KANTON LUZERN

Grundbuchamt Luzern Ost
Geschäftsstelle Hochdorf

Angemeldet: 18. Juni 2013

Tagebuch-Nr.: - 1643

Öffentliche URKUNDE

betreffend

Errichtung von Stockwerkeigentum (Art. 712a ff ZGB)

und

Begründung einer Dienstbarkeit (Art. 731 ff ZGB)

16

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern ist heute erschienen:

Herr Stefan Gerber, geb. 27. Juni 1981, von Langnau im Emmental, wohnhaft in 6274 Eschenbach, Rothli 3, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend,

Eigentümer des Grundstücks Nr. 589, Grundbuch Eschenbach

und erklärt:

1. **Eigentumsverhältnisse**

   Herr Stefan Gerber ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 589, GB Eschenbach, gemäss nachfolgendem Grundstückbeschrieb:

Eintragungskontrolle
Eintrag kontrolliert
03. Juli 2013
Der Grundbuchverwalter-Stv.:

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Grundstück Nr. 589, Eschenbach

Eigentümer zu Grundstück 589 Eschenbach

Herr Gerber Stefan, geb. 27. Juni 1981, von Langnau im Emmental, wohnhaft in 6274 Eschenbach LU, Rothli 3

Grundstückbeschrieb zu Grundstück 589 Eschenbach

Grundstück Nr.:	589	**Grundbuch:**	Eschenbach
E-GRID:	CH628126503535		
Grundstücksart:	Liegenschaft	**Fläche:**	17 a 45 m²
Plan Nr.:	18	**Ortsbezeichnung:**	Rothli
Kulturart:	Hofraum, Garten		

Wohnzone 3

Gebäude / Gebäudeversicherung:
Strasse: Rothli 9

Wohnhaus Nr. 764, vers.	Fr.	pendent

Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus

Erwerbsakt:	Kauf, 11. April 2013	
Katasterschatzung:	Fr.	567'900.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 589 Eschenbach

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/020069	R.	Leitungsrecht für Abwasser z.L. Nr. 836
D.UEB/036861	R.	Leitungsrecht für Abwasser z.L. Nr. 658
D.UEB/036882	R.	Leitungsrecht für Abwasser z.L. Nr. 659
D.UEB/038496	R.	Leitungsrecht für Abwasser z.L. Nr. 154, 701
D.2012/000528	R.	Fuss- u. Fahrwegrecht lt. Plan z.L. Nr. 658
D.2012/000529	R.	Fuss- u. Fahrwegrecht lt. Plan z.L. Nr. 659
D.2013/000214	R.	Fuss- u. Fahrwegrecht lt. Plan z.L. Nr. 154

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

Vormerkungen zu Grundstück 589 Eschenbach

keine

Anmerkungen zu Grundstück 589 Eschenbach

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 589 Eschenbach

PfSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme
1.	P.2013/000369	Registerschuldbrief Gläubiger: Raiffeisenbank Oberseetal Genossenschaft, Freiherrenweg 2, 6274 Eschenbach LU Errichtungsdatum: 17. April 2013 Bemerkung(en): Schuldrechtliche Nebenvereinbarungen im Sinne von Art. 846 Abs. 2 ZGB und Art. 106 Abs. 1 GBV	10.00 %	Fr. 2'000'000.00
	Total			**Fr. 2'000'000.00**

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

2. **Begründung von Stockwerkeigentum**

In Anwendung von Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB werden an dem vorbeschriebenen Grundstück Nr. 589, GB Eschenbach, insgesamt 9 Miteigentumsanteile gebildet, welche im Sinne von Art. 712a ff ZGB wie folgt zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden:

Das Grundstück wird in folgende 9 Stockwerkeinheiten aufgeteilt, mit den nachstehenden Wertquoten:

	GB-Nr.	Wertquote	Beschrieb
2.1	9319	125/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der Auto-Einstellhalle im Untergeschoss des Gebäudes Nr. 764, im Plan Untergeschoss hellbeige markiert
2.2	9320	18/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht am Disponibel-Raum im Untergeschoss des Gebäudes Nr. 764, im Plan Untergeschoss petrol markiert
2.3	9321	150/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmer-Terrassen-Wohnung West im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 764 sowie an Nebenraum 'Keller Wohnung 4 ½ Zi ' im Untergeschoss, im Plan Erdgeschoss und Untergeschoss hellgelb markiert
2.4	9322	102/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der 3 ½-Zimmer-Terrassen-Wohnung Ost im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 764 sowie an Nebenraum 'Keller Wohnung 3 ½ Zi' im Untergeschoss, im Plan Erdgeschoss und Untergeschoss hellgrau markiert

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

2.5	9323	119/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmer-Wohnung West im 1. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 764 sowie an Nebenraum 'Keller Wohnung 4 ½ Zi' im Untergeschoss, im Plan 1. Obergeschoss und Untergeschoss dunkelblau markiert
2.6	9324	96/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der 3 ½-Zimmer-Wohnung Ost im 1. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 764 sowie an Nebenraum 'Keller Wohnung 3 ½ Zi' im Untergeschoss, im Plan 1. Obergeschoss und Untergeschoss hellblau markiert
2.7	9325	119/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmer-Wohnung West im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 764 sowie an Nebenraum 'Keller Wohnung 4 ½ Zi' im Untergeschoss, im Plan 2. Obergeschoss und Untergeschoss hellgrün markiert
2.8	9326	96/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der 3 ½-Zimmer-Wohnung Ost im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 764 sowie an Nebenraum 'Keller Wohnung 3 ½ Zi' im Untergeschoss, im Plan 2. Obergeschoss und Untergeschoss dunkelgrün markiert
2.9	9327	175/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 589, mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmer-Attika-Wohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 764 sowie an Nebenraum 'Keller Attika' im Untergeschoss, im Plan 2. und 3. Obergeschoss und Untergeschoss lachsfarben markiert
	Total	1000/1000	

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Die Aufteilung ergibt sich aus den nachfolgenden Plänen, die Beilagen zu dieser Begründungserklärung sind, nämlich:

- Grundrisse: Untergeschoss (Einstellhalle und Keller) 1:100
  Erdgeschoss 1:100
  1. Obergeschoss 1:100
  2. Obergeschoss 1:100
  Attika 1:100
- Nordfassade 1:100
- Ostfassade 1:100
- Westfassade 1:100
- Südfassade 1:100

Die räumliche Lage, Abgrenzung und Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten ergibt sich aus diesen Plänen sowie dem vorstehenden Beschrieb. Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume sind ganze in sich abgeschlossene Raumeinheiten mit eigenem Zugang; sie sind in den Grundrissplänen mit den im Beschrieb angegebenen Farben markiert.

Für sämtliche Stockwerkeinheiten sind die unter Ziff. 2 vorne genannten eigenen Grundbuchblätter zu eröffnen.

Am Stammgrundstück Nr. 589, GB Eschenbach, ist als Folge der Stockwerkeigentumsbegründung das Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der 9 Stockwerkeinheiten mit den entsprechenden Wertquoten einzutragen.

3. **Sondernutzungsrechte**

Folgende Flächen und Räume sind der gemeinschaftlichen Nutzung entzogen und einzelnen Stockwerken zur ausschliesslichen Benutzung zugeteilt:

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

3.1 Umgebung

Gartenflächen:

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nrn. 9321 und 9322 (hellgelb und hellgrau markiert) sind die Gartenflächen, die von ihrer Wohnung aus direkt zugänglich sind, zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zugeteilt. Die zugeteilten Gartenflächen ergeben sich aus dem Plan Erdgeschoss, wo diese in der Farbe der Stockwerkeinheit, der sie zur Sondernutzung zugeteilt sind, schraffiert sind.

Die Eigentümer dieser Stockwerkeinheiten dürfen die ihnen zugewiesenen Gartenflächen im Rahmen nachbarrechtlicher Beziehungen frei nutzen; allerdings ist es ihnen verboten, Bäume und Sträucher zu pflanzen, welche den Baukörper schädigen könnten oder den Eigentümern der oberen Stockwerke die Aussicht einschränken würden. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, diese ihnen zustehenden Flächen in einem gepflegten Zustand zu erhalten.

3.2 Im Untergeschoss

Raum für Technik und den Hauswart:

Dieser Raum ist der allgemeinen Nutzung entzogen. Ausser in Notfällen hat nur der Hauswart Zutritt zu diesem Raum. Dieser Raum dient dem Hauswart zudem zur Aufbewahrung seiner Gerätschaften.

3.3 Im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Attikageschoss

Balkone/Terrasse:

Die Balkone/Terrasse sind den Wohnungen, aus denen sie direkt zugänglich sind, zur alleinigen und ausschliesslichen Benutzung zugeteilt.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

Diese ausschliesslichen Benutzungsrechte sind in den Plänen schraffiert, und zwar in derselben Farbe wie das begünstigte Stockwerkeigentum.

4. **Nutzungsart**

Die Stockwerkeinheiten sind grundsätzlich zum Wohnen bestimmt. Ausgenommen hiervon sind die Einstellhalle, welche dem Parkieren von Fahrzeugen dient, sowie der Disponibel-Raum.

Die Ausübung oder Führung von stillen Berufen oder Dienstleistungsbetrieben ist den Stockwerkeigentümern in ihren Räumen gestattet. Die übrigen Eigentümer dürfen dadurch jedoch nicht übermässig gestört werden.

Alle anderen nicht im Sonderrecht ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft unterstehen der gemeinschaftlichen Benutzung durch alle Eigentümer von Stockwerkeinheiten, welche die Stockwerkeigentümergemeinschaft bilden, unter Vorbehalt der Bestimmungen des nachfolgend erwähnten Reglements und der jeweiligen Hausordnung.

5. **Reglement**

Die Benützung und Verwaltung sowie die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten und die Organisation der Stockwerkeigentümergemeinschaft sind in einem besonderen Reglement geordnet.

Ein Exemplar dieses Reglements bildet Beilage zu dieser Begründungserklärung. Das Reglement wird ausdrücklich als verbindlich erklärt; es ist im Grundbuch bei den Stockwerkeinheiten Nr.9319 bis 9327 anzumerken.

(siehe Beleg 7a13/1645

6. **Vorkaufsrecht und Einspracherecht**

Auf die Begründung eines Vorkaufsrechtes und eines Einspracherechts im Sinne von Art. 712c ZGB wird verzichtet.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

7. **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes**

Die Begründung des Stockwerkeigentums erfolgt vor Erstellung des Mehrfamilienhauses Nr. 764. Gestützt auf Art. 69 Abs. 2 GBV ist diese Tatsache im Grundbuch sowohl auf dem Grundbuchblatt des Stammgrundstückes Nr. 589, GB Eschenbach, als auch auf den Grundbuchblättern der 9 Stockwerkeinheiten (Nr. 9319 bis 9327, GB Eschenbach) anzumerken. 2013/169

8. **Dienstbarkeit**

In der Auto-Einstellhalle (Grundstück Nr. 9319, GB Eschenbach) befindet sich gemäss Aufteilungsplan (Grundriss Untergeschoss [Einstellhalle/Keller] 1:100) eine markierte Fläche für Velos und Mofas. Diese Fläche ist allen Eigentümern der Stockwerkeinheiten zum Abstellen ihrer verkehrstauglichen Velos und Mofas reserviert. Motorräder über 50 cm^3 dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden. In das Benützungsrecht eingeschlossen ist die Berechtigung zur Zufahrt und zum Zutritt zu dieser Abstellfläche. Dieses Recht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Auf Grundstück Nr. 9319, GB Eschenbach

L. Nutzungsrecht an Fläche lt. Plan für Velos und Mofas
z.G. Nr. 9320 bis 9327.

2013/409 | 8

9. **Anzahl Urkunden**

Der vorliegende Begründungsakt wird dreifach ausgefertigt und unterzeichnet. Je ein Exemplar erhalten:

- das Grundbuchamt,
- der Eigentümer und
- der Notar.

10. **Kosten**

Die Beurkundungs- und Grundbuchkosten trägt der Grundeigentümer.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

11. **Anmeldung**

Mit der Anmeldung dieser Urkunde beim Grundbuchamt Hochdorf wird der Notar beauftragt. Zur Eintragung wird angemeldet:

- das Miteigentum der 9 Stockwerkeinheiten am Stammgrundstück Nr. 589, GB Eschenbach, und der gleichzeitigen Eröffnung von 9 Grundbuchblättern für die 9 gebildeten Stockwerkeinheiten, gemäss Ziff. 2.
- die Anmerkung: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, gemäss Ziff. 5. § 1647/13
- die Anmerkung: Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, gemäss Ziff. 7.
- die Dienstbarkeit an Fläche für Velos und Mofas gemäss Ziff. 8.

Die unterzeichnende Urkundspartei erklärt, dass die vorstehende Urkunde ihren Willen enthält und ihr vom Notar vorgelesen worden ist.

Hochdorf, den 13. Juni 2013

Der Grundeigentümer:

.....

Stefan Gerber

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

BEURKUNDUNG

Der unterzeichnende Notar bescheinigt hiermit, dass er die Urkunde der Urkundspartei - soweit erforderlich - vorgelesen hat, dass diese dem ihm von der Urkundspartei mitgeteilten Willen entspricht und die Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben hat.

Die Urkundspartei hat sich über ihre Identität ausgewiesen.

Hochdorf, den 13. Juni 2013

Der Notar:

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Protokollbuch
Nr. 32/2013