REGLEMENT

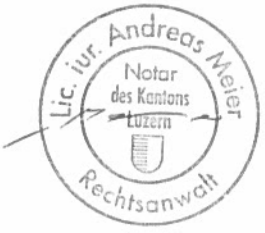
für die

Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

und die

Gemeinschaft der Miteigentümer

Rothli 9, 6274 Eschenbach
(Grundstück Nr. 589, GB Eschenbach)



INHALTSVERZEICHNIS

I. Stockwerkeigentum

A. AUFTEILUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
Art. 2 Die Aufteilung der Liegenschaft
Art. 3 Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)
Art. 4 Teile, an denen Sonderrechte bestehen
Art. 5 Die gemeinschaftlichen Teile

B. DIE BENÜTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

Art. 6 Grundsatz
Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes
Art. 8 Zweckbestimmungen
Art. 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes
Art. 10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten
Art. 11 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

C. DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

Art. 12 Die Benutzung im Allgemeinen
Art. 13 Die allgemeine Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen und spezielle Benutzungsrechte
Art. 14 Hausordnung

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

D. DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Art. 15 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten
Art. 16 Grundsatz zur Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten
Art. 17 Abweichungen zur Regel über die Verteilung der Kosten
Art. 18 Erneuerungsfonds
Art. 19 Einzug der Beiträge und Vorschüsse
Art. 20 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

Art. 21 Die Versicherung des Gebäudes
Art. 22 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten
Art. 23 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft
Art. 24 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen
Art. 25 Die Zerstörung des Gebäudes

F. DIE VERWALTUNG

Art. 26 Die Träger der Verwaltung und Verwaltungsjahr
Art. 27 Die Zuständigkeit
Art. 28 Einberufung und Leitung der Versammlung
Art. 29 Beschlussfähigkeit
Art. 30 Die Ausübung des Stimmrechtes
Art. 31 Stimmrecht bei Nutzniessung
Art. 32 Die Beschlussfassung im Allgemeinen
Art. 33 Qualifiziertes Mehr
Art. 34 Einstimmigkeit
Art. 35 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung
Art. 36 Der Verwalter
Art. 37 Die Stellvertretung des Verwalters
Art. 38 Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen
Art. 39 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters
Art. 40 Vertretung der Gemeinschaft

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Art. 41 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters
Art. 42 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

G. ÄNDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTÜMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Art. 43 Veräusserung und Belastung
Art. 44 Rechtsstellung des Erwerbers
Art. 45 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
Art. 46 Beseitigung von anderen Berechtigten
Art. 47 Aufhebung des Stockwerkeigentums

H. VERSCHIEDENES

Art. 48 Anmerkung des Reglements
Art. 49 Abänderung des Reglements
Art. 50 Gerichtsstand und Domizilklausel
Art. 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

II. Besondere Bestimmungen für das Miteigentum an der Einstellhalle

Art. 52 Gegenstand des Miteigentums
Art. 53 Aufhebung des Anspruches auf Teilung des Miteigentums
Art. 54 Tragung der Kosten und Lasten
Art. 55 Nutzungs- und Verwaltungsordnung
Art. 56 Verweis auf subsidiäre Bestimmungen
Art. 57 Anmerkung im Grundbuch

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

I. Stockwerkeigentum

A. AUFTEILUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

1. An der Liegenschaft Nr. 589, GB Eschenbach, Plan 18, Gebäude Nr. 764, Rothli 9, 6274 Eschenbach, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB.

2. Jede Stockwerkeinheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht untrennbar verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Art. 2 Die Aufteilung der Liegenschaft

1. Die Liegenschaft ist gemäss Eintrag im Grundbuch wie folgt aufgeteilt:

Gebäude Nr. 764, Rothli 9, 6274 Eschenbach				
Grundstück-Nummer	**Beschrieb der Stockwerke und Sonderrechte**	**Farbe**	**Wertquote**	**Sondernutzungsrechte gem. § 12 Reglement an**
9319	Auto-Einstellhalle im Untergeschoss	hellbeige	125/1'000	/
9320	Disponibel-Raum im Untergeschoss	petrol	18/1'000	/
9321	4 ½-Zimmer-Terrassen-Wohnung West im Erdgeschoss, Nebenraum 'Keller Wohnung 4 ½ Zi' im Untergeschoss	hellgelb	150/1'000	Gartenfläche

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

9322	3 ½-Zimmer-Terrassen-Wohnung Ost im Erdgeschoss, Nebenraum 'Keller Wohnung 3 ½ Zi' im Untergeschoss	hellgrau	102/1'000	Gartenfläche
9323	4 ½-Zimmer-Wohnung West im 1. Obergeschoss, Nebenraum 'Keller Wohnung 4 ½ Zi' im Untergeschoss	dunkelblau	119/1'000	Balkon
9324	3 ½-Zimmer–Wohnung Ost im 1. Obergeschoss, Nebenraum 'Keller Wohnung 3 ½ Zi' im Untergeschoss	hellblau	96/1'000	Balkon
9325	4 ½-Zimmer-Wohnung West im 2. Obergeschoss, Nebenraum 'Keller Wohnung 4 ½ Zi' im Untergeschoss	hellgrün	119/1'000	Balkon
9326	3 ½-Zimmer-Wohnung Ost im 2. Obergeschoss, Nebenraum 'Keller Wohnung 3 ½ Zi' im Untergeschoss	dunkelgrün	96/1'000	Balkon
9327	4 ½-Zimmer-Attika-Wohnung im 3. Obergeschoss, Nebenraum 'Keller Attika' im Untergeschoss	lachsfarben	175/1'000	Terrasse
	9 Stockwerkeinheiten		1'000/1'000	

2. Die Aufteilung des Gebäudes und die Lage und Grösse der Stockwerkeinheiten ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Beilagen der Begründungsurkunde sind.

3. Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Art. 3 Änderungen an der Wertquote (Miteigentumsanteil)

1. Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

2. Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt oder infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Art. 4 Teile, an denen Sonderrecht besteht

1. Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und dem Aufteilungsplan.

2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:

- die innern Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben,
- die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, des Unterlagsbodens und der Isolationen,
- die Verkleidung der Wände gegen die im Sonderrecht stehenden Räume,
- die Fenster und Türen (einschliesslich der Eingangstüre), Rollläden, Sonnenstoren und Lamellenstoren,
- die eingebauten Schränke,
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen,
- die Leitungen von ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an,
- Heizkörper, bzw. Heizschlangen, innerhalb der im Sonderrecht stehenden Räume.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

Art. 5 Die gemeinschaftlichen Teile

1. Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft,
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind,
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen,
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an deren Sonderrecht besteht, befinden.

2. Folgende Räume und Plätze sind ebenfalls gemeinschaftlich, soweit nicht spezielle Benutzungsrechte daran bestehen:

- Technikraum inkl. Heizanlage
- Lift mit Maschinenraum, Stiegenhäuser, Gänge

3. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen für Heizmaterial usw. sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

4. Vorbehalten bleiben die unter Art. 13 dieses Reglements festgelegten Regelungen, wonach gewisse gemeinschaftliche Teile und Einrichtungen nur von einzelnen oder einem Teil der Stockwerkeigentümer benützt werden dürfen.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

B. DIE BENUTZUNG DER IM SONDERRECHT STEHENDEN RÄUME UND EINRICHTUNGEN

Art. 6 Grundsatz

1. In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

2. Änderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 7 Beschränkung des Nutzungsrechtes

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkung belästigt oder geschädigt werden können.

2. Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

   - die Böden seiner Räume übermässig zu belasten; falls eine Fussbodenheizung installiert ist, darf der Unterlagsboden nicht verletzt werden (z. B. durch Bohren usw.),
   - in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen,
   - Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können,

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

- den zum Stockwerk gehörenden Teilen durch die Art der Benutzung eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigen,
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

3. Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

Art. 8 Zweckbestimmungen

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

2. Die Verwendung der übrigen Stockwerkeinheiten zur Ausübung eines Berufes oder Gewerbes ist - mit Ausnahme der Führung einer ruhigen Praxis oder eines Bürobetriebes - untersagt.

Art. 9 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht stehen, auf seine Kosten so zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichen Zustand bleibt.

2. Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- die Abschlusstüren der einzelnen Stockwerke
- Fenster, Rollladen, Lamellenstoren
- Sonnenstoren und Vorrichtungen zu deren Bedienung
- Balkone und Terrassen (soweit sie nicht die Aussenfassade bestimmen)

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

- zugeteilte Gartenfläche

3. Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

4. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheiden.

Art. 10 Zutrittsrecht zu den Wohnungen und Duldung von Arbeiten

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

3. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

Art. 11 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

1. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

2. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

3. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch überlässt.

C. DIE BENUTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE UND EINRICHTUNGEN

Art. 12 Die Benutzung im Allgemeinen

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes anderen und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

2. Nicht gestattet sind namentlich:

- irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes und an dessen Untergrund vorzunehmen,

- in gemeinschaftlichen Teilen, namentlich in Treppenhäusern, Hauseingängen usw. irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benutzung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können,

- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung der Verwaltung anzubringen.

- an der Heizung oder im Maschinenraum irgendwelche Manipulationen vorzunehmen; dieses Verbot gilt nicht für die mit dem Unterhalt beauftragte Person.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Art. 13 Die allgemeine Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen und spezielle Benutzungsrechte

1. In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner an die Versammlungsbeschlüsse sowie an die Vorschriften des Verwalters zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.

2. Bei Gebrauch der Einrichtungen haben Stockwerkeigentümer und übrige Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

3. In Ergänzung der vertraglichen und gesetzlichen Benutzungsregelungen gelten für folgende gemeinschaftliche Teile spezielle Benutzungsrechte.

3.1 Umgebung

Gartenflächen:

Den jeweiligen Eigentümern der Stockwerkeinheiten Nr. 9321 (hellgelb schraffiert) und Nr. 9322 (hellgrau schraffiert) sind die Gartenflächen, die von ihrer Wohnung aus direkt zugänglich sind, zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zugeteilt.

Die zugeteilten Gartenflächen ergeben sich aus den Aufteilungsplänen, die Beilagen der Begründungsurkunde 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.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

Flachdach:

Dem jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 9327 (lachsfarben schraffiert) ist das Flachdach zur Installation einer Photovoltaik-Anlage und die alleinige und ausschliessliche Nutzung derselben zugeteilt. Die mit der Erstellung und dem Unterhalt der Photovoltaik-Anlage (inkl. den notwendigen Hausanschlussanlagen und Leitungen) anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers des Grundstücks Nr. 9327.

3.2 Im Untergeschoss

a) 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.

b) Trocknungsraum:

Dieser Raum dient allen Eigentümern der Stockwerkeinheiten zum Trocknen der Wäsche.

c) Raum für Velos und Kinderwagen (KiWa):

Im Eingangsbereich befindet sich ein Raum für Velos und Kinderwagen (KiWa). Dieser Raum ist allen Eigentümern der Stockwerkeinheiten zum Abstellen ihrer Velos und Kinderwagen reserviert. Es dürfen nur verkehrstüchtige Velos eingestellt werden. Mofas und Motorräder dürfen in diesem Raum nicht abgestellt werden.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

d) Fläche für Velos und Mofas:

In der Auto-Einstellhalle befindet sich eine markierte Fläche für Velos und Mofas. Diese Fläche ist allen Eigentümern der Stockwerkeinheiten zum Abstellen ihrer Velos und Mofas reserviert. Es dürfen nur verkehrstüchtige Velos und Mofas eingestellt werden. Motorräder über $50m^3$ dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden. Die Benützung der Fläche ist zu Gunsten der Stockwerkeinheiten als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

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.

Die entsprechenden Flächen ergeben sich aus den Aufteilungsplänen, die Beilagen der Begründungsurkunde sind.

Art. 14 Hausordnung

1. Nähere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerke und der gemeinschaftlichen Teile können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert.

2. Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

D. DIE KOSTEN FÜR DIE VERWALTUNG UND DEN UNTERHALT DER GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN TEILE

Art. 15 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

2. Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen,
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten,
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind,
- Prämien für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer,
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter,
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Art. 16 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Soweit im Nachstehenden keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

2. Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

4. Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 17 Abweichungen von der Regel über die Verteilung der Kosten

1. Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen und Einrichtungen, die im wesentlichen nur einem Teil der Stockwerkeigentümer dienen, sind von diesen im Verhältnis ihrer auf 100% umgerechneten Wertquote zu tragen.

2. Über die Abänderung des Verteilungsschlüssels können diejenigen Stockwerkeigentümer, welche an die betreffenden Kosten beizutragen haben, allein beschliessen.

3. Die Kosten nachstehend aufgeführten Anlagen und Einrichtungen werden nach besonderen Grundsätzen verteilt:

   - Die variablen Kosten für den Betrieb der Heizung (inkl. Kaminfeger, Serviceabonnement, Ablesen und Abrechnen) gemäss individueller Heizkostenabrechnung; die Kosten für Reparaturen (soweit diese nicht zu Lasten des Serviceabonnements gehen) und Erneuerung der Heizanlage sind von der Stockwerkeigentümern entsprechend ihren Wertquoten zu tragen
   - Abonnementskosten für Fernsehanlage nach Anzahl Anschlüssen
   - Kehrichtabfuhrgebühren nach Anzahl Stockwerkeinheiten, soweit nicht Marken zu verwenden sind;

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

- Unterhalts- Reparatur- und Erneuerungskosten für den Lift tragen die Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nr. 9319 - 9327 nach folgendem Schlüssel:

Stockwerkeinheit Nr. 9319	0 % der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9320	0 % der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9321	13 % der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9322	10 % der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9323	15 % der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9324	12 % der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9325	16 %der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9326	13 % der Gesamtkosten
Stockwerkeinheit Nr. 9327	21 % der Gesamtkosten

Art. 18 Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer treffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet. Die Geldmittel sind zinstragend bei einer Bank auf den Namen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft anzulegen.

2. Im Übrigen gelten folgende Regelungen:

   - der Fonds wird erst ab Januar 2015 geäufnet
   - in den Fonds ist jährlich eine Einlage von 3 o/oo der jeweiligen Gebäudeversicherungsschatzung einzulegen,
   - über die Beanspruchung des Fonds und die Fälligkeit der Zahlungen entscheidet die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit nach Wertquoten; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen,
   - dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

Art. 19 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

1. Beiträge und Vorschüsse hierauf werden vom Verwalter eingezogen.

2. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Deren Höhe wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Kalenderjahr festgesetzt.

3. Die Vorschüsse sind jeweils halbjährlich auf die Semesterersten zu leisten; es wird darüber jährlich abgerechnet.

4. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer am Jahresende.

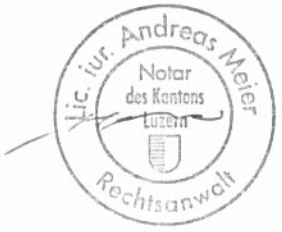
Art. 20 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

1. Für die auf die letzten drei Jahre entfallenen Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des Pfandrechtes am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

2. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

3. Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen eines Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

4. Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderungen aus Bezug von Warmwasser und Wärme sowie für Ansprüche aus Ersatzvornahme.



E. UNTERHALT, UMBAU UND ERNEUERUNG DES GEBÄUDES

Art. 21 Die Versicherung des Gebäudes

1. Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie für die Haftpflicht des Grundeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteiles verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Art. 22 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

2. Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er diese anordnet oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtigt.

3. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

4. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer, die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

Art. 23 Nützliche Änderungen an der Liegenschaft

1. Änderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache zum bisherigen Zweck erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

2. Verlangt die Änderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

Art. 24 Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

1. Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

2. Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer (nach Wertquoten) beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern ihm die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

3. Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Art. 25 Die Zerstörung des Gebäudes

1. Wird das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

2. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen zum Verkehrswert im Falle des Wiederaufbaus abwenden.

3. Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Änderungen an der Liegenschaft anwendbar (Art. 23).

F. DIE VERWALTUNG

Art. 26 Die Träger der Verwaltung und Verwaltungsjahr

1. Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, ein allfälliger Ausschuss sowie der Verwalter.

2. Das Verwaltungsjahr dauert von 1. Juli bis 30. Juni.

Art. 27 Die Zuständigkeit

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.



2. Soweit das Gesetz oder dieses Reglement darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss Anwendung.

3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten unter die Stockwerkeigentümer
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse
- Entlastung des Verwalters
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses
- Wahl von zwei Rechnungsrevisoren
- Allenfalls Wahl des Ausschusses der Stockwerkeigentümer
- Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile
- Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen

Art. 28 <u>Einberufung und Leitung der Versammlung</u>

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens zwanzig Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern innert der gleichen Frist zuzustellen oder mit entsprechendem Hinweis in der Liegenschaft aufzulegen.

3. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende März statt.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es der Ausschuss oder einer oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Fünftel der Anteile besitzen, verlangen.

5. Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren eines Stockwerkeigentümers um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

6. Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

7. Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren. Den Stockwerkeigentümern wird innert 30 Tagen ein Protokoll zugestellt.

Art. 29 Beschlussfähigkeit

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte anteilsberechtigt sind, anwesend oder vertreten sind.

2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf.

3. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Drittel aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Art. 30 Die Ausübung des Stimmrechtes

1. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

2. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als ein Stockwerk zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert geltend machen, für die Bemessung der Stimmkraft nach Personen hat er jedoch nur eine Stimme.

3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

4. Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Auslande haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten bezeichnen.

Art. 31 Stimmrecht bei Nutzniessung

1. Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen.

2. Soweit eine Vereinbarung nicht dargetan ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

Art. 32 Die Beschlussfassung im Allgemeinen

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der Stimmenden, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.

2. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Verwalter.

3. Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Art. 33 Qualifiziertes Mehr

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken,
- die Abänderung dieses Reglements (unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen)

Art. 34 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

a) Beschlüsse über die Abänderung des Reglements, soweit sich dieses bezieht auf

   - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer,
   - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung) (Art. 2),
   - die Begründung eines Einspracherechts,
   - die Zweckbestimmung der Stockwerke (Art. 8),
   - die Abänderung der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers,

b) unter Vorbehalt von Art. 24 Abs. 3, Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder Bequemlichkeit dienen,

c) der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

Vorbehalten bleiben die Sondernutzungsrechte (Art. 13), die ohne Zustimmung des Berechtigten nicht abgeändert werden können.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Art. 35 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erlangt hat, beim Richter angefochten werden.

Art. 36 Der Verwalter

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

2. Der Verwalter ist für seine Tätigkeit zu entschädigen.

3. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und andern Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

4. Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

5. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Art. 37 Die Stellvertretung des Verwalters

1. Für den Verwalter bezeichnet die Versammlung der Stockwerkeigentümer aus ihrem Kreis einen Stellvertreter.



2. Der Stellvertreter handelt anstelle des Verwalters, wenn dieser aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen daran gehindert ist und ein Aufschub der Handlung nicht tunlich ist.

Art. 38 Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

2. Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte wie bei der Benützung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung beachtet werden.

3. Der Verwalter kann übliche und wiederkehrende Reparaturen und Anschaffungen in eigener Zuständigkeit veranlassen.

4. Der Verwalter nimmt an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil, sofern er nicht selber Stockwerkeigentümer ist.

5. Für Stellung und Aufgaben des Verwalters kann ein Reglement erlassen werden.

Art. 39 Einzelne Befugnisse und Aufgaben des Verwalters

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

a) die ordentliche Verwaltung des Hauses zu besorgen,
b) der Versammlung der Stockwerkeigentümer alljährlich einen Bericht über Geschäftsführung und Rechnung zu erstellen,



c) der Versammlung der Stockwerkeigentümer einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen, der auch für die vorläufige Bemessung der Beiträge (Vorauszahlungen) der Stockwerkeigentümer massgebend ist,
d) die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen,
e) die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden,
f) die Bücher, Protokolle und Register der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen,
g) den Stockwerkeigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren,
h) die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer auszuführen,
i) die Versicherungsverträge nach den Weisungen der Versammlung abzuschliessen,
k) alle auf das Gebäude bezüglichen Akten (Baupläne, Pläne und Unterlagen über Belastungsverhältnisse und statische Funktion einzelner Bauteile) zu verwahren,
l) alle Massnahmen von sich aus zu treffen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren,
m) den Hauswart anzustellen und zu beaufsichtigen,
n) der allfällige Einkauf der Brennstoffe und anderer für den Unterhalt und den Betrieb notwendigen Materialien,
o) der Abschluss von Service-Abonnementen für Heizanlage und ähnliche Einrichtungen,
p) die Regelung der Fragen, die sich im Zusammenhang mit den mit andern Grundstücken genutzten Anlagen und Einrichtungen ergeben (Wegrechte, Durchleitungsrechte, usw.)

Art. 40 <u>Vertretung der Gemeinschaft</u>

1. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereiche der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

2. Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung.

3. Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.

Art. 41 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgeschäftliche Handlungen des Verwalters verpflichtet.

Art. 42 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der Betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben. Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

G. AENDERUNGEN IM BESTAND DER STOCKWERKEIGENTUEMER UND AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

Art. 43 Veräusserung und Belastung

1. Das Stockwerkeigentum ist veräusserlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig zu belasten.

2. Es ist weder ein Vorkaufsrecht noch ein Einspracherecht der übrigen Stockwerkeigentümer vorgesehen.

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

Art. 44 Rechtsstellung des Erwerbers

1. Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers (z.B. Käufer) und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk (z.B. Pfandgläubiger) ohne weiteres verbindlich.

2. Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

3. Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 45 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit einfacher Mehrheit dazu ermächtigt worden sind.

3. Falls der Ausgeschlossene sein Stockwerk nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird es nach den Vorschriften über die Zwangsversteigerung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

Art. 46 Beseitigung von andern Berechtigten

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

Art. 47 Aufhebung des Stockwerkeigentums

1. Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

2. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

3. Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös mangels anderer Abrede im Verhältnis der Wertquoten.

H. VERSCHIEDENES

Art. 48 Anmerkung des Reglements

1. Dieses Reglement ist im Grundbuch auf den Grundbuchblättern Nr. 9328 - 9340, GB Eschenbach, anzumerken.

2. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

lic. iur. Andreas Meier Notar des Kantons Luzern Rechtsanwalt

Art. 49 Abänderung des Reglements

1. Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer abgeändert werden.

2. Hierzu bedarf es der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (Art. 33).

3. Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo dieses vorgeschrieben ist (Art. 34).

Art. 50 Gerichtsstand und Domizilklausel

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand am Orte der Liegenschaft, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Auslande ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen dann Betreibungsdomizil am hiesigen Wohnsitz oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

2. Zustellung an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 51 Verweis auf gesetzliche Bestimmung

1. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff. ZGB).

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt

2. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und eines allfälligen Ausschusses finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff. ZGB) Anwendung.

II. Besondere Bestimmungen für das Miteigentum an der Einstellhalle

Art. 52 Gegenstand des Miteigentums

1. Die Einstellhalle, Stockwerkeigentumsparzelle Nr. 9319 ist in 13 unter sich gleichwertige Miteigentumsanteile aufgeteilt.

2. Jeder Miteigentumsanteil gibt das Recht zur ausschliesslichen Benutzung eines Autoeinstellplatzes.

Art. 53 Aufhebung des Anspruches auf Teilung des Miteigentums

Solange an der Liegenschaft Nr. 589, GB Eschenbach, Stockwerkeigentum besteht, ist die Aufhebung des Miteigentums an der Auto-Einstellhalle (Stockwerkeigentumsparzelle Nr. 9319) ohne Zustimmung aller Miteigentümer ausgeschlossen, da die Sache im Sinne von Art. 650 Abs. 1 ZGB für einen dauernden Zweck bestimmt ist.

Art. 54 Tragung der Kosten und Lasten

Die sich aus dem Miteigentum ergebenden Kosten und Lasten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.



Art. 55 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

1. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung richtet sich nach dem vorliegenden Reglement.

2. Die Verwaltung wird vom Verwalter der Stockwerkeigentümergemeinschaft besorgt; dessen Aufgaben entsprechen denjenigen des Verwalters der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

Art. 56 Verweis auf subsidiäre Bestimmungen

Soweit im vorliegenden Abschnitt keine Regelung enthalten ist, gelten für die Miteigentümergemeinschaft auch die Bestimmungen für die Stockwerkeigentümer namentlich auch Gerichtsstand und Domizilklausel. Fehlen auch dort Bestimmungen, so gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum.

Art. 57 Anmerkung im Grundbuch

1. Dieses Reglement ist im Grundbuch auf den Grundbuchblättern Nr. 9328 - 9340, GB Eschenbach, anzumerken.

2. Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkungen aller Änderungen am Reglement besorgt zu sein.

Hochdorf, den 13. Juni 2013

Der Grundeigentümer:

.....

Stefan Gerber

lic. iur. Andreas Meier
Notar des Kantons Luzern
Rechtsanwalt