige Interventionsdossier wird im Büro des Verwalters aufbewahrt, wo es unentgeltlich durch jede interessierte Person eingesehen werden kann. Die Verpflichtung der Übergabe des zukünftigen Interventionsdossiers an die aufeinanderfolgenden Eigentümer der privaten Lose begrenzt sich somit auf das etwaige zukünftige Interventionsdossier bezüglich der privaten Lose.

Artikel 13 : Vertrag mit der Miteigentümerversammlung

Die Bestimmungen, durch die die Verbindung zwischen dem Verwalter und der Miteigentümerversammlung geregelt wird, und die damit verbundene Entlohnung werden in einem schriftlichen Vertrag festgehalten.

Dieser Vertrag umfasst insbesondere die Liste der Pauschalleistungen, die Liste der Zusatzleistungen und die damit verbundenen Entlohnungen. Eine nicht aufgeführte Leistung kann nicht entlohnt werden, vorbehaltlich eines Beschlusses der Generalversammlung.

Miteigentumsrat

Artikel 14 : Miteigentumsrat

Für jedes Gebäude oder jede Gebäudegruppe mit mindestens zwanzig Losen unter Ausschluss der Keller, Garagen und Parkplätze wird von der ersten Generalversammlung ein Miteigentumsrat gegründet. Dieser Rat, dem die Inhaber eines dinglichen Rechts mit Stimmrecht in der Generalversammlung angehören können, ist damit beauftragt, dafür zu sorgen, dass der Hausverwalter seine Aufträge ordnungsgemäß ausführt. Bis zur Einrichtung und Zusammensetzung des obligatorischen Miteigentumsrats kann jedes Mitglied der Generalversammlung Klage gegen die Miteigentümerversammlung einreichen, um einen oder mehrere Miteigentümer oder - auf Kosten der Miteigentümerversammlung - einen Dritten bestimmen zu lassen, der die Aufträge des Miteigentumsrats ausführt.

Für Gebäude oder Gebäudegruppen mit weniger als zwanzig Losen unter Ausschluss der Keller, Garagen und Parkplätze kann die Generalversammlung beschließen, einen Miteigentumsrat zu gründen, der sich auf dieselbe Weise zusammensetzt und dieselben Aufträge hat wie im vorherigen Absatz vorgesehen.

Die Generalversammlung beschließt mit absoluter Mehrheit über die Ernennung der Mitglieder des Miteigentumsrats, und zwar für jedes Mitglied getrennt. Das Mandat der Mitglieder des Miteigentumsrats dauert bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und ist erneuerbar.

Zur Ausführung seines Auftrags kann der Miteigentumsrat, nachdem er den Hausverwalter informiert hat, alle Schriftstücke oder Dokumente, die sich auf die Verwaltung durch den Hausverwalter oder auf das Miteigentum beziehen, einsehen

dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen oder auch Gefährdungen verursacht werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Haustiere sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Hunde sind innerhalb der Residenz und der Außenanlage stets an der kurzen Leine zu führen. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Bei Nichtbeachtung dieser Verhaltensregelungen kann der Hausverwalter das Halten des Haustieres verbieten.

Das Halten von Reptilien aller Art, landesunüblichen Tieren, insbesondere Ratten, Mardern, Affen, Wildkatzen und insbesondere als beängstigend oder als gefährlich zu bezeichnenden Hunden (unter anderem sogenannten Kampfhunden) ist untersagt; Gleiches gilt für die Zucht oder den Handel von/mit solchen „gefahrengeigten“ Tieren.

Vor und auf dem Grundstück dürfen keine wild lebenden Tiere (insbesondere keine Tauben) gefüttert werden.

Artikel 18 : Fluchtwege

Auf Fluchtwegen dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (zum Beispiel Schuhe, Schränke, Pflanzen, Schirmständer, Blumentöpfe) abgestellt werden.

Artikel 19 : Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen

Für das Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und in den Gemeinschaftsräumen ist die Einwilligung des Verwalters, gegebenenfalls auch die behördliche Genehmigung einzuholen. Fahrräder, Kinderwagen, Schlitten und dergleichen sind grundsätzlich nur in der Tiefgarage auf den hierfür vorgesehenen Plätzen auf entsprechend bestimmter Fläche zu deponieren.

Der Zugang zum Dach ist untersagt, außer für die Instandhaltung und Instandsetzung des Daches. Vorbehaltlich etwaiger Abweichungen, die in der Immobiliensatzung festgelegt sind, wird nichts auf dem Dach gelagert oder aufgestellt, es sei denn mit der Zustimmung der Generalversammlung, die mit einfacher Mehrheit beschließt. Etwa verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen.

Artikel 20 : Wasseranschlüsse und -leitungen

Im Winter ist dafür zu sorgen, dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung), auch solche in den Waschküchen, vor Frost geschützt werden. Abwesenheit entbindet die Eigentümer und Hausbewohner oder -benutzer nicht von der Verpflichtung, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen. Die Sondereigentumseinheiten müssen auch bei Abwesenheit des Mieters in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. eines Jahres beheizt werden. Weiterhin besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis (ohne salzen zu dürfen) möglichst

und so weiter). Dies gilt auch für Arbeiten auf beziehungsweise in gemeinschaftlichen Flächen und Räumen in und außer Haus.

Von dieser Regelung ausgenommen sind allein Geschäftsbetriebe und Büros in dem Sondereigentum (einschließlich in zulässiger Weise beruflich genutztes Wohnungseigentum) mit berechtigterweise weitergehenden Geschäftszeiten, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.

Artikel 16 : Sauberhaltung

Müll und Abfälle Kehricht, Haushaltsabfälle und Ähnliches dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen im Müllraum entleert werden. Der Müll ist vollständig in die Mülltonnen zu entleeren. Daneben gefallener Abfall ist unverzüglich vom Verursacher wegzuräumen. Gegebenenfalls ist der Müll weiter zu trennen. Zerkleinerbares Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dergleichen) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern. Die Deckel der Müllcontainer und -tonnen sind stets verschlossen zu halten. Größeres Sperrgut, das aufgrund der Müllabfuhrregeln nicht in den Müllcontainern entsorgt werden darf, muss jeder auf eigene Kosten abholen lassen. Zeitungen und Zeitschriften sowie Pappe und Kartonverpackungen sind zu bündeln und für gesonderten Abtransport an Abholtagen neben die Mülltonnen beziehungsweise in dafür bestimmte Papiertonnen zu legen.

In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und Toiletten dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, das WC quasi als Abfalleimer zu benutzen, zum Beispiel für Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zigarettenschachteln, Rasierklingen, Farbreste, Fette, Öle oder Ähnliches.

Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich beziehungsweise auf Weisung des Gebäudeverwalters unverzüglich zu beseitigen, gegebenenfalls entstandenen Schaden zu ersetzen.

Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Hausverwalter unverzüglich mitzuteilen (zum Beispiel: Befall von Schaben/Kakerlaken/ Silberfischchen und so weiter). Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.

Artikel 17 : Haustiere

Grundsätzlich ist das Halten von Hunden, Katzen und sonstigen Haustieren in begrenzter Zahl geduldet. Eine etwaige ausdrückliche oder stillschweigende Duldung oder Genehmigung kann jederzeit widerrufen werden, insbesondere wenn ein Tier in der Residenz durch Lärm, Gerüche oder auf andere Art Unruhe, Störungen oder Unannehmlichkeiten verursacht oder wenn ein Tier für die Mitbewohner eine Gefahr darstellt. Falls der Tierhalter die Entscheidung des Hausverwalters nicht respektiert, kann die Generalversammlung ihn zur Zahlung von bis zu 20 Euro pro Verzugstag ab der Zustellung des Beschlusses zwingen. In diesem Fall kann die Generalversammlung auch mit einer Mehrheit von drei Vierteln (3/4) der Stimmen beschließen, dass das betroffene Tier von Amts wegen durch eine Tierschutzvereinigung zu entfernen ist. Der Tierhalter muss stets dafür sorgen,

23465 00.02.2021

Gewährung der Städtebaugenehmigung 024/20

STADT EUPEN



VILLE D'EUPEN

Anwesend:

C. Niessen
Vorsitzende

P. Hunger
K. Jadin
C. Brüll
M. Scholl
Schöffen

B. Lentz
Generaldirektor

Abwesend:

W. Baumgarten
Schöffe

Am Stadthaus 1
4700 Eupen

Tel.: 087/59.58.11
Fax: 087/59.58.00
info@eupen.be
www.eupen.be

Unternehmensnummer:
numéro d'entreprise:
0206.618.215

BELFIUS: BE97 0910 0041 9149
BIC: GKCCBEBB

Abriss und Umbau von 3 Häusern zu einem Wohn- und Bürokomplex mit 20 Wohnungen, Büroflächen und Tiefgarage

gelegen: Aachener Straße 7/Hostert 4, 4700 Eupen

Antragsteller:

Das Gemeindegremium der Stadt Eupen,

Aufgrund des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (nachstehend „das Gesetzbuch“ genannt);

des Buches I des Umweltgesetzbuches;

In Erwägung,
einen Antrag auf Städtebaugenehmigung für ein Gut gelegen in 4700 Eupen, Aachener Straße 7/Hostert 4 katastriert: Gem. 1/ Flur F / Nr. 1A2- 1B2- 1R2, betreffend den Abriss und Umbau von 3 Häusern zu einem Wohn- und Bürokomplex mit 20 Wohnungen, Büroflächen und Tiefgarage eingereicht hat;

dass der vollständige Antrag in Anwendung von Artikel D.IV.33 des Gesetzbuches Gegenstand einer Empfangsbestätigung gewesen ist, die am 22.11.2019 versendet wurde;

dass der Antrag auf Städtebaugenehmigung eine Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit enthält;

dass diese Notiz vollständig ist, da die voraussichtlichen mittelbaren und unmittelbaren Ein- und Auswirkungen des Projektes auf den Menschen, die Fauna und Flora, den Boden, das Wasser, die Luft, das Klima und die Landschaft, die materiellen Güter und das kulturelle Erbe sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren darin angegeben, beschrieben und bewertet werden;

dass das Projekt laut der betreffenden Notiz und angesichts der gesamten in Artikel D.66 §2, erwähnten relevanten Auswahlkriterien des Buches I des durch Dekret vom 10. November 2006 abgeänderten Umweltgesetzbuches keine merklichen Auswirkungen auf die Umwelt haben kann;

ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung demzufolge nicht erforderlich.

In Erwägung, dass der Antrag das Folgende betrifft:

- ein Gut, das sich innerhalb des Gebiets befindet, das vom Sanierungsplan pro Zwischeneinzugsgebiet der „Weser“ betroffen und in diesem Plan als kollektives Sanierungsgebiet aufgenommen ist;

In Erwägung, dass das Gut der Anwendung folgender Dokumente unterliegt:

- Sektorenplan: Wohngebiet, Umkreis von historischem, kulturellen und/oder ästhetischem Interesse

freizuhalten. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind zumindest bei mehr als 1-tägiger Abwesenheit zu sichern/abzudrehen; Gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe abgedreht sind. Für Frostschäden und deren Folgen haben die schuldigen Bewohner/Benutzer aufzukommen.

Artikel 21 : Lagerung von Flüssigkeiten und Materialien

In Sondereigentumsräumen sowie gemeinschaftlichen Räumen dürfen keine leicht brennbaren, explosiven giftigen/ätzenden, gefährlichen, gesundheitsschädlichen oder übelriechenden Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden. Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

Artikel 22 : Rauchen

Das Rauchen in gemeinschaftlichen Räumen des Hauses (insbesondere Aufzügen, Fluren, Treppenhäusern, der Tiefgarage und so weiter) ist nicht gestattet. Beim Rauchen auf Loggias und Terrassen oder in Räumen mit geöffneten Fenstern/Türen sollte zumindest auf Nachbarbewohner Rücksicht genommen werden, die durch Rauchemissionen im eigenen Wohngebrauch gestört/beeinträchtigt sein könnten.

Artikel 23 : Einzug und Umzüge

Jeder Bewohner/Benutzer ist für Schäden verantwortlich, die an der Immobilie bei seinem oder seines Mieters Einzug oder Umzug entstehen. Grundsätzlich kann jeder Benutzer der Immobilie den Einzug und Umzüge mittels einer Hebebühne durchführen. Alle Beschädigungen an der Fassade oder anderen Gebäudeteilen, die während des Einzugs oder der Umzüge entstehen, sind zu Lasten desjenigen, der den Einzug oder Umzug durchführen lässt. Die Instandsetzungskosten sind auf einfache Anfrage des Hausverwalters, welcher den Rechnungsbeleg beifügt, zu begleichen. Die betroffenen Eigentümer, ihre Rechtsnachfolger oder Bewohner/Benutzer müssen den Hausverwalter solche Beschädigungen umgehend melden.

*

In Erwägung, dass die Zone der Höfe und Gärten im Vergleich zum Bestand nicht zusätzlich bebaut wird;

In Erwägung, dass die Anzahl Parkplätze der Wohnungsanzahl angepasst ist, was eine Verbesserung zur aktuellen Situation darstellt, da die bestehenden Wohnungen über keine Einstellplätze verfügen;

In Erwägung, dass die Auswirkung auf den Verkehr im Umfeld einer Garage mit 24 Einstellplätzen innenstadtverträglich ist und bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit an der Ausfahrt der Tiefgarage vorgesehen sind;

In Erwägung, dass ein kontradiktorischer Ortsbefund der umliegenden Gebäude und öffentlichen Straßen zur Auflage gemacht wird, ebenso wie das Beibringen eines Konzeptes zur Absicherung und Abwicklung der Baustelle;

In Erwägung, dass Fassaden und Dächer zur öffentlichen Straße hin von traditioneller Architektur und dem geschützten Stadtkern angepasst sind, wohingegen die Innenhoffassaden von zeitgenössischer Architektur sind, wozu auch die Dachform und Materialien beitragen, sodass die Abweichungen befürwortet werden können;

Aus den vorgenannten Gründen,

b e s c h l i e ß t:

Artikel 1

Die antragende Person beantragte Städtebaugenehmigung betreffend den Abriss und Umbau von 3 Häusern zu einem Wohn- und Bürokomplex mit 20 Wohnungen, Büroflächen und Tiefgarage in Eupen, Aachener Straße 7/Hostert 4 wird zugelassen.

Der Inhaber der Genehmigung wird:

Die folgenden Bedingungen einhalten müssen:

- alle im beiliegenden gleichlautenden Gutachten der Regierung vorgeschriebenen Bedingungen.
- Aufgrund von Artikel D.IV.71 des Gesetzbuches muss der Antragsteller das Gemeindegremium und die Regierung per Einsendung 15 Tage im Voraus über den Beginn der Handlungen und Arbeiten mittels der der Genehmigung beiliegenden Formularen informieren.
- Der Bauherr ist verpflichtet, der Stadtverwaltung unter Benutzung der der gegenwärtigen Genehmigung beigefügten Formulare und unter Angabe des Datums schriftliche Anzeige zu erstatten:
- 15 Tage vor Inangriffnahme der Arbeiten
- über den Anschluss an die Kanalisation oder der Ausführung sonstiger technischer Auflagen
- über die Fertigstellung der Arbeiten

Den folgenden Auflagen genügen müssen:

Übliche Auflagen:

- Für die Außenschreinerarbeiten (Fenster, ...) wird empfohlen keine Tropenhölzer zu verwenden.

- regionaler Leitfaden für den Städtebau:
Art. 393 und folgende des regionalen Leitfadens - allgemeine Bauordnung für städtebauliche Schutzgebiete.

In Erwägung, dass der Antrag aus folgenden Gründen vom regionalem Leitfaden für Städtebau abweicht:

- Dachform: Flachdach
- Materialien: Fassade teilweise in Faserzementplatten
Fensterelement Seite Aachener Straße: lackiertes Aluminium
- Zone Höfe und Gärten: teilweise liegt die Bebauung in der Zone Höfe und Gärten

In Erwägung, dass der Antrag gemäß Artikel D.IV.40 und R.IV.40-2§1 2. aus den nachstehend angegebenen Gründen einer Projektankündigung unterliegt:

- Abweichung vom regionalen Leitfaden für Städtebau: städtebauliches Schutzgebiet
- Bautiefe

In Erwägung, dass die Projektankündigung gemäß Artikel D.VIII.6 ff. des Gesetzbuches vom 02.12.2019 bis zum 16.12.2019 stattgefunden hat; dass zwei schriftliche Einsprüche bei der Stadtverwaltung eingegangen sind, worin folgende Kritikpunkte aufgeführt werden:

- Zuwenig Einstellplätze
- Zusätzliche Verkehrsbelastung
- Mögliche Schäden an Nachbargebäuden durch die Erdarbeiten + Bitte um Bestandsaufnahme der gesamten angrenzenden Gebäude
- Höhenunterschied des aufgestockten Gebäudes Aachener Straße im Vergleich zum Modehaus
- Höhenunterschied des Neubaus Hostert zum Haus Pankert + Lichtbeeinträchtigung
- Zu dunkle Materialien + Bitte um helle Fassadenmaterialien
- Durchgehende Bebauung des Hofes Seite Aufzugsschacht;

In Erwägung, dass die folgenden Dienste um Stellungnahme ersucht worden sind:

- Zone DG - Feuerwehrdienst; dass die Stellungnahme mangels Vorlage als günstig gilt;
- ÖDW Straßendirektion; dass die am 23.12.2019 mitgeteilte Stellungnahme bedingt günstig ist;
- ÖDW Direktion Natur und Forsten; dass die am 16.12.2019 mitgeteilte Stellungnahme bedingt günstig ist, worin die auf den Plänen angegebenen Begrünungen (Loggien, Terrassen, Beete, Flachdach) als verpflichtende Ausgleichsmaßnahme angesehen werden;

In Erwägung, dass die Stellungnahme der Regierung kraft Artikel D.IV.16 des Gesetzbuches am 29.01.2020 beantragt worden ist; dass ihre Stellungnahme als Anhang beigefügt wird;

In Erwägung, dass Herr Architekt Maassen in einer Stellungnahme ausführlich auf die vorgebrachten Beschwerden eingegangen ist;

In Erwägung, dass die Antragsteller sich darin bereit erklären, anstatt des dunkelroten Feldbrandsteins einen hellen Ziegelstein zu verwenden und auch den Sichtschutz zu den Terrassen des Nachbarn möglichst lichtdurchlässig zu gestalten;

In Erwägung, dass die Höhen und Tiefen der Gebäude des Projektes der Lage im Stadtzentrum und den mittleren Höhen der umgebenden Gebäude angepasst sind;

In Erwägung, dass durch das Projekt ein für die Innenstadt typischer Häuserblock mit Innenhof geschaffen wird;

- c) Versickerungsfähige Pflastersteine: Pflastersteine aus dichtem Beton mit mindestens 5 mm breiter Drainfuge und angeformten Verbundabstandhaltern. Ausfugen mit Fugensplitt.
- d) Begrünbare Pflastersteine: Pflastersteine aus dichtem Beton mit begrünbarer, mindestens 3 cm breiter Fuge und angeformten Verbundabstandhaltern. Ausfugen mit organischem Material oder Fugensplitt.
- e) Rasengittersteine: Betonplatte mit quadratischen Kammern zur Begrünung oder Verfüllung mit offenporigem Gesteinsmaterial.

Auflage zur Überprüfung der Einpflanzung

Aufgrund von Artikel D.IV.72 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung muss bei Neubauten vor Arbeitsbeginn die korrekte Einpflanzung des Gebäudes festgestellt werden, worüber das Gemeindegremium ein Feststellungs-Protokoll ausstellt. Bei Nichtbeachtung handelt es sich um eine Übertretung der Gesetzgebung, sodass ein Baustopp verfügt wird.

Zur Erstellung dieses Protokolls ist die Einpflanzung durch einen vereidigten Landmesser Ihrer Wahl überprüfen und durch einen Vermessungsplan bestätigen zu lassen. Der Plan ist dabei durch den Landmesser, Architekt, Bauunternehmer und Bauherrn zu unterzeichnen und enthält folgende Angaben:

- Die Maßabstände von festgelegten Referenzpunkten zu den Eckpunkten des Gebäudes. Die Referenzpunkte sind für die Dauer der Arbeiten zu erhalten.
- Die Grundrissmaße des Gebäudes.
- Den Höhenunterschied des Nullpunktes (Niveau 0 / EG) im Verhältnis zum natürlichen Erdreich an den Eckpunkten des Gebäudes sowie im Verhältnis zum angegebenen Referenzpunktes des genehmigten Bauplans.

Der Plan ist bei der Stadtverwaltung einzureichen und dient als Basis zur Erstellung des Einpflanzungsprotokolls, welches von den vorgenannten Personen zu unterzeichnen ist. Aufgrund von Artikel D.IV.72 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung muss dieses vor Beginn der Arbeiten erstellt werden. Die Arbeiten dürfen erst nach Überprüfung der korrekten Einpflanzung beginnen.

Entspricht der Plan des Landmessers nicht den genehmigten Plänen, ist die Einpflanzung anzupassen und ein neuer Vermessungsplan einzureichen.

Die Kosten des Landmessers sind vollständig zu Lasten des Bauherrn.

Sonderauflagen:

- Ein Plan für die Sicherung der Baustelle ist durch den Sicherheitskoordinator zu erstellen und vor Beginn der Arbeiten dem Kollegium zur Genehmigung vorzulegen. Der Baustellenplan muss folgende Angaben enthalten: die Baustellenabgrenzung / den Bauzaun, die Beschilderung, die Baustellenzufahrten sowie die Lagerbereiche für die verschiedenen Bauphasen.
- Die gesetzlichen Bestimmungen betreffend Brandschutz sind zu respektieren.
- In Bezug auf die umgebenden Gebäude und öffentlichen Straßen ist zu Lasten des Antragstellers ein kontradiktorischer Ortsbefund zu erstellen.
- Die Auflagen der ÖDW-Gutachten sind einzuhalten.
- Sämtliche in den Plänen angegebenen Begrünungsmaßnahmen sind Bestandteil der Baugenehmigung und als Auflage durch den Bauherrn zu realisieren.
- Bezüglich des begrünenden Rankgitters entlang der Grundstücksgrenze ist Kontakt mit dem Eigentümer desselben aufzunehmen.

- Das Verbrennen von Abfällen auf der Baustelle ist ausdrücklich untersagt. Die Bauunternehmer sind darauf hinzuweisen. Zuwiderhandlungen werden polizeilich geahndet.
- Anfallender Bauschutt und Abfälle dürfen nicht vergraben werden.
- Die elektrischen Anlagen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie entsprechend den Bestimmungen der Gesellschaft Ores zu erten.
- Die Nutzung öffentlichen Eigentums zur Einrichtung der Baustelle ist gebührenpflichtig und vor Beginn der Arbeiten beim Technischen Dienst zu beantragen.
- Es dürfen keine Zement- oder Kalkmischungen auf dem Belag des Bürgersteiges bzw. der Straße vorgenommen werden.
- Bei eventueller Beschädigung des öffentlichen Eigentums ist dasselbe auf Kosten des Antragstellers wiederherzustellen.
- Die Polizeiverordnung betreffend die Nummerierung von Gebäuden ist zu beachten.
- Die Haus- und Wohnungsnummerierung ist entsprechend beiliegendem Plan vorzusehen.
- Diese Nummerierung ist dem Bevölkerungsdienst bei Einzug durch die Bewohner mitzuteilen.
- Die Baustellenbeschilderungen müssen ebenfalls in deutscher Sprache sein.

Technische Auflagen:

- Das gesamte Schmutzwasser muss in Richtung Hostert abgeleitet werden. Hierfür stehen die drei Hausanschlüsse, welche bei dem Ausbauprojekt Hostert für die Gebäude Aachener Straße 7 und 9 verlegt wurden zur Verfügung.
- Das anfallende Regenwasser der „Dachhälfte Aachener Straße“ kann weiterhin an die bestehende Situation in der Straße geleitet werden.
- Das restliche Regenwasser wird in zwei Regenwasserzisternen mit Rückhaltung und kontrollierbaren Abflussbegrenzer (max. 5 L/sec/ha) von jeweils 7.500 L gesammelt. Der Überlauf wird an den Kanal Hostert angeschlossen (siehe ihre beigefügte Berechnung)
- **Es ist unbedingt erforderlich, vor Inangriffnahme der Arbeiten zwei Detailschnitte der Garagenzufahrt dem technischen Dienst auszuhandigen. Die Anpassungen zwischen der Garageneinfahrt und dem bestehenden Niveau der Straße dürfen nicht auf öffentlichem Grund ausgeführt werden.**
- Sollte die bestehende Straßenlampe (Seite Hostert) bei den Bauarbeiten hindern, ist das Abklemmen mit ORES zu vereinbaren.
- Falls die Lampe nach den Bauarbeiten vorteilhafter positioniert werden sollte, gehen die Kosten zu Lasten des Antragstellers.

Auflagen zur Gestaltung und Anlegung von befestigten Oberflächen

- Die Grundstücksentwässerung muss gemäß den Bestimmungen des Wallonischen Wassergesetzbuches (*Code de l'Eau*) erfolgen. Insbesondere ist der Artikel R.277 zu beachten.
- Es ist untersagt Regen- und/oder Schmutzwasser von Privatgrund auf öffentliches Eigentum (*Bürgersteig, Gehweg, Straße, Plätze, usw.*) abzuleiten.
- Die Bodenversiegelung ist zu begrenzen.
- Zur Oberflächenbefestigung und Bodenversiegelung dürfen nur wasserdurchlässige Produkte oder Beläge verwendet werden; hierunter fallen unter anderem:
 - a) Offenporige Gesteins- und Schotterbeläge.
 - b) Drainpflastersteine: wasserdurchlässige Pflastersteine aus haufwerksporigem Beton zur Versickerung des Oberflächenwassers. Ausfugen mit Fugensplitt.

Auszüge aus dem Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung

Rechtsmittel

Artikel D.IV.63

§1 Der Antragsteller kann bei der Regierung per Einsendung oder gegen Empfangsbescheinigung eine begründete Beschwerde einreichen, und zwar innerhalb von dreißig Tagen:

1. entweder nach Empfang des in den Artikeln D.IV.46 und D.IV.62 angeführten Beschlusses des Gemeindegremiums;
2. oder nach Empfang des in Artikel D.IV.47 § 1 Absatz 2 oder § 2 Absatz 1 angeführten in erster Instanz gefassten Beschlusses der Regierung;
3. oder nach Empfang des in Artikel D.IV.48 angeführten in erster Instanz gefassten Beschlusses der Regierung;
4. oder, wenn der in erster Instanz gefasste Beschluss der Regierung nicht innerhalb der jeweils in den Artikeln D.IV.48 oder D.IV.91 erwähnten Fristen eingesandt wurde, in Anwendung des Artikels D.IV.48 ab dem Tag nach Ablauf der Frist, die ihr für die Einsendung des Beschlusses eingeräumt wurde.

Die Beschwerde enthält ein Formular, dessen Muster von der Regierung festgelegt wird, eine Abschrift der Pläne des Antrags auf die Genehmigung oder auf die Städtebaubescheinigung Nr. 2 oder eine Abschrift des Antrags auf die Städtebaubescheinigung Nr. 2, wenn diese keinen Plan enthält, und eine Abschrift des Beschlusses, gegen den Beschwerde erhoben wird, wenn dieser vorliegt.

§2 Wenn, in den in Artikel D.IV.47 §1 und §3 erwähnten Fällen, die Genehmigung als verweigert gilt oder die Städtebaubescheinigung Nr. 2 als ungünstig gilt, fordert die Regierung den Antragsteller auf, ihr zu bestätigen, dass er die Untersuchung seines Antrags erwünscht. Die Aufforderung der Regierung wird innerhalb von fünfzehn Tagen nach Ablauf der in Artikel D.IV.47 §1 oder §3 erwähnten Frist eingesandt.

Der Antragsteller versendet seine Bestätigung, sowie vier Abschriften der Pläne des Genehmigungsantrags oder Antrags auf eine Städtebaubescheinigung Nr. 2, oder vier Abschriften des Antrags auf eine Städtebaubescheinigung Nr. 2, wenn diese keinen Plan enthält, innerhalb von dreißig Tagen nach der Einsendung der Aufforderung der Regierung.

Wenn der Antragsteller die Bestätigung innerhalb der eingeräumten Frist versendet, laufen die Fristen für die Untersuchung und den Beschluss ab ihrem Empfang. Wenn die Bestätigung nicht innerhalb der eingeräumten Frist zugestellt wurde oder wenn der Antragsteller nicht wünscht, dass sein Antrag untersucht wird, wird die Akte geschlossen.

Wenn die Aufforderung der Regierung nicht innerhalb der in Absatz 1 erwähnten Frist zugestellt wurde, kann der Antragsteller aus eigener Initiative die Regierung auffordern, seine Beschwerde zu untersuchen. Wenn der Antragsteller die Regierung auffordert, seine Beschwerde zu untersuchen, laufen die Fristen für die Untersuchung und den Beschluss ab dem Empfang dieses Antrags.

§3 Wenn die Regierung, in dem in Artikel D.IV.47 §2 erwähnten Fall, den in erster Instanz gefassten Beschluss nicht eingesandt hat, stellt die Regierung dem Antragsteller innerhalb von zwanzig Tagen nach Ablauf der in Artikel D.IV.47 §2 erwähnten Frist eine Abschrift des Beschlusses zu. Wenn die Genehmigung oder die Städtebaubescheinigung Nr. 2 verweigert wird oder ungünstig ist, oder wenn sie unter Zufügung einer Auflage oder Bedingung gewährt wird, oder wenn die in Artikel D.IV.60 Absatz 2 erwähnten finanziellen Garantien verlangt werden, fordert die Regierung den Antragsteller gleichzeitig auf, ihr zu bestätigen, dass er die Untersuchung seines Antrags wünscht. Wenn die Genehmigung ohne Auflage oder Bedingung gewährt wird, wird die Akte geschlossen.

- Der spätere Unterhalt der Begrünung der Fassaden und Terrassen ist ebenso wie die Verwaltung der gemeinschaftlichen Flächen und Räume durch die spätere Gebäudeverwaltung zu gewährleisten.
- Alle notwendigen Maßnahmen zur Verhinderung von übermäßiger Staubeentwicklung beim Abbruch des Gebäudes sind zu treffen (z.B. regelmäßiges Nasshalten der Baustelle) und dies um die Belästigung für die Nachbarn auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
- Bei Abnahme, Lagerung und Transport von Asbestmaterial sind alle Maßnahmen zu treffen, um die Gefährdung und Gesundheit der Arbeiter und die Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu vermeiden. Das Asbest muss fachgerecht entsorgt werden.
- Ein Muster der vorgeschlagenen hellen Ziegel und der Dachziegel ist dem Städtebaudienst vorzulegen.
- Die Kautions, welche die gute Ausführung der genehmigten Arbeiten garantieren soll, wird auf 10.000,00 € festgesetzt.
- Die Arbeiten dürfen nicht beginnen, bevor die Bearbeitungskosten überwiesen sind und die Kautions hinterlegt ist.

Artikel 2

Eine Ausfertigung des vorliegenden Beschlusses wird dem Antragsteller und der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft übermittelt.

So beschlossen in der Sitzung vom 09.03.2020

Für das Gemeindegremium:


Bernd LENTZ
 Generaldirektor



Claudia NIESSEN
 Bürgermeisterin

D.VII.21 erwähnten Wiederherstellungsmaßnahmen den laut Artikel D.VII.3 bestimmten Bediensteten am Ort der Ausführung der Arbeiten bzw. Handlungen ständig zur Verfügung stehen.

Mitteilung über den Anfang der Arbeiten

Artikel D.IV.71

Der Genehmigungsinhaber benachrichtigt das Gemeindekollegium und die Regierung per Einsendung fünfzehn Tage im Voraus über den Beginn der Handlungen und Arbeiten.

Kennzeichnung des Standorts der Neubauten

Artikel D.IV.72

Vor Beginn der Arbeiten für Neubauten, einschließlich der Vergrößerung der Grundfläche von bestehenden Bauten, muss der Standort vom Gemeindekollegium an Ort und Stelle gekennzeichnet werden. Vor dem Tag, der für den Beginn der Handlungen und Arbeiten vorgesehen ist, kennzeichnet das Gemeindekollegium vor Ort die Stelle.

Diese Kennzeichnung wird zu Protokoll genommen.

Erklärung über die Fertigstellung der Arbeiten

Artikel D.IV.73

Gemäß den Bestimmungen, die von der Regierung erlassen werden können, wird innerhalb einer Frist von sechzig Tagen ab der Anfrage, die von dem Genehmigungsinhaber oder dem Eigentümer des Gutes an das Gemeindekollegium gerichtet wird, falls der Antrag in erster Instanz vom Gemeindekollegium abhing, oder an die Regierung gerichtet wird, falls der Antrag von der Regierung abhing, eine Erklärung aufgenommen zur Bescheinigung, dass:

1. die Arbeiten nach Ablauf der Frist, innerhalb welcher sie beendet sein sollten, beendet oder nicht beendet sind;
2. die Arbeiten gemäß oder nicht gemäß den Vorschriften der erteilten Genehmigung ausgeführt worden sind.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf der Frist noch nicht beendet sind oder den Vorschriften der erteilten Genehmigung nicht entsprechen, so muss die Erklärung je nach Fall die Liste der Arbeiten, die noch nicht ausgeführt worden sind, enthalten bzw. andeuten, in welchen Punkten die Vorschriften nicht eingehalten worden sind.

Feststellung der Erfüllung der Bedingungen oder der städtebaulichen Auflagen und zehnjährige Haftung

Artikel D.IV.74

Niemand darf die Aufteilung, je nach Fall, einer Verstärkungsgenehmigung oder einer Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten, die die Durchführung einer oder mehrerer Bedingungen oder städtebaulicher Auflagen oder die Eröffnung, Änderung oder Abschaffung eines Gemeindeweges voraussetzt, vornehmen, bevor der Genehmigungsinhaber entweder die auferlegten Handlungen, Arbeiten und Auflagen durchgeführt, oder die zu ihrer Durchführung erforderlichen finanziellen Garantien aufgebracht hat.

Die Erfüllung dieser Formalität wird in einer durch das Gemeindekollegium ausgestellten Bescheinigung beurkundet und per Einsendung an den

Der Antragsteller versendet seine Bestätigung, sowie vier Abschriften der Pläne des Genehmigungsantrags oder Antrags auf eine Städtebaubescheinigung Nr. 2, oder vier Abschriften des Antrags auf eine Städtebaubescheinigung Nr. 2, wenn diese keinen Plan enthält, innerhalb von dreißig Tagen nach der Einsendung der Aufforderung der Regierung.

Wenn der Antragsteller die Bestätigung innerhalb der eingeräumten Frist versendet, laufen die Fristen für die Untersuchung und den Beschluss ab ihrem Empfang. Wenn die Bestätigung nicht innerhalb der eingeräumten Frist zugestellt wurde oder wenn der Antragsteller nicht wünscht, dass sein Antrag untersucht wird, wird die Akte geschlossen.

Wenn die Aufforderung der Regierung nicht innerhalb der in Absatz 1 erwähnten Frist zugestellt wurde, kann der Antragsteller aus eigener Initiative die Regierung auffordern, seine Beschwerde zu untersuchen. Wenn der Antragsteller die Regierung auffordert, seine Beschwerde zu untersuchen, laufen die Fristen für die Untersuchung und den Beschluss ab dem Empfang dieses Antrags.

Artikel 64

Wenn der Antragsteller nicht das Gemeindegremium ist, kann Letzteres innerhalb von dreißig Tagen nach Eingang des in den Artikeln D.IV.48 oder D.IV.91 erwähnten, in Anwendung des Artikels D.IV.48 zur Gewährung einer Genehmigung oder Städtebaubescheinigung Nr. 2 in erster Instanz gefassten Beschlusses der Regierung eine begründete Beschwerde bei der Regierung einreichen. Die Beschwerde wird gleichzeitig dem Antragsteller zugestellt.

Auswirkungen der Städtebaugenehmigung Nr. 2

Artikel D.IV.98

Die Bewertung des Gemeindegremiums oder der Regierung über den Grundsatz und die Bedingungen für die Erteilung einer Genehmigung, die zur Durchführung eines derartigen Projekts beantragt wurde, gilt zwei Jahre lang ab der Ausstellung der Städtebaubescheinigung Nr. 2 für die Elemente des Genehmigungsantrags, die Gegenstand der Städtebaubescheinigung Nr. 2 gewesen sind, vorbehaltlich der Bewertung der Umweltverträglichkeit des Projekts, der Ergebnisse der Untersuchungen, Projektbekanntmachungen und sonstiger Befragungen und der Beibehaltung der am Tag der Bescheinigung geltenden Normen.

Die Regierung ist in ihrer Beschlussfassung über Beschwerden jedoch nicht an die in der Städtebaubescheinigung Nr. 2 des Gemeindegremiums enthaltene Bewertung gebunden.

Plakatierung der Genehmigung

Artikel D.IV.70

Eine Bekanntmachung, dass die Genehmigung erteilt worden ist oder dass die Handlungen und Arbeiten Gegenstand des Wortlauts des in Artikel D.VII.15 erwähnten Urteils oder von in Artikel D.VII.21 erwähnten Wiederherstellungsmaßnahmen sind, wird von dem Antragsteller auf dem Grundstück entlang der Straße aufgestellt und muss von dort aus lesbar sein. Wenn es sich um auszuführende Arbeiten handelt, muss diese Bekanntmachung vor Beginn der Arbeiten und während ihrer gesamten Dauer auf der Baustelle angeschlagen sein. In den anderen Fällen muss die Bekanntmachung bereits bei den Vorbereitungen angebracht werden, ehe die Handlung(en) ausgeführt wird (werden) und während der gesamten Dauer ihrer Ausführung. Innerhalb dieses Zeitraums müssen die Genehmigung und die anhängende Akte oder eine durch die Gemeinde oder die Regierung für gleich lautend bescheinigte Abschrift dieser Dokumente, das in Artikel D.VII.15 erwähnte Urteil oder die Akte betreffend die in Artikel

Die Verlängerung wird vom Gemeindegremium gewährt. Wenn die Genehmigung jedoch in Anwendung des Artikels D.IV.22 von der Regierung ausgestellt wurde, wird die Verlängerung von der Regierung gewährt.

§3 Ist die Ausführung der Arbeiten in Phasen erlaubt, wird in der Städtebaugenehmigung für jede Phase mit Ausnahme der ersten der Zeitpunkt bestimmt, ab dem die in Paragraph 1 erwähnte Frist läuft. Für diese anderen Phasen kann die in Paragraph 2 erwähnte Verlängerung gewährt werden.

§4 Auf begründeten Antrag des Antragstellers der Genehmigung kann die zuständige Behörde im Rahmen des Entscheidungsverfahrens über den Genehmigungsantrag die in Paragraph 1 erwähnte Frist anpassen, ohne dass diese jedoch sieben Jahre übersteigen darf.

§5 In Abweichung von den Paragraphen 1 bis 4 verfällt die von der Regierung aufgrund des Artikels D.IV.22 Absatz 1 Nummer 12 ausgestellte Genehmigung, wenn die Arbeiten innerhalb von sieben Jahren ab dem Tag, an dem die Genehmigung gemäß Artikel D.IV.48 eingesandt wurde, nicht eindeutig begonnen haben. Die Regierung kann jedoch auf speziell begründeten Antrag eine neue Frist gewähren, ohne dass diese fünf Jahre überschreiten darf.

Artikel D.IV.85

Der Verfall der Genehmigungen erfolgt von Rechts wegen.

Das Gemeindegremium kann den Verfall in einem Protokoll feststellen, dass es per Einsendung an den Genehmigungsinhaber richtet. Eine Abschrift der Einsendung wird an die Regierung gerichtet.

Artikel D.IV.86

Wird die Genehmigung in Anwendung der Artikel D.IV.89 und D.IV.90 ausgesetzt, so wird die Frist für den Verfall der Genehmigung gleichzeitig ausgesetzt.

Artikel D.IV.87

Die Verfallsfrist wird von Rechts wegen während der gesamten Dauer des Verfahrens ausgesetzt, d.h. ab dem Einreichen des Antrags bis zur Notifizierung des endgültigen Beschlusses, falls gegen die Genehmigung eine Nichtigkeitsklage vor dem Staatsrat eingereicht worden ist, oder falls ein Antrag auf Unterbrechung der im Rahmen der Genehmigung erlaubten Arbeiten vor einer Gerichtsbarkeit des gerichtlichen Stands anhängig ist. Besitz der Empfänger der angefochtenen Genehmigung nicht die erforderliche Eigenschaft, um beim Verfahren als Partei aufzutreten, notifiziert die Behörde, die die Genehmigung erteilt hat, dem Empfänger den Beginn und das Ende der Aussetzung der Verfallsfrist.

Aussetzung der Genehmigung

Artikel D.IV.88

Wenn ein Projekt für seine Durchführung eine oder mehrere weitere in Artikel D.IV.56 oder in einer anderen verwaltungspolizeilichen Gesetzgebung angeführte Erlaubnisse erfordert, dürfen die Handlungen und Arbeiten, die laut der Genehmigung erlaubt sind, nicht ausgeführt werden, solange deren Inhaber nicht über die genannten Erlaubnisse verfügt.

Die in Artikel D.IV.81 ff. erwähnte Verfallsfrist wird bis zum Absenden des Beschlusses bezüglich der besagten Erlaubnis ausgesetzt. Wenn die Erlaubnis verweigert wird, so verliert die Genehmigung von Rechts wegen am Tage der letztinstanzlichen Verweigerung ihre Wirkung.

Genehmigungsinhaber gerichtet. Eine Abschrift der Einsendung wird an die Regierung gerichtet.

Artikel D.IV.75

Außer wenn die Ausrüstung durch die öffentlichen Behörden ausgeführt worden ist, bleibt der Inhaber der Genehmigung mit dem Unternehmer und dem Projektautor zehn Jahre lang für die Ausrüstung gesamtschuldnerisch haftbar gegenüber der Deutschsprachigen Gemeinschaft, der Gemeinde und den Käufern der Lose, und zwar innerhalb der in den Artikeln 1792 und 2270 des Zivilgesetzbuches bestimmten Grenzen.

Verfall der Genehmigung

Artikel D.IV.81

Die Verstädterungsgenehmigung, in der dem Inhaber Handlungen, Arbeiten oder Auflagen auferlegt werden, verfällt fünf Jahre nach ihrer Einsendung, wenn der Inhaber die vorgeschriebenen Handlungen, Arbeiten oder Auflagen nicht ausgeführt oder die geforderten finanziellen Garantien nicht aufgebracht hat.

Die Verstädterungsgenehmigung, in der Handlungen, Arbeiten oder Auflagen zugelassen werden, die für die Eröffnung, Änderung oder Abschaffung eines Gemeindewegs erforderlich sind, und nicht als solche als Bedingung oder Auflage aufgeführt werden, verfällt fünf Jahre nach ihrer Einsendung, wenn der Inhaber die vorgeschriebenen Handlungen, Arbeiten oder Auflagen, die für die Eröffnung, Änderung oder Abschaffung eines Gemeindeweges erforderlich sind, nicht ausgeführt oder die geforderten finanziellen Garantien nicht aufgebracht hat.

Wenn in der Genehmigung aufgrund des Artikels D.IV.60 Absatz 3 angegeben wird, dass manche Lose abgetreten werden dürfen, ohne dass der Inhaber die vorgeschriebenen Handlungen, Arbeiten und Auflagen ausgeführt oder die zu ihrer Ausführung notwendigen finanziellen Garantien aufgebracht hat, verfällt die Genehmigung in Abweichung von den Absätzen 1 und 2 nicht für diejenigen Lose, die Gegenstand der Eintragung einer der in Artikel D.IV.2 §1 Absatz 3 erwähnten Urkunden waren.

Die Verstädterungsgenehmigung, in der dem Inhaber keine Handlungen, Arbeiten oder Auflagen auferlegt werden, verfällt fünf Jahre nach ihrer Einsendung für den Teil des Gutes, der nicht Gegenstand der Eintragung einer der in Artikel D.IV.2 §1 Absatz 3 erwähnten Urkunden war.

Artikel D.IV.82

Ist die Ausführung der Verstädterungsgenehmigung in Phasen erlaubt, so wird in der Genehmigung der Zeitpunkt bestimmt, an dem die fünfjährige Verfallsfrist für jede andere Phase als die erste anläuft.

Artikel D.IV.83

Wenn die Verstädterungsgenehmigung in Anwendung von Artikel D.IV.79 als Städtebaugenehmigung für die Ausführung der Handlungen und Arbeiten bezüglich des Weges gilt, so verfällt Letztere gleichzeitig mit der Verstädterungsgenehmigung.

Artikel D.IV.84

- §1 Die Städtebaugenehmigung verfällt für den restlichen Teil der Arbeiten, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Zustellung der Genehmigung noch nicht vollständig durchgeführt worden sind.
- §2 Die Städtebaugenehmigung kann jedoch auf Antrag ihres Inhabers um zwei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag wird fünfundvierzig Tage vor Ablauf der in Paragraph 1 genannten Frist eingereicht.

Artikel D.IV.89

Eine Genehmigung kann in folgenden Fällen ausgesetzt werden:

1. durch die Regierung in Anwendung von Artikel D.IV.62;
2. bei einem Zufallsfund im Sinne von Artikel 30 des Denkmalschutzdekrets;
3. wenn eine Orientierungsstudie, eine Charakterisierungsstudie, eine kombinierte Studie, ein Sanierungsprojekt oder Handlungen und Arbeiten zur Sanierung kraft des Dekrets vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung erforderlich sind.

Artikel D.IV.90

Die von dem Gemeindegremium ausgestellte Genehmigung wird ausgesetzt, solange der Antragsteller nicht von deren Notifizierung an die Regierung in Kenntnis gesetzt worden ist, und während der Frist von dreißig Tagen, die der Regierung für eine eventuelle Aussetzung in Anwendung von Artikel D.IV.62 gewährt wird.

Die in Artikel D.IV.65 erwähnten Beschwerden, sowie die Fristen, in denen Beschwerde erhoben werden muss, haben eine aufschiebende Wirkung.

Entzug der Genehmigung

Artikel D.IV.91

Unbeschadet der auf den Entzug von Verwaltungsakten anwendbaren allgemeinen Bestimmungen kann eine Genehmigung nur in den folgenden Fällen entzogen werden:

1. im Anschluss an die Aussetzung der Genehmigung durch die Regierung in Anwendung von Artikel D.IV.62;
2. bei einem Zufallsfund im Sinne von Artikel 30 des Denkmalschutzdekrets;
3. bei Nichtbeachtung der Regeln über den Sprachgebrauch.

Bei Nichtbeachtung der Regeln über den Sprachgebrauch wird der Entzug binnen sechzig Tagen ab dem Tag, an dem der Beschluss gefasst worden ist, oder, wenn eine Nichtigkeitsklage eingereicht worden ist, bis zum Abschluss der Debatten zugestellt. Ab der Einsendung des Beschlusses zum Entzug der Genehmigung verfügt die zuständige Behörde über eine neue vollständige Frist, die der ursprünglichen Frist entspricht, um ihren Beschluss zu fassen und zuzustellen.

Wenn das Gemeindegremium oder die Regierung in Anwendung der allgemeinen Bestimmungen über den Entzug von Verwaltungsakten die Genehmigung oder die Städtebaubescheinigung Nr. 2 entzieht, übermittelt diese Behörde den neuen Beschluss innerhalb von einer Frist von vierzig Tagen ab der Einsendung des Beschlusses über den Entzug.

Abtretung der Genehmigung

Artikel D.IV.92

§1 Bei Abtretung einer Genehmigung, für welche die Auflagen, die Bedingungen oder die Handlungen und Arbeiten, die zur Eröffnung, Änderung oder Abschaffung eines Gemeindegangs nötig sind, noch nicht ganz ausgeführt sind, nehmen der Abtretende und der Übernehmer eine gemeinsame Notifizierung an die in erster Instanz für die Ausstellung der Genehmigung zuständige Behörde vor. Wenn finanzielle Garantien vor der Abtretung bereitgestellt, jedoch nicht benutzt worden sind, werden diese

entweder aufrechterhalten oder durch gleichwertige finanzielle Garantien ersetzt.

In der Notifizierung wird mitgeteilt, was mit den vor der Abtretung bereitgestellten finanziellen Garantien geschieht; sie enthält die schriftliche Bestätigung des Übernehmers, dass er die Genehmigung, die eventuellen damit verbundenen, von der zuständigen Behörde vorgeschriebenen Bedingungen und Auflagen oder die durchzuführenden Handlungen und Arbeiten, die zur Eröffnung, Änderung oder Abschaffung eines Gemeindewegs nötig sind, und die als solche nicht als Bedingung oder Auflage angegeben sind, den Artikel D.IV.75, und den Tatbestand, dass er zum Inhaber der Genehmigung wird, zur Kenntnis genommen hat.

Die zuständige Behörde bestätigt den Empfang dieser Notifizierung und informiert, je nach Fall, das Gemeindegremium oder die Regierung.

§2 In Ermangelung dessen bleiben der Abtretende oder seine Anspruchsberechtigten gemeinsam mit dem Übernehmer solidarisch verantwortlich gegenüber den vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen oder gegenüber den Handlungen und Arbeiten, die zur Eröffnung, Änderung oder Abschaffung eines Gemeindewegs nötig sind, und die als solche nicht als Bedingung oder Auflage angegeben sind.

Verzicht auf die Genehmigung

Artikel D.IV.93

§1 Der Inhaber einer Genehmigung, die nicht umgesetzt wurde, kann darauf verzichten.

Der Verzicht erfolgt ausdrücklich und er greift nicht die Möglichkeit vor, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein anderer Genehmigungsantrag eingereicht wird.

§2 Betrifft die Genehmigung ein Gut, das einem oder mehreren Eigentümern gehört oder das Gegenstand dinglicher Rechte ist, so darf der Verzicht nur erfolgen, insofern alle Inhaber eines dinglichen Rechts ihr Einverständnis geben.

§3 Der Inhaber der Genehmigung teilt seinen Verzicht dem Gemeindegremium oder der Regierung schriftlich mit.

10/10/95
10/10/95



BESCHLUSSVORSCHLAG DER REGIERUNG ZUR GEWÄHRUNG DER STÄDTEBAUGENEHMIGUNG

Die Regierung,

Aufgrund des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (im Folgenden Gesetzbuch genannt);

Aufgrund des Buches I des Umweltgesetzbuches;

In Anbetracht der wallonischen Reglementierung über die Gebäudeenergieeffizienz (GEE):

- Europäische Richtlinie vom 19. Mai 2010,
- Dekret des wallonischen Parlamentes vom 28. November 2013,
- Erlass der wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014,
- Erlass der wallonischen Regierung vom 18. Dezember 2014,

In Erwägung,

..... einen Antrag auf Städtebaugenehmigung eingereicht hat, für ein Gut gelegen Aachener Straße 7-9 in 4700 EUPEN, Katasterangaben: EUPEN Gem. 1, Flur F, Nr. 1 A 2, 1 R 2, 1 B 2 bezüglich des Abrisses und des Umbaus von 3 Häusern zu einem Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und Büroflächen;

In Erwägung, dass der Antrag in Anwendung des Artikels D.IV.32 des Gesetzbuches Gegenstand einer Empfangsbescheinigung vom 04/11/2019 gewesen ist;

In Erwägung, dass der vollständige Antrag in Anwendung des Artikels D.IV.33 des Gesetzbuches Gegenstand einer Empfangsbestätigung vom 22/11/2019 gewesen ist;

In Erwägung, dass das Gemeindegremium die Stellungnahme unseres Dienstes am 30/01/2020 beantragt hat;

In Erwägung, dass der Genehmigungsantrag eine Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit enthält;

In Erwägung, dass die Notiz zur vorausgehenden Bewertung der Umweltverträglichkeit die wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt in besonders konkreter und deutlicher Weise untersucht; dass aufgrund deren Inhalt, der Pläne und der anderen Unterlagen der Akte und aufgrund des Artikels D.65 des wallonischen Umweltgesetzbuches davon ausgegangen werden muss, dass das Projekt keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt haben wird;

In Erwägung, dass der Genehmigungsantrag keine Umweltverträglichkeitsprüfung enthält;

In Erwägung, dass die Behörde, welche die Zulässigkeit und die Vollständigkeit der Akte bewertet hat, ebenfalls eine Prüfung der wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt im weitesten Sinne auf Grundlage der in Artikel D.62 des Buches I des Umweltgesetzbuches angeführten relevanten Auswahlkriterien vorgenommen hat; dass diese Behörde zu der Schlussfolgerung gelangt ist, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung verlangt werden muss; dass es sich dieser Analyse anzuschließen gilt;

UNIVERSITÄT
DUISBURG
ESSEN

In Erwägung, dass sich dieses Gut in dem genehmigten Sektorenplan VERVIERS - EUPEN in einem Wohngebiet befindet (K.E. vom 23/01/1979 (Festlegung des Sektorenplans));

In Erwägung, dass sich dieses Gut in einem Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse befindet;

In Erwägung, dass sich dieses Gut entlang der Regionalstraße Nr. N61 (Verbindungsstraße) befindet;

In Erwägung, dass es sich ebenfalls in dem in den Artikeln 393 und folgende des regionalen Leitfadens für den Städtebau festgehaltenen Umkreis bezüglich der in geschützten Gebieten der Gemeinde EUPEN anzuwendenden Bauordnung befindet;

In Erwägung, dass sich dieses Gut in der Nähe durch Erlass unter Denkmalschutz stehender Gebäude befindet (Dorfhaus, Alter Friedhof, St. Nikolaus Kirche, Kloster der Franziskanerinnen, Kirche zur unbefleckten Empfängnis, Haus Klosterstraße 20, Haus Paveestraße 10, 14, 22, Haus Marktplatz 8);

In Erwägung, dass der Antrag aus folgenden Gründen von dem als unverbindliche Leitlinie geltenden Inhalt eines Leitfadens abweicht:

- Die Dachform und dessen Neigung;
- Materialien: Faserzementplatten und lackiertes Aluminium;
- Bebauung in der Zone für Höfe und Gärten;
- Baumfällung;

In Erwägung, dass der Antrag gemäß Artikel D.IV.40, Absatz 3 einer Projektankündigung unterworfen ist;

In Erwägung, dass die Projektankündigung gemäß den Artikeln D.VIII.6 und folgende des Gesetzbuches erfolgt ist;

In Erwägung, dass die Projektankündigung vom 02/12/2019 bis zum 16/12/2019 durchgeführt worden ist;

In Erwägung, dass 2 Reklamationen anlässlich dieser Projektankündigung eingereicht worden sind;

In Erwägung, dass die vorgebrachten Bemerkungen wie folgt zusammengefasst werden können:

- Zuwenig Einstellplätze
- Zusätzliche Verkehrsbelastung
- Mögliche Schäden an Nachbargebäuden durch die Erdarbeiten und Bitte um die Bestandaufnahme der gesamten angrenzenden Gebäude
- Höhenunterschied des aufgestockten Gebäudes Aachenerstraße im Vergleich zum Modehaus
- Höhenunterschied des Neubaus Hostert zum Haus Pankert und Lichtbeeinträchtigung
- Zu dunkle Materialien und Bitte um helle Fassadenmaterialien
- Durchgehende Bebauung des Hofes der Seite des Aufzugsschachts;

In Erwägung, dass die am 30/01/2020 zugestellte Stellungnahme des Gemeindegremiums von EUPEN bedingt günstig ist;

In Erwägung, dass die am 22/11/2019 angefragte und am 16/12/2019 abgegebene Stellungnahme des ÖDW LNU (Landwirtschaft, Naturschätze, Umwelt) – Abteilung Natur und Forsten - Direktion Malmedy-Büllingen bedingt günstig ist;

In Erwägung, dass die am 22/11/2019 angefragte und am 23/12/2019 abgegebene Stellungnahme des ÖDW MI (Mobilität, Infrastruktur) – Abteilung Netz Lüttich - Straßendirektion Verviers bedingt günstig ist;

In Erwägung, dass die am 22/11/2019 angefragte Stellungnahme der HILFELEISTUNGSZONE DG mangels Vorlage als günstig gilt;

Auf Grund des Artikels D.II. 24 des Gesetzbuches;

Auf Grund der am 25/11/2019 in meinen Diensten einregistrierten Pläne;

In Anbetracht dessen, dass diese Anfrage den Abriss einiger Gebäudeteile betrifft; dass diese nicht von kulturellem oder städtebaulichem Wert sind;

In Anbetracht dessen, dass desweiteren der Bau von 20 Wohnungen und einer Geschäftsfläche im Zentrum von Eupen angefragt wird;

In Anbetracht dessen, dass das vorliegende Projekt unter die Anwendung des Artikels D.IV.5. fällt;

In Anbetracht dessen, dass die Abweichungen von dem regionalen Leitfadern für den Städtebau vom Antragsteller wie folgt begründet wurden:

- Aufstockung Aachener Straße:

Dieses architektonische Element hebt sich klar von der bestehenden Bausubstanz ab. Es ist gegenüber der nun durchlaufenden Traufe zurückversetzt und tritt somit in den Hintergrund. Von der Straße gesehen wird dieses Element deutlich als Addition zur vorhandenen Bebauung zu erkennen sein, jedoch nicht mit ihr in Konkurrenz treten.

Flachdach Hostert und Aachener Straße:

Das Flachdach dient dazu, die Höhe des Gebäudes zu begrenzen und den Lichteinfall in den Innenhof bzw. für die betreffenden Wohnungen zu gewährleisten. Die Flachdächer werden begrünt, was für Biodiversität in der Stadt beiträgt und der Versiegelung des Bodens entgegenwirkt. Wie beim Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite, fügt sich das Gebäude sehr gut ins Straßenbild ein.

Dachneigung Hostert:

Viele der umliegenden Gebäude verfügen über Mansardendächer, der untere Bereich der Dachflächen ist dabei deutlich steiler als der obere Teil. Das Gebäude an der Hostert gleicht sich somit an die umgebene Bebauung an. Die Dachneigung bietet zudem mehr Wohnfläche im Dachgeschoss.

Flachdächer im Innenhof Hostert und Aachener Straße:

Dieser Teil der Gebäude ist kein Teil des Straßenbildes und ist dem Innenhof zugewandt. Der Innenhof bildet somit eine eigenständige Architektur und Einheit. Durch die Ausbildung der Flachdächer wird im Dachgeschoss zusätzliche Wohnraum geschaffen.

- Faserzementplatten: die Anthraziten Faserzementplatten werden dazu eingesetzt, einen Kontrast zum übrigen Mauerwerk herzustellen. Sie haben denselben Farbton wie die Fenster. Die Platten werden seit einigen Jahren in jeglicher Art von Bauwerken eingesetzt und haben sich über die Zeit bewährt.

Lackiertes Aluminium: das lackierte Aluminium hebt sich deutlich von den bestehenden Fassaden ab, ohne in den Vordergrund zu treten. Die nichtspiegelnde Oberfläche hat den gleichen Farbton wie die Fensterrahmen.

- Bebauung Zone Höfe und Gärten:

Die neu geplante Bebauung, die im Bereich der Zone der Höfe und Gärten liegt, befindet sich größtenteils auf der Fläche der bestehenden Bebauung. Teil des Konzeptes ist es, den Innenhof (gleichzeitig Zone für Höfe und Gärten) weitestgehend zu Begrünen und als Aufenthaltsraum für die Bewohner zu nutzen. Die betreffende bebaute Fläche ist gemeinschaftlich zugänglich und nutzbar.

- Baumfällung:

Der Baum verhindert entlang der Hostert nicht nur einen Ausbau des Gebäudes auf der Parzelle 1 B 2 sondern auf einen Neubau auf der Parzelle 1 A 2 und teilweise auf der Parzelle 1 R 2. Entlang der Hostert werden die Loggien und Terrassen begrünt, sodass das Straßenbild mit Pflanzen aufgewertet wird und ein Ersatz für die Bäume geschaffen wird. Im Innenhof werden zudem Beete angelegt und das Flachdach wird begrünt. Insgesamt wird das betreffende Areal durch biologisch aufgewertet.

In Anbetracht dessen, dass die Bedingungen nach Artikel D.IV.5 erfüllt sind und die Anfrage auf Abweichung akzeptiert werden kann, da das Projekt:

- 1° die Ziele der räumlichen Entwicklung, der Raumordnung oder des Städtebaus, die in dem regionalen Leitfadern für den Städtebau enthalten sind, nicht beeinträchtigt;
- 2° zur Gestaltung der bebauten Landschaften beiträgt.

In Anbetracht dessen, dass es aus urbanistischer Sicht gut geheißen wird die Stadtzentren zu verdichten und qualitativ hochwertigen und variablen Wohnraum zu schaffen;

In Anbetracht dessen, dass es 2 Reklamationsschreiben gegeben hat; dass die Reklamationen durch die Erklärungen des Architekten teilweise als nicht-pertinent eingestuft werden können und dass dem pertinentesten Beschwerdepunkt durch die Anpassung des Fassadenmaterials Rechnung getragen wird;

In Anbetracht dessen:

- dass es ausreichend Parkplätze in der Tiefgarage gibt;
- dass die Auswirkung auf den Verkehr im Umfeld der Garage (24 Einstellplätze) vertretbar ist;
- dass ein kontradiktorischer Ortsbefund der umliegenden Gebäude gemacht werden muss;
- dass die neue Traufhöhe auf der Aachener Straße im Kontext (d.h. in Bezug auf die anderen Gebäude der Aachener Straße) gerechtfertigt ist; dass außerdem das Fensterband zurückliegt und die bestehende Traufhöhe weiter als wahrnehmbare Höhe bestehen bleibt;
- dass der Neubau Hostert zwar Auswirkungen auf die Örtlichkeit hat- wie jeder Neubau; dass es sich jedoch um eine Parzelle im Wohngebiet, d.h. eine bebaubare Parzelle, handelt, die bebaubar ist; dass damals beim Anbau an das Haus Pankert bekannt war, dass eines Tages auf der Nachbarparzelle ein Gebäude entstehen kann;

In Anbetracht dessen, dass der Antragsteller den dunkelroten Ziegel durch einen hellen Ziegelstein ersetzen wird;

In Anbetracht dessen, dass es sich somit zwar um ein imposantes Gebäude handelt, dass dieses aber durchaus vertretbar ist aufgrund der Einhaltung der gleichen Höhe wie die Gebäude gegenüber (Ecke-Klosterstraße-Hostert), der angepassten Fassadenmaterialien (heller Ziegel), der teilweise begrünten Fassade und der geneigten Dachform entlang der Hostert, sowie der Verdichtung des Stadtzentrums;

In Anbetracht dessen, dass das Projekt unter die Anwendung des regionalen Leitfadens des Städtebaus (Artikel D.III.11) nach Artikel 414 und 415 ff des CWATUP bezüglich der Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit fällt; dass das vorliegende Projekt diesen Bestimmungen entspricht;

In Anbetracht dessen, dass sichergestellt sein muss, dass die begehbare Breite der Laubengänge 120cm; dass der bepflanzte Streifen entlang der Fassaden nur so breit sein darf, dass 120 cm lichte Breite zur Verfügung stehen;

In Anbetracht dessen, dass bezüglich der Garagenzufahrt das ministerielle Rundschreiben vom 25. Juni 1970 respektiert werden muss, d.h. die Rampe der Garagenzufahrt muss eine maximale Neigung von 4% auf den ersten 5 Metern aufweisen;

In Anbetracht dessen, dass das Raumprogramm eine außergewöhnliche Art des Wohnens darstellt; dass dieses Wohnen innerstädtisch unterstützt wird; dass sowohl große als auch kleine Wohnungen sowie gemeinschaftliche Räume vorgesehen sind;

In Anbetracht dessen, dass so Leben und Lebensqualität in diesem Viertel entstehen kann, da die Vielschichtigkeit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen maßgeblich dazu beiträgt;

In Anbetracht dessen, dass im Innenhof Beete angelegt werden;

In Anbetracht dessen, dass die Begrünung der Flachdächer zur Biodiversität in der Stadt beiträgt und dass diese Maßnahme der Versiegelung des Bodens entgegenwirkt.

Aus den vorerwähnten Gründen,

BESCHLIESST:

Artikel 1:
Städtebaugenehmigung **wird unter folgenden Bedingungen gewährt.**

. beantragte

Der Inhaber der Genehmigung muss folgende Bedingungen respektieren:

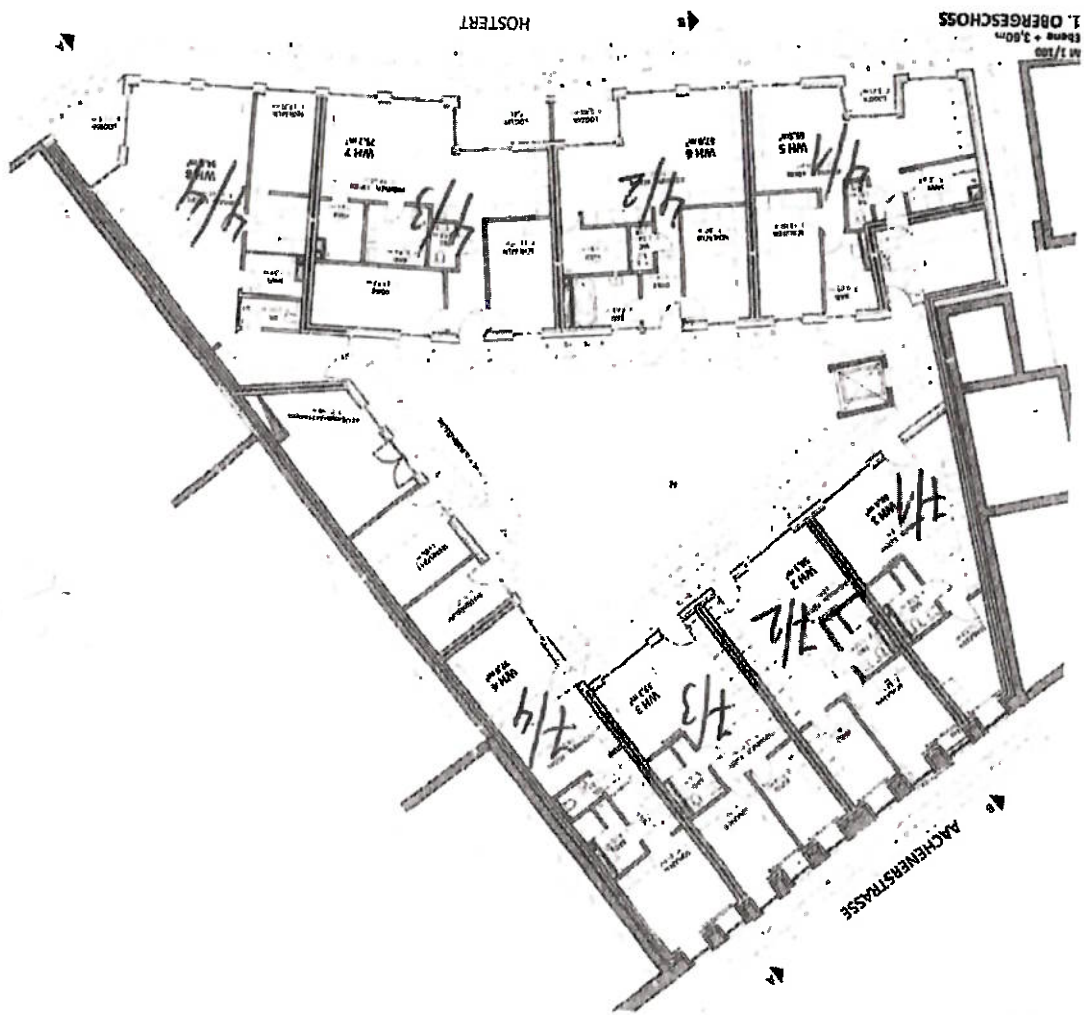
- Das Projekt muss den Bestimmungen bezüglich der Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit entsprechen.
- Die Bedingungen des ÖDW LNU (Landwirtschaft, Naturschätze, Umwelt) – Abteilung Natur und Forsten - Direktion Malmedy-Büllingen müssen respektiert werden:
„Als Ausgleichmaßnahme sieht der Antragsteller vor, die Loggien und Terrassen entlang der Hostert zu begrünen, sowie im Innenhof Beete anzulegen und das Flachdach zu begrünen. Insofern diese Maßnahmen tatsächlich in die Tat umgesetzt werden und aufgrund des mangelnden Platzes für Ersatzpflanzungen, erachten wir die vorgeschlagenen Ausgleichmaßnahmen als ausreichend.“
- Die Bedingungen des Gutachtens des ÖDW MI (Mobilität, Infrastruktur) – Abteilung Netz Lüttich - Straßendirektion Verviers müssen eingehalten werden (siehe Anhang).
- Die Bedingungen der Stadt Eupen müssen eingehalten werden:
 - o Die gesetzlichen Bestimmungen betreffend den Brandschutz sind zu respektieren.
 - o In Bezug auf die umgebenden Gebäude und öffentlichen Straßen ist zu Lasten der Antragsteller ein kontradiktorischer Ortsbefund zu erstellen.
 - o Ein Konzept zur Absicherung und Abwicklung der Baustelle ist vor Beginn der Arbeiten dem technischen Dienst zur Genehmigung vorzulegen.
 - o Die Auflage der ÖDW-Gutachten sind einzuhalten.
- Für den Abbruch gilt:
 - o Vor jeglichem Abbruch ist es unbedingt erforderlich, dass sämtliche Wasser-, Strom- und Gasinstallationen außer Betrieb gesetzt werden und dass abgewartet wird, bis die verschiedenen interessierten Verteilergesellschaften die Zähler entfernt haben;
 - o Die Abbrucharbeiten müssen ebenfalls die Bodenplatten und die Fundamente bis zu einer minimalen Tiefe von 50 cm unter der fertigen Höhe des Geländes betreffen;
 - o Die eventuellen Kellerböden und die Abflusrrinnen müssen aufgebrochen werden, um das Einsickern des Wassers zu ermöglichen;
 - o Die Erdaufschüttung und die Verdichtung des Bodens dieser selben Keller und Abflusrrinnen müssen korrekt realisiert werden;
 - o Die im Boden erhaltenen Kanäle, Leitungsnetze, Gewölbe oder Strukturen müssen entfernt, neutralisiert oder wenigstens systematisch geortet werden;
 - o Die Abbruchrümmer (Betonabfall, Ziegelsteinabfall,...) müssen unbedingt ein Sortier-/Recyclingzentrum für inerte Abfälle passieren (regelrecht anerkannt in der wallonischen Region) bevor sie als Aufschüttungsmaterial wiederverwendet werden können ; In Ermangelung, müssen sie zu einem anerkannten Vergrabungszentrum gebracht werden ; Eine besondere Aufmerksamkeit kommt der verschmutzten Erde zu, die verseucht sein könnte.
 - o Das durch die Abbrucharbeiten möglicherweise freigelegte Mauerwerk wird fachmännisch nachgearbeitet, entsprechend der auf diesem Gebiet gültigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. So werden die Mauern der angrenzenden Gebäude sowie die Einfriedungsmauern wieder mit identischen Materialien wie die der bestehenden Gebäude instandgesetzt. Gegebenenfalls werden die Mauern mit dunkelgrauem Schiefer verkleidet.

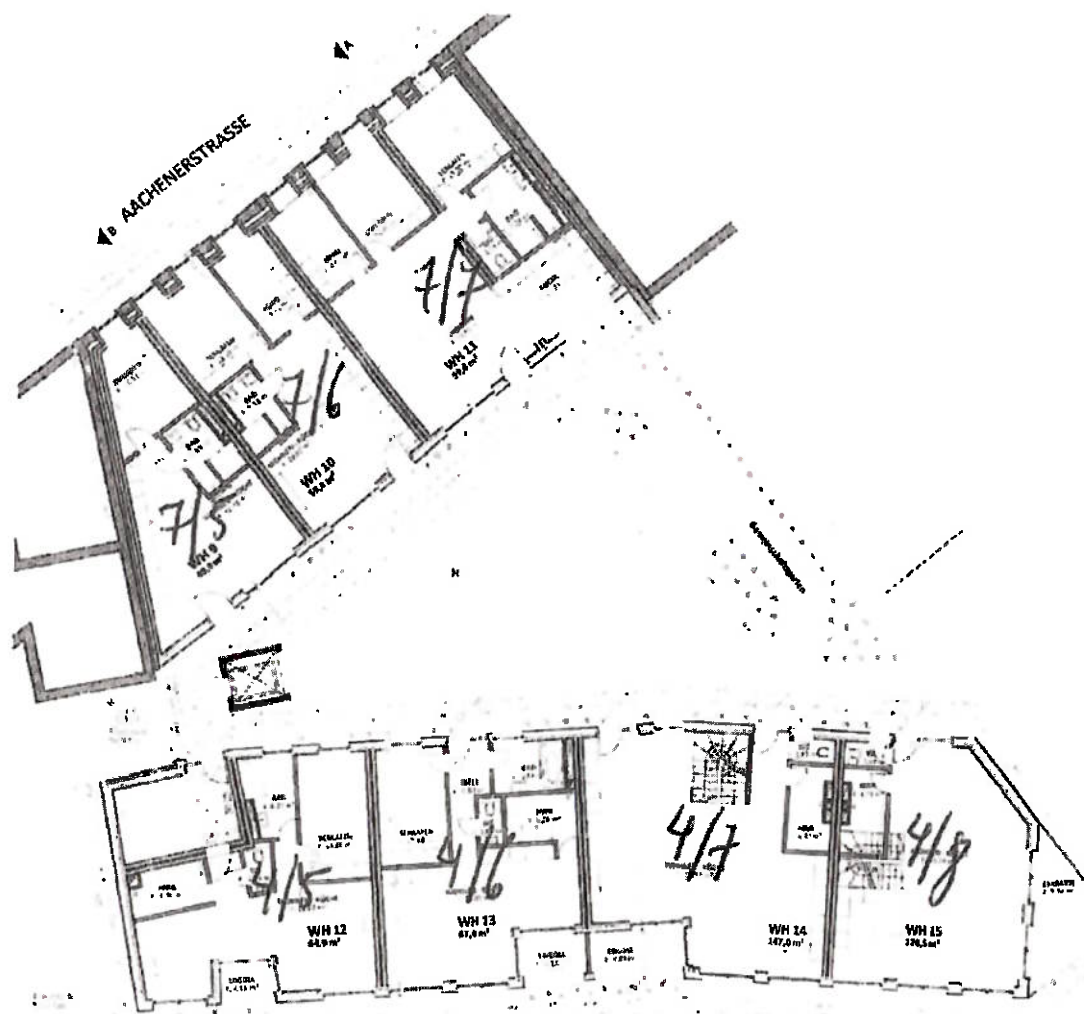
In Eupen, am **2.7. FEV. 2020.**



Norbert Heukemes
Generalsekretär¹

¹ Bevollmächtigt durch Artikel 30 des Erlasses der Regierung vom 19. Juli 2012 zur Erteilung bestimmter Vollmachten an Bedienstete des Ministeriums der Deutschsprachigen Gemeinschaft, ersetzt durch den Erlass der Regierung vom 19. Dezember 2019.





M 1/100
Ebene + 0,70m
2. OBERGESCHOSS

HOSTERT

2008-10-10
L1111

UNRECHENGE

UNBESCHRIEBENE SEITE

ABTEILUNG NETZ
LÜTTICH

STRASSENDIREKTION
VERVIERS
Rue Xhavée 62
B-4800 VERVIERS
Tel.: +32 (0)87/32.31.11
Fax: +32 (0)87.35.35.06

Gemeindeverwaltung EUPEN

Am Stadthaus 1

4700 EUPEN

STELLUNGNAHME zu einem Antrag auf Städtebaugenehmigung

Antragsteller:

Arbeiten: Abriss von 3 Häusern und Wiederaufbau eines Wohnhauses mit 20 Wohneinheiten,
und
Büroräumen.
Lage: EUPEN – Aachenerstraße 7-9
Kataster: Gemarkung: 1 – Flur F - Parzelle(n) Nr. 1A2 1B2 1R2
Straße: N 68 - Rechte Seite – BK 39.870

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mitglieder des Gemeindegremiums,

Im Anschluss an Ihr Ersuchen um Stellungnahme zu der oben genannten Städtebaugenehmigung teilen wir Ihnen mit, dass an diesem Standort eine Ausrichtungszone besteht, die durch die bestehende Gebäudefront dargestellt wird.

Da das vorgeschlagene Projekt mit dieser ausgerichtet ist, können wir es unter den folgenden Bedingungen annehmen:

- In Hinblick auf die Instandhaltung der zur Straße zeigenden Fassade während der Arbeiten. Ungeachtet des gesondert einzureichenden Antrags für die Nutzung des öffentlichen Bereiches darf der Antragsteller nicht in die Fahrbahn eingreifen. Er muss dies berücksichtigen und eine geeignete Bautechnik anwenden, um diese Stellungnahme zu beachten, wobei nur mögliche Eingriffe auf dem Bürgersteig und dem Seitenstreifen akzeptiert werden können.
- Der Antragsteller stellt sicher, dass keine Baumaschinen in den Bürgersteig eingreifen. (Zum Beispiel: Mauerfundamente, Fallrohre, Abwasser- oder Lüftungsrohre).
- Um Arbeiten an der Grenze zum öffentlichen Bereich durchzuführen, kann der Antragsteller in den öffentlichen Bereich eingreifen, sofern die für die Arbeit unbedingt erforderliche Breite und zeitliche Frist nicht überschritten wird. Er muss den öffentlichen Bereich in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzen.
- In Hinblick auf Schäden, die durch die Arbeiten verursacht werden können, ist der Antragsteller verpflichtet, den Bürgersteig für die Benutzer des öffentlichen Bereichs in gutem Zustand zu erhalten und zu pflegen.
- Wasser aus dem Grundstück darf nur in die öffentliche Kanalisation entlang der Straße eingeleitet werden.
- Das vom Privatgrundstück ablaufende Regenwasser darf unter keinen Umständen auf den öffentlichen Bereich gelangen. Wenn notwendig muss das Regenwasser kanalisiert werden.
- Der Antragsteller trifft alle notwendigen Maßnahmen, um sich vor Regenwasser zu schützen, das über den öffentlichen Bereich abfließt und in das Grundstück eindringen könnte.
- Diese Arbeiten müssen in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Lastenheftes vom Typ „Qualiroute“ durchgeführt werden.
- Vor Beginn der Arbeiten zur Einrichtung der Baustelle muss kontradiktorisch eine Bestandsaufnahme der vom Öffentlichen Dienst der Wallonie verwalteten öffentlichen Bereiche einschließlich Verkehrszeichen erstellt werden:
„autorisations.dgo152@spw.wallonie.be“

UNBESCHRIEBENE SEITE



Wallonie



Öffentlicher Dienst
der Wallonie

ABTEILUNG NATUR UND FORSTEN

DIREKTION MALMEDY-BÜLLINGEN

Avenue Monbijou, 8
B-4960 MALMEDY
Tel. : 080 79 90 45
Fax : 080 33 93 93
E-Mail: Malmedy.dof@dnasocspw.wallonie.be



An die Stadtverwaltung
der Stadt Eupen

Am Stadthaus 1

4700 EUPEN

I/Z : BG/19/534
UIZ : CD 990.3 Nr. 20191122/0419
Ihre Kontaktperson: Stephan Benker – 080 79 90 42 – stephan.benker@spw.wallonie.be

Betreff: Antrag auf Städtebaugenehmigung für den Abriss und Umbau von 3 Häusern zu einem Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und Büroflächen, gelegen in Eupen – Aachener Straße/Hostert, katastriert Gem. 1, Flur F, Nr. 1a2, 1b2 und 1r2.
Antragsteller:

Malmedy, den 16. Dezember 2019

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bestätigen den Erhalt Ihrer Bitte um Stellungnahme zu oben genanntem Antrag.

Das Projekt liegt laut Sektorenplan „Verviers - Eupen“ in einer Bauzone von kulturellem, geschichtlichem oder ästhetischem Interesse.

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die geplanten Arbeiten keine Auswirkungen auf einen ökologisch interessanten Standort haben werden; jedoch sieht das Projekt die Fällung von 3 Bäumen, darunter eine bemerkenswerte Zeder vor.

Als Ausgleichsmaßnahme sieht der Antragsteller vor, die Loggien und Terrassen entlang der Hostert zu begrünen, sowie im Innenhof Beete anzulegen und das Flachdach zu begrünen. Insofern diese Maßnahmen tatsächlich in die Tat umgesetzt werden und aufgrund des mangelnden Platzes für Ersatzanpflanzungen, erachten wir die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend.

Die Abteilung Natur und Forsten gibt demzufolge zu vorliegender Anfrage ein **bedingt günstiges** Gutachten ab und bittet darum, die weiter oben beschriebenen Begrünungsmaßnahmen ausdrücklich als verpflichtende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Wir bitten Sie, unserem Dienst eine Kopie Ihrer Entscheidung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen,

Für den Direktor,

Ir. S. Benker
Natura 2000-Beauftragter

www.wallonie.be
Grüne Nummer : 0800 1 1902 (allgemeine Auskünfte)



LANDWIRTSCHAFTLICHE UNIVERSITÄT LIÈGE

cc: ...
und letztes ...

Alle Nebenarbeiten, die im öffentlichen Bereich der regionalen Straße oder der Erweiterungen durchgeführt werden müssen, wie z. B. Anschlüsse an die verschiedenen Netze (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation, Entwässerung) oder Änderungen am Seitenstreifen oder am Gehweg usw., müssen Gegenstand von Genehmigungsanträgen sein, die von diesem Antrag auf eine Genehmigung getrennt sind. Was die Anträge für Anschlüsse betrifft, so müssen diese von der Gemeinde über die POWALCO-Plattform eingereicht werden. Sonstige Anträge müssen vom Antragsteller an unsere Dienste per Post oder E-Mail (autorisations.dgo152@spw.wallonie.be) mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gestellt werden.

Jede Nutzung des öffentlichen Bereichs des regionalen Straßennetzes und/oder seiner Erweiterungen für die Lagerung von Material, die Lagerung von Geräten oder Baumaschinen oder jede andere Nutzung im Zusammenhang mit der Einrichtung der Baustelle bedarf einer vorherigen Genehmigung. Der Antrag muss per Post oder E-Mail (autorisations.dgo152@spw.wallonie.be) mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten eingereicht werden.

Außerdem möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass die Rinnen, Wasserwege und Straßen während der Arbeiten unbedingt sauber gehalten werden müssen.

Vielen Dank im Voraus für die Zusendung einer Kopie Ihrer Entscheidung.

Hochachtungsvoll

Der Direktor für Brücken- und Straßenbau,



Ir Ph. ELSEN.



IHR(E) SACHBEARBEITER(IN)

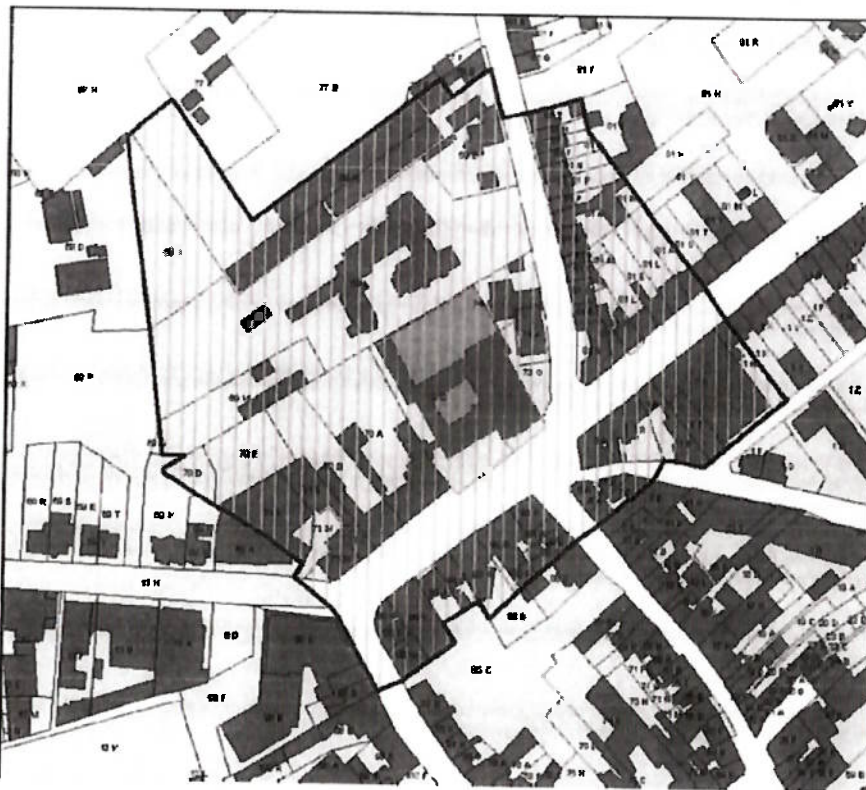
autorisations.dgo152@spw.wallonie.be
Technische Bedienstete: VANHOVE Emmanuelle
Tel.: +32 (0)87/32.31.17
Verwaltungsbedienstete: TRONCON Bernadette
+32 (0)87/32.31.05

IHR ANTRAG

Ihr Zeichen: BG/19/534
Unser Zeichen: 19/PB/EUP/0376/136670

Anlage zum Erlass der Regierung vom 19. Juli 2013 zur Änderung des Königlichen Erlasses vom 1. September 1983 zur Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen als Denkmal

Anlage 2 zum Königlichen Erlass vom 1. September 1983 zur Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen als Denkmal



Gesehen, um dem Erlass der Regierung vom 19. Juli 2013 zur Änderung des Königlichen Erlasses vom 1. September 1983 zur Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen als Denkmal als Anlage beigefügt zu werden.

Eupen, den 19. Juli 2013

Für die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft:

Der Ministerpräsident, Minister für lokale Behörden

K.-H. LAMBERTZ

Die Ministerin für Kultur, Medien und Tourismus

Frau I. WEYKMANS

MINISTERIUM DER DEUTSCHSPRACHIGEN GEMEINSCHAFT

[C - 2013/33047]

19. JULI 2013 — Erlass der Regierung zur Änderung des Königlichen Erlasses vom 1. September 1983 zur Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen als Denkmal

Die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft,

Aufgrund des Dekrets vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen, Artikel 8.1;

Aufgrund des Königlichen Erlasses vom 1. September 1983 zur Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen als Denkmal;

Aufgrund des günstigen Gutachtens des Gemeindegremiums der Stadt Eupen vom 6. Juni 2013;

Aufgrund des günstigen Gutachtens der Königlichen Denkmal- und Landschaftsschutzkommission vom 29. April 2013;

In Erwägung, dass der Schutzbereich nicht Teil des geschützten Guts ist, sondern seinem Schutz vor negativen Einwirkungen dienen soll;

In Erwägung, dass der Schutzbereich so angelegt worden ist, um eventuelle negative Einflüsse auf das geschützte Gut durch Bautätigkeiten im Umfeld abzuwenden;

In Erwägung, dass der Schutzbereich das unmittelbare Umfeld des geschützten Gutes, wesentliche Sichtachsen und andere Gebiete oder Merkmale umfasst, die eine wichtige praktische Rolle spielen, um das Gut und seinen Schutz zu unterstützen;

In Erwägung, dass der Schutzbereich so angelegt worden ist, dass die spezifischen kulturlandschaftlichen Merkmale berücksichtigt worden sind;

In Erwägung, dass diese kulturlandschaftlichen Merkmale anhand angemessener Mechanismen erfasst worden sind;

In Erwägung, dass die Denkmalschutzkommission in ihrem Gutachten vom 29. April 2013 keine Anmerkungen zum vorgeschlagenen Schutzbereich gemacht hat;

In Erwägung, dass das zuständige Gemeindegremium in seinem Gutachten vom 6. Juni 2013 keine Anmerkungen zum vorgeschlagenen Schutzbereich gemacht hat;

Auf Vorschlag des Ministers für Denkmalschutz,
Beschließt:

Artikel 1 - In den Königlichen Erlass vom 1. September 1983 zur Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen als Denkmal wird ein Artikel 2.1 mit folgendem Wortlaut eingefügt :

„Artikel 2.1 - Der in der Anlage 2 eingezeichnete Schutzbereich umfasst die folgenden Parzellen : Gemeinde Eupen, Gemarkung 1, Flur B, Nummer 69e³, 69h, 69j³, 69m³, 69v², 70a, 70b, 70d, 70e, 71c, 71k, 71l, 71m, 71n, 72c, 73b, 73e, 73g, 74a, 74f, 81a⁷, 81a⁸, 81e⁵, 81c⁸, 81f⁵, 81g⁵, 81h⁵, 81k⁴, 81f⁵, 81l⁸, 81l⁹, 81m³, 81m⁹, 81n, 81n⁸, 81n⁹, 81v, 81p⁵, 81p⁹, 81r⁵, 81r⁹ und 81t⁶; Flur F, Nummer 1a², 1b², 1g⁶, 1h³, 1r², 1f², 3d, 5a, 6a, 7b, 7c, 89a, 90, 91a, 92b, 92c, 92d, 93a, 94c, 95a, 96a, 96d, 96g und 96k.

Dieser Schutzbereich ist entsprechend schraffiert und mit einem durchgehenden fetten Strich eingezeichnet.“

Art. 2 - Die Anlage zum Königlichen Erlass vom 1. September 1983 zur Unterschutzstellung der Kirche zur Unbefleckten Empfängnis in Eupen als Denkmal wird Anlage 1.

Denselben Erlass wird eine Anlage 2 beigefügt, die als Anlage zu vorliegendem Erlass beigefügt ist.

Art. 3 - Der für Denkmalschutz zuständige Minister ist mit der Ausführung dieses Erlasses beauftragt.

Eupen, den 19. Juli 2013

Für die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft:

Der Ministerpräsident, Minister für lokale Behörden
K.-H. LAMBERTZ

Die Ministerin für Kultur, Medien und Tourismus
Frau I. WEYKMANS

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 08-02-2021, répertoire 23465

Rôle(s): 25 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-trois février deux mille vingt et un (23-02-2021)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 0734

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-23465-EUPEN_AA

Annexe à l'acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 08-02-2021, répertoire 23465

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-trois février deux mille vingt et un (23-02-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0194

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-23465-EUPEN_AA

Annexe à l'acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 08-02-2021, répertoire 23465

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-trois février deux mille vingt et un (23-02-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0194

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-23465-EUPEN_AA

Annexe à l'acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 08-02-2021, répertoire 23465

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-trois février deux mille vingt et un (23-02-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0194

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-23465-EUPEN_AA

Annexe à l'acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 08-02-2021, répertoire 23465

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-trois février deux mille vingt et un (23-02-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0194

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-23465-EUPEN_AA

Annexe à l'acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 08-02-2021, répertoire 23465

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-trois février deux mille vingt et un (23-02-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0194

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 08-02-2021, répertoire 23465

Transcrit au bureau Sécurité juridique EUPEN
Le douze février deux mille vingt-et-un (12-02-2021)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Réf. : 38-T-12/02/2021-00404

Rétribution forfaitaire	€ 240,00
Total	€ 240,00

Le conservateur des hypothèques
