

# Öffentliche URKUNDE

GRUNDBUCHAMT  
LUZERN-LAND

Eingetragen 27. Aug. 2004

Tagebuch/Beleg Nr.

4330

Def eingetragen

- 7. DEZ. 2004

betreffend

## I. Begründung von Stockwerkeigentum

(Art. 712 a ff ZGB)

## II. Verlegung von Pfandrechten

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern, Thomas Krummenacher, Gemeindeschreiber, Udligenwil sind heute erschienen:

Herr **Johann Rudolf Bernet**, geb. 11. September 1953, nicht verheiratet, von Luzern und Zell LU, wohnhaft in 6403 Küssnacht am Rigi, Spitzebnetring 12

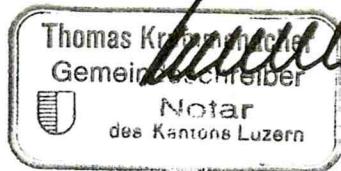
- Grundeigentümer / Pfandbesteller -

und

Herr **Markus Hofstetter**, geb. 28. September 1950, nicht verheiratet, von Entlebuch LU, wohnhaft in 6353 Weggis, Hertensteinstrasse 59

- Pfandnehmer -

und erklärten:



**Vorbemerkung:**

Die Parteien entbinden den Notar bei den Dienstbarkeiten und Grundlasten vom Vorlesen der Nummern der davon betroffenen Grundstücke (§ 33 lit. a BeurkVO).

**I. Begründung von Stockwerkeigentum**

**1. Eigentum**

Herr Johann Rudolf Bernet ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 926, Grundbuch Udligenwil. Der Beschrieb des Grundstückes Nr. 926, Grundbuch Udligenwil, geht aus dem Grundbuchauszug des Grundbuchamtes Luzern-Land vom 19. Juli 2004 hervor. Dieser Grundbuchauszug wird der Urkunde nachstehend beigegeben und bildet integrierenden Bestandteil dieser Begründungsurkunde. Er umfasst vier Seiten. Es wird auf folgende Änderungen gegenüber dem Grundstückbeschrieb verwiesen:

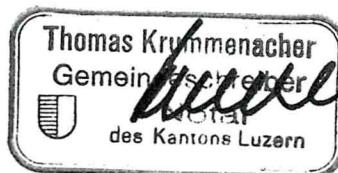
Auf dem Grundstück wird zur Zeit das Terrassenhaus, Gebäude Nr. 556, gemäss gemeinderätlicher Baubewilligung vom 10. März 2004 erstellt. Die Gebäudeversicherungs- und Katasterschatzung für das Objekt sind noch ausstehend. Die im Grundbuchauszug aufgeführte Katasterschatzung stellt die landwirtschaftliche Schatzung dar (vor Erwerb durch Herr Johann Rudolf Bernet). Die Revision der Katasterschatzung zu folge Kauf durch Herr Johann Rudolf Bernet und die Neuschatzung durch die Gebäudeversicherung für das Objekt mit anschliessender Revisionsschätzung für den Katasterwert des Objektes werden vorbehalten.

Als Strassenbezeichnung ist neu "Sonnmatt 22" einzutragen (bisher Sonnmatt).

**2. Aufteilung in Miteigentumsanteile und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum**

Herr Johann Rudolf Bernet, als Grundeigentümer, erklärt, sein vorbeschriebenes Grundstück in Anwendung von Art. 712 d Abs. 2, Ziffer 2, ZGB, in Miteigentumsanteile aufzuteilen und diese zu Stockwerkeigentum auszustalten.

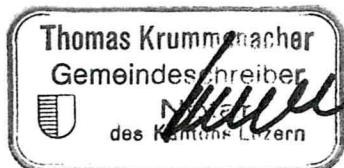
Das auf dem vorstehenden Grundstück im Bau befindliche Gebäude wird in folgende Stockwerkeigentumsanteile aufgeteilt, mit den nachfolgenden Wertquoten:



A large, handwritten signature in black ink, written over the notary stamp. The signature is fluid and cursive, appearing to read 'Krummenacher' multiple times.

## 2.1 Aufstellung der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten

Nr.	GB-Nr.	Wertquote	Beschrieb
01	2115	72/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht am 2-Zimmer-Atelier im Parkgeschoss, laut Plan I (im Plan gelb ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
02	2116	270/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im Gartengeschoss, laut Plan II, Keller und Garage im Parkgeschoss, laut Plan I (in den Plänen grün ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
03	2117	274/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, laut Plan III, Keller und Garage im Parkgeschoss, laut Plan I (in den Plänen blau ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
04	2118	384/1000	Miteigentum an Stammgrundstück Nr. 926 mit Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im Ober-, Dach- und Erdgeschoss, laut Plänen V, IV und III, Keller und Garage im Parkgeschoss, laut Plan I (in den Plänen rot ausgemalt), im Gebäude Nr. 556 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen
<b>Total</b>		<b><u>1000/1000</u></b>	



## II. Verlegung von Grundpfandrechten

### 3. Grundpfandrechte

Auf dem Grundstück Nr. 926 bestehen folgende Grundpfandrechte:

PfSt	Register Nr.	Pfandrechtsart	Max.Zins	Pfandsumme
1.	P.2004/000691	Inhaber-Schulbrief Gläubiger: Hofstetter Markus, geb. 28. September 1950, 6353 Weggis, Hertensteinstrasse 59 (Gläubigerregister) Errichtungsdatum: 8. April 2004	8.00 %	CHF 400'000.-
2.	P.2004/000692	Inhaber-Schulbrief Gläubiger: Hofstetter Markus, geb. 28. September 1950, 6353 Weggis, Hertensteinstrasse 59 (Gläubigerregister) Errichtungsdatum: 8. April 2004	8.00 %	CHF 300'000.-
3.	P.2004/000693	Inhaber-Schulbrief Gläubiger: Hofstetter Markus, geb. 28. September 1950, 6353 Weggis, Hertensteinstrasse 59 (Gläubigerregister) Errichtungsdatum: 8. April 2004	8.00 %	CHF 300'000.-
<b>Total</b>				<b>CHF 1'000'000.-</b>

### 4. Verlegung der Pfandrechte

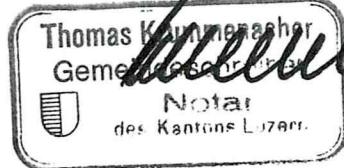
Die auf dem Stammliegenschaftsblatt Nr. 926 eingetragenen drei Grundpfandrechte in Form von Inhaberschuldbriefen vom 1. bis und mit 3. Range, im Gesamtkapitalbetrage von CHF 1'000'000.- sind auf dem bisherigen Unterpfand zu streichen und im gleichen Rang und gleichen Betrag auf die neu begründete Stockwerkeinheit Nr. 2118 zu übertragen.



## 5. Pfändentlassung

Die Stockwerkeigentumsgrundstücke Nr. 2115, 2116 und 2117 sind aus der Pfandhaft zu entlassen. Mit Abschluss dieses Vertrages stimmt der Pfandnehmer, Herr Markus Hofstetter, der Pfändentlassung der Stockwerkeigentumsgrundstücke Nrn. 2115, 2116 und 2117 zu.

Die erwähnten Pfandrechte haften somit inskünftig ausschliesslich auf der neuen Stockwerkeinheit Nr. 2118.



### III Weitere Bestimmungen

#### 6. Sonderrecht

Alle Stockwerkeigentumseinheiten, welche zu Sonderrecht ausgestaltet sind, bilden in sich abgeschlossene Räume mit eigenem Zugang im Sinne von Art. 712 b ZGB. Insbesondere sind die Garagen mit Toren versehen. Die Einheiten sind in den Plänen gemäss Stockwerkeigentumsbeschrieb mit den entsprechenden Farben **ausgemalt**.

#### 7. Sondernutzung

Die ausschliesslichen Sondernutzungsrechte ergeben sich aus dem Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft. Diese sind in den Plänen mit den gleichen Farben wie die dazugehörende Wohnung **umrandet** dargestellt.

#### 8. Sondernutzungsrechte / Reglement

Der Grundeigentümer hat zu diesem Begründungsakt eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712g Abs. 2 ZGB erlassen und unterzeichnet. Das Reglement liegt der Begründung bei und wird im Grundbuch angemerkt (auf den Stockwerkeinheiten).

Das Sondernutzungsrecht eines Stockwerkeigentümers kann ihm ohne seine Zustimmung nicht entzogen werden.

#### 9. Gemeinschaftliche Nutzung

Alle nicht farbig bezeichneten Räume- und Gebäude ~~teile~~ verbleiben im gemeinschaftlichen Eigentum und in der gemeinschaftlichen Nutzung der Stockwerkeigentumsanteile, soweit es sich um Wohnungen und dazugehörige Räume handelt. Im konkreten Fall sind dies die Stockwerkeinheiten Nr. 2115, 2116, 2117 und 2218

Sollten die Pläne in Einzelheiten von der tatsächlichen Bauausführung abweichen, so ist die Bauausführung massgebend.

#### 10. Hinweis

Das Gebäude Nr. 556 ist zur Zeit im Bau. Es ist deshalb auf dem Stammgrundstück und auf den Stockwerkeinheiten die Anmerkung gemäss Art. 33 c, Abs. 2 GBV einzuschreiben: "Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes".



## 11. Aufteilungspläne

Folgende beiliegende Pläne bilden die Grundlage für die vorstehende Stockwerkeigentumsbegründung. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil und werden vom Errichter und Notar unterzeichnet:

- Plan I Parkgeschoss
- Plan II Gartengeschoss
- Plan III Erdgeschoss
- Plan IV Obergeschoss
- Plan V Dachgeschoss

## 12. Vollmacht und Anmeldung

Die unterzeichneten Urkundsparteien bevollmächtigten und beauftragten hiermit den unterzeichneten Notar diesen Vertrag beim Grunbuchamt Luzern-Land in Kriens zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

Die Anmeldung beinhaltet:

- A. Die Begründung von Stockwerkeigentum mit Eröffnung der entsprechenden Grundbuchblätter
- B. Die Anmerkung auf den Stockwerkeigentumsgrundstücken: Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft.
- C. Die Anmerkung auf den Stockwerkeigentumsgrundstücken: Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes.
- D. Die Verlegung der Grundpfandrechte auf das Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. 2118 mit gleichzeitiger Pfändentlassung der Stockwerkeigentumsgrundstücke Nrn. 2115, 2116 und 2117.

## 13. Hinweis

Der Grundeigentümer ist über das gesetzliche Pfandrecht für die Gebühren und Auslagen des Grunbuchamtes orientiert.



*Handwritten signature of Thomas Krummenacher*

**14. Kosten**

Sämtliche Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit diesem Vertrag gehen zu Lasten Herr Johann Rudolf Bernet.

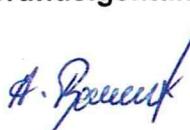
**15. Ausfertigung**

Dieser Vertrag wird zu Handen des Grundbuchamtes, des Grundeigentümers, jeder Stockwerkeinheit und des Notars siebenfach ausgefertigt und unterzeichnet.

Die Vertragsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen genau enthält und ihnen vom unterzeichneten Notar vorgelesen wurde.

Udligenwil, 19. August 2004

**Der Grundeigentümer**



Johann Rudolf Bernet

**Der Pfandnehmer**



Markus Hofstetter



## Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern, besche nigt hiermit,

- dass er diese Urkunde der Urkundspartei vorgelesen hat
- dass diese dem ihm von der Urkundspartei mitgeteilten Willen entspricht
- dass die Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet hat

Die Vertragspartei ist mir persönlich bekannt bzw. hat sich über die Identität ausgewiesen.

Udligenwil, 19. August 2004

Der Notar

Urkunde Nr. 04/75

