

Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Heute, den sechszwanzigsten Juni
zweitausendfünfundzwanzig

- 26.06.2025 -

erschieden vor mir,

Dr. Claudius Eschwey

Notar in Augsburg, Zeuggasse 7/I, in meinen Amtsräumen:

1. Herr Julian **Faupel** ,
geboren am 05.07.1987,
geschäftsansässig in 86420 Diedorf, Untere Lettenbergstraße 1,
mir, Notar, persönlich bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der
JF Invest GmbH
mit dem Sitz in Diedorf,
eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 40210,
Geschäftsanschrift 86420 Diedorf, Untere Lettenbergstr. 1,
2. Herr Daniel Peter Benjamin **Ruppel** ,
geboren am 29.09.1978,
geschäftsansässig in 80802 München, Leopoldstr. 48,
ausgewiesen durch Personalausweis,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der
innotegia GmbH
mit dem Sitz in München,
eingetragen beim Amtsgericht München unter HRB 298609,
Geschäftsanschrift 80802 München, Leopoldstr. 48.

Aufgrund heutiger Einsicht in das jeweilige vorgenannte Handelsregister bescheinige ich, Notar, die vorstehende Vertretungsbefugnisse.

Die Erschienenen erklären, jeweils auf eigene Rechnung zu handeln bzw. dass bei Stellvertretung der Vertretene auf eigene Rechnung handelt.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich sodann ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung

I.

Die JF Invest GmbH und die innotegia GmbH
errichten hiermit eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

Terranova Investment GmbH

mit dem Sitz in Diedorf
und vereinbaren für diese Gesellschaft den dieser Urkunde als Anlage beigehefteten
und zum Bestandteil der Urkunde erklärten Gesellschaftsvertrag.

II.

Die Gründungsgesellschafter fassen folgende Beschlüsse:

1) Zum Geschäftsführer der Gesellschaft wird bestellt:

Herr Julian Faupel,
geboren am 05.07.1987,
wohnhaft in Diedorf.

Der vorbestellte Geschäftsführer ist stets, also auch im Falle der Bestellung weiterer Geschäftsführer, alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- 2) Alle Geschäfte, die vom heutigen Tage an bis zur Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister im Namen der Gesellschaft getätigt werden, gelten als für Rechnung der neugegründeten Gesellschaft abgeschlossen.

III.

Die Beteiligten wurden auf die rechtliche Tragweite ihrer Erklärungen hingewiesen, insbesondere auf folgendes:

- 1) Die Gesellschaft entsteht als juristische Person erst mit ihrer Eintragung in das Handelsregister.
- 2) Die Handelnden haften gemäß § 11 GmbHG persönlich und solidarisch für Geschäfte, die vor Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister in deren Namen getätigt werden.
- 3) Gesellschafter und Geschäftsführer haften bei falschen Angaben zum Zwecke der Errichtung der Gesellschaft; ebenso besteht eine Haftung für etwa aus vor Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister entstandene Verluste (Differenz- oder Unterbilanzhaftung).
- 4) Alle Gesellschafter haften – auch bei künftigen Kapitalerhöhungen – gesamtschuldnerisch für die ordnungsgemäße und vollständige Kapitalaufbringung, insbesondere Erbringung aller Stammeinlagen.

Jede Form der Aufrechnung oder Verrechnung der Bareinlagen ist unzulässig, insbesondere dürfen Bareinlagen nicht als Sacheinlagen erbracht werden. Auch eine Barzahlung auf die Stammeinlage mit der Abrede, dass diese zur Tilgung einer Forderung des zahlenden Gesellschafters oder einer diesem nahestehenden Person gegen die Gesellschaft oder zum Erwerb von Vermögensgegenständen von diesem Personenkreis Verwendung finden soll, ist unzulässig und führt nicht nur zu zivilrechtlicher Haftung, sondern kann auch entsprechend § 82 GmbHG mit Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren für Geschäftsführer und Gesellschafter bestraft werden.

- 5) Die Rückzahlung des Stammkapitals ist gemäß § 30 GmbHG verboten.
- 6) Die Geschäftsbriefe der Gesellschaft müssen Angaben über den Sitz der Gesellschaft, ihre Eintragung ins Handelsregister und die Geschäftsführung enthalten.
- 7) Vor Aufnahme des Gewerbes durch die Gesellschaft müssen öffentlich-rechtliche Anmelde- und Genehmigungspflichten, etwa eine nach § 34 c GewO möglicherweise erforderliche Genehmigungspflicht, erfüllt werden.

- 8) Bei Änderungen im Gesellschafterbestand muss dem Registergericht eine neue Gesellschafterliste eingereicht werden.
- 9) Nach § 20 GWG bestehen bußgeldbewehrte Mitteilungspflichten gegenüber dem Transparenzregister.

IV.

Für den Fall, dass das Registergericht die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister ablehnen sollte, oder die für die Gesellschaft zuständige Industrie- und Handelskammer oder die Handwerkskammer gegen die Firma, den Sitz oder den Gegenstand des Unternehmens Bedenken haben sollten,

bevollmächtigen

sich die Gründungsgesellschafter - und zwar, soweit sie als Geschäftsführer bestellt sind auch in dieser Eigenschaft - hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gegenseitig, die zur Herbeiführung der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister erforderlichen oder zweckdienlichen Änderungen und Ergänzungen des Vertrages zu erklären und beurkunden zu lassen, sowie die entsprechenden Registeranmeldungen vorzunehmen.

V.

Der Notar hat die Gründer darauf hingewiesen, dass Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister erst erfolgen kann, wenn die Einzahlung der Stammeinlagen erfolgt ist.

Demgemäß wird der Notar (ggf. auch Amtsnachfolger, Notariatsverwalter) angewiesen, die heute unterzeichnete Handelsregisteranmeldung dem Registergericht zur Eintragung der GmbH erst zu übermitteln, wenn ihm die Einzahlung der Stammeinlagen auf Konto der Gesellschaft nachgewiesen worden ist. Für diese Betreuungstätigkeit fallen beim Notar Gebühren in Höhe von ca. 75,00 € an.

VI.

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften:

die Gesellschaft -2-

die Gesellschafter je eine

das Finanzamt Augsburg-Land -Körperschaftsteuerstelle-

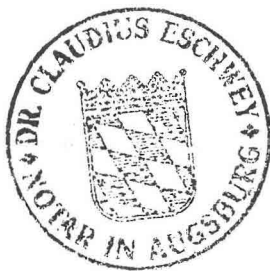
elektronisch beglaubigte Abschrift:

das Registergericht

*Samt Gesellschaftsvertrag
vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben*

Julian Faupel

Benjamin Ruppel



[Signature] *[Signature]* *Notar*

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 Firma, Sitz

- 1) Die Firma der Gesellschaft lautet:
Terranova Investment GmbH
- 2) Sitz der Gesellschaft ist **Diedorf**.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Kauf und Verkauf von Immobilien jeglicher Art, Entwicklung und Bebauung von Grundstücken, auch als Bauträger, Vermittlungs- und Beratungstätigkeit im Immobilienbereich sowie Beteiligung an anderen Unternehmen.

§ 3 Stammkapital

- 1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt **25.000,00 €**
- i. W. fünfundzwanzigtausend Euro -
und ist eingeteilt in 25.000 Anteile zu **je 1,00 €**
- 2) Die Gesellschafter haben folgende Stammeinlagen übernommen:
 - die JF Invest GmbH mit dem Sitz in Diedorf 18.000 Anteile zu je 1,00 € (Nr. 1 bis 18.000), somit eine Beteiligung von insgesamt 18.000,00 €.
 - die innotegia GmbH mit dem Sitz in München 7.000 Anteile zu je 1,00 € (Nr. 18.001 bis 25.000), somit eine Beteiligung von insgesamt 7.000,00 €.
- 3) Die Stammeinlagen sind sofort in voller Höhe auf das Konto der Gesellschaft einzubezahlen.

§ 4 Geschäftsjahr

- 1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 2) Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr; es beginnt mit der Eintragung im Handelsregister und endet mit dem darauffolgenden 31. Dezember.

§ 5 Dauer der Gesellschaft

- 1) Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer errichtet.
- 2) Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündigen, frühestens mit Wirkung zum 31.12.2028.
- 3) Kündigt ein Gesellschafter die Gesellschaft, so wird sie von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt, wenn diese nicht unverzüglich ihre Auflösung beschließen.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

- 1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
- 2) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt er die Gesellschaft allein.
- 3) Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.
- 4) Die Gesellschafterversammlung kann jedem Geschäftsführer das Recht zur Alleinvertretung und/oder Befreiung vom Verbot, im Namen des Vertretenen mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft vorzunehmen (§ 181 BGB), erteilen.
- 5) Die Gesellschafterversammlung ist jederzeit berechtigt, mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bestimmte Geschäfte festzulegen, zu deren Abschluss im Einzelfall oder im Allgemeinen die Geschäftsführer im Innenverhältnis nur berechtigt sind, wenn sie vorher die Zustimmung der Gesellschafterversammlung eingeholt haben. Die Geschäftsführer haben etwaige in einer Geschäftsordnung und dem jeweiligen Anstellungsvertrag vorgesehenen Zustimmungserfordernisse zu beachten.
- 6) Im Übrigen, insbesondere für die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen, verbleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 7 Jahresabschluss

- 1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der gesetzlichen Fristen (§ 264 Abs. 1 HGB) den Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen und anschließend unverzüglich – soweit nach den gesetzlichen Bestimmungen vorgeschrieben mit Lagebericht – den Gesellschaftern vorzulegen.
- 2) Die Gesellschafter haben innerhalb der Fristen des § 42a GmbHG den Jahresabschluss festzustellen und über die Ergebnisverwendung zu beschließen. Der auszuschüttende Reingewinn ist im Verhältnis der Geschäftsanteile unter den Gesellschaftern zu verteilen. 90 % des ausschüttungsfähigen Gewinns sind an die Gesellschafter auszuschütten, wenn nicht die Gesellschafter durch einstimmigen Beschluss etwas Abweichendes entscheiden.

§ 8 Gesellschafterversammlung, Beschlussfassung

- 1) Jährlich findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung statt.
- 2) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn dies im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist oder Gesellschafter, deren Geschäftsanteile zusammen mindestens zehn Prozent des Stammkapitals entsprechen, dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragen.
- 3) Die Einberufung der Gesellschafterversammlung erfolgt durch die Geschäftsführung mittels eingeschriebenen Briefes an die zuletzt bekannt gegebene Adresse mit einer Frist von zwei Wochen, wobei zur Fristwahrung die rechtzeitige Auf-

gabe zur Post (Datum des Poststempels, kein Freistempler) genügt. Der Einladung ist die Tagesordnung beizufügen.

- 4) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und mehr als die Hälfte des Gesellschaftskapitals vertreten ist. Sie ist auch beschlussfähig, wenn das gesamte Kapital vertreten und mit der Abhaltung der Versammlung einverstanden ist.
- 5) Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft, insbesondere in den ihr durch Gesetz und Satzung zugewiesenen.
Beschlüsse werden mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder Satzung eine größere Mehrheit vorschreiben.
- 6) Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung mit in Textform vorzulegender Vollmacht vertreten lassen, jedoch nur durch einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen eines rechts-, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufes, der gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet ist.
- 7) Eine Beschlussfassung in Textform außerhalb der Gesellschafterversammlung ist zulässig, soweit alle Gesellschafter dem Beschlussvorschlag oder dem Verfahren in Textform zustimmen.
Weitergehende gesetzliche Formvorschriften sind zu beachten.

§ 9 Einziehung von Geschäftsanteilen

- 1) Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist zulässig; die Bestimmungen über die Kapitalerhaltung sind zu beachten.
- 2) Ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters ist die Einziehung nur zulässig, wenn in seiner Person - bei mehreren Mitberechtigten auch in der Person eines einzelnen - ein wichtiger Grund vorliegt, der die Fortsetzung der Gesellschaft mit ihm für die übrigen Gesellschafter unzumutbar macht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn
 - a) über das Vermögen des Gesellschafters ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet, bzw. die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder er die Richtigkeit eines Vermögensverzeichnisses an Eides Statt versichern muss;
 - b) in den Geschäftsanteil des Gesellschafters Zwangsvollstreckungsmaßnahmen betrieben werden, insbesondere wenn dieser gepfändet wird, und die Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von drei Monaten - spätestens jedoch bis zum Beginn der Verwertung - durch anderweitige Befriedigung des Gläubigers als durch die Gesellschaft oder Mitgesellschafter, aufgehoben wird;
 - c) in der Person des Gesellschafters ein Ausschlussgrund (entsprechend § 134 HGB) vorliegt, insbesondere wenn er seine Gesellschafterpflichten grob verletzt;
 - d) ein Gesellschafter aufgrund des eingeräumten Kündigungsrechts (§ 5) ausscheidet.

- 3) Die Einziehung wird durch die Geschäftsführung erklärt, wenn ein entsprechender Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen gefasst ist. Dem betroffenen Gesellschafter steht hierbei kein Stimmrecht zu.
- 4) Statt der Einziehung des Geschäftsanteiles kann die Gesellschafterversammlung auch beschließen, dass der Geschäftsanteil auf die Gesellschaft, einen, mehrere oder alle Mitgesellschafter oder auf eine von der Gesellschafterversammlung benannte dritte Person zu übertragen ist.
- 5) Der betroffene Gesellschafter erhält eine Abfindung in Höhe von 100 % - einhundert vom Hundert - des Abfindungsguthabens gemäß § 10.

§ 10 Abfindung, Ermittlung des Abfindungsguthabens, Auszahlung

- 1) Ausscheidende Gesellschafter erhalten eine Abfindung, die sich nach dem Verkehrswert des Geschäftsanteils zum Zeitpunkt des Ausscheidens richtet. Der Verkehrswert ist nach dem Ertragswertverfahren auf der Grundlage der letzten „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1)“, herausgegeben vom Institut der Wirtschaftsprüfer, oder eines etwaigen Nachfolgestandards zu ermitteln.
- 2) Können sich die Beteiligten über die Höhe des in dieser Weise ermittelten Verkehrswertes innerhalb eines Monats nach dem Ausscheidungstag nicht einigen, hat innerhalb eines weiteren Monats ein von der Industrie- und Handelskammer in Augsburg zu benennender Gutachter den Verkehrswert als Schiedsgutachter (§ 317 BGB) verbindlich zu berechnen. Die Kosten für den Gutachter tragen die Gesellschaft und der betroffene Gesellschafter je zur Hälfte.
- 3) Das Abfindungsguthaben ist in vier gleichen, unmittelbar aufeinander folgenden Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist sechs Monate nach dem Ausscheidungsstichtag zur Zahlung fällig.
Ab diesem Zeitpunkt ist das restliche Abfindungsguthaben mit Zinsen in Höhe von zwei Prozentpunkten über dem gesetzlichen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit den Jahresraten zu entrichten.
Sicherheitsleistung kann nicht verlangt werden.

§ 11 Verfügung über Geschäftsanteile

- 1) Jede Übertragung eines Geschäftsanteiles sowie jede sonstige Verfügung wie z.B. Verpfändung des Geschäftsanteiles oder Abtretung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsverhältnis, gleichviel aus welchem Rechtsgrund sie hergeleitet werden können, insbesondere der Ansprüche auf Gewinn- und Liquidationserlös, bedarf der Zustimmung sämtlicher übriger Mitgesellschafter.

Die Mitgesellschafter haben sich binnen vier Wochen nach schriftlicher Anzeige der beabsichtigten Verfügung zu entscheiden; andernfalls gilt die Zustimmung als versagt.

- 2) Bei Versagung der Zustimmung zur Veräußerung kann der betroffene Gesellschafter Übernahme durch die übrigen Gesellschafter verlangen. Das Entgelt bemisst sich nach § 10, soweit keine andere Einigung zustande kommt.

§ 12 Tod eines Gesellschafters

- 1) Die Regelung der Nachfolge in die Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft für den Fall seines Ablebens bleibt jedem Gesellschafter grundsätzlich selbst überlassen.
- 2) Sofern er jedoch andere Personen als Mitgesellschafter zu Erben oder Vermächtnisnehmern beruft, oder mehrere Personen die Rechtsnachfolge in seine Beteiligung an der Gesellschaft antreten, kann innerhalb eines halben Jahres, gerechnet ab Kenntnis aller Mitgesellschafter vom Vorliegen der Voraussetzungen, die Einziehung entsprechend § 9 dieser Satzung erfolgen.
Dieser gilt entsprechend, mit der Maßgabe, dass das Abfindungsguthaben 100 % - einhundert vom Hundert - beträgt.
- 3) Sind mehrere Personen Nachfolger in die Beteiligung des verstorbenen Gesellschafters, so kann die Gesellschafterversammlung diese innerhalb der genannten Frist stattdessen auffordern, unverzüglich einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu benennen.
In diesem Fall ruhen die Gesellschafterrechte der an der Beteiligung Berechtigten bis zum Zeitpunkt der Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten, ausgenommen die Gewinnbezugsrechte.
Kommen die mehreren Berechtigten der Aufforderung zur Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten nicht innerhalb von zwei Monaten ab Aufforderung nach, so kann innerhalb zweier weiterer Monate doch noch Einziehung entsprechend Absatz 2) erfolgen.

§ 13 Wettbewerbsverbot

Soweit ein Gesellschafter oder Geschäftsführer einem Wettbewerbsverbot unterliegt, kann er durch Beschluss der Gesellschafter allgemein oder für den Einzelfall entgeltlich oder unentgeltlich hiervon befreit werden.

§ 14 Auflösung der Gesellschaft

- 1) Die Auflösung der Gesellschaft erfolgt nur in den gesetzlich bestimmten Fällen.
Der Auflösungsbeschluss (§ 60 Abs. 1 Nr. 2 GmbHG) kann nur mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller abgegebenen Stimmen in einer ordnungsgemäß einberufenen und beschlussfähigen Gesellschafterversammlung gefasst werden.
- 2) Die Liquidation erfolgt durch die Geschäftsführer als Liquidatoren, sofern die Gesellschafterversammlung nicht andere Personen als Liquidatoren bestellt. Für die Vertretungsberechtigung gilt § 6 entsprechend.

§ 15 Schlussbestimmungen

- 1) Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag keine besondere Regelung erfolgt ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der Satzung im Übrigen nicht. Die unwirksame Bestimmung ist so umzudeuten oder durch Satzungsänderung zu ändern bzw. zu ergänzen, dass der mit ihr verfolgte wirtschaftliche

Zweck im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen soweit wie möglich erreicht wird. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken.

- 3) Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern oder zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.
- 4) Die für die Gründung der Gesellschaft anfallenden Kosten, insbesondere die Kosten dieser Urkunde, der Handelsregisteranmeldung und Eintragung trägt bis zu einer Gesamthöhe von 1.500,00 € die Gesellschaft.
Darüber hinausgehende Kosten gehen zu Lasten der Gesellschafter.

Anlage geschlossen!
Augsburg den 26.06.2025

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

Augsburg, den 10.07.2025

Dr. Claudius Eschwey, Notar