

D I E N S T B A R K E I T S V E R T R A G

I. Parteien

1. Herr Ernst Staub-Landolt, geb. 04.04.1946, verh., von und in 6313 Menzingen,
Staldenhof,

ist Eigentümer des GS-Nr. 1259, 83803, 83808, 83811, 83812 und ME-Anteile an
GS-Nr. 83818

2.1. Herrn Alex Gradient, geb. 24.04.1962, von Mels/SG, verheiratet mit

2.2. Frau Ruth Gradient-Kofmel, geb. 16.07.1962, von Deitingen/SO und Mels/SG,
beide whft. in 6313 Menzingen, Luegetenstrasse 21,

sind Eigentümer der GS-Nr. 83802, 83 810 und ME-Anteil an GS-Nr. 83 818

3.1. Herrn Anton Mehr, geb. 23.06.1951, verheiratet mit

3.2. Frau Marie-Therese Mehr-Hutmacher geb. 07.09.1951, beide von Menznau/LU
und beide whft. in 6313 Menzingen, Luegetenstrasse 21,

sind Eigentümer der GS-Nr. 83804, 83 816 und ME-Anteil an GS-Nr. 83 818

4.1. Herrn Anton Hegglin, geb. 16.05.1944, verheiratet mit

4.2. Frau Ursula Hegglin-Ruoss, geb. 21.10.1949, beide von Menzingen und beide
whft. in 6313 Menzingen, Luegetenstrasse 21,

sind Eigentümer der GS-Nr. 83805, 83813 und ME-Anteil an GS-Nr. 83 818

5. Frau Hanny Wey, geb. 18.11.1938, ledig, von Gunzwil/LU, whft. in
6313 Menzingen, Luegetenstrasse 21,

ist Eigentümerin der GS-Nr. 83806 und 83 814

- 6.1. Herrn Markus Roth, geb. 06.04.1966, von Wattwil/SG, verheiratet mit
- 6.2. Frau Astrid Roth-Meyer, geb. 15.11.1964, von Willisau-Land und Wattwil/SG,
beide whft. in 6313 Menzingen, Luegetenstrasse 21,

sind Eigentümer der GS-Nr. 83807, 83815 und ME-Anteil an GS-Nr. 83 818

- 7.1. Herrn Albert Hegglin, geb. 15.02.1948, verheiratet mit
- 7.2. Frau Josy Hegglin-Landolt, geb. 07.04.1946, beide von und whft. in
6313 Menzingen, Holzhäusernstrasse 10,

sind Eigentümer der GS-Nr. 83809, 83 817 und ME-Anteil an GS-Nr. 83 818

II. Gegenstände des Dienstbarkeitsvertrages / GB Menzingen

GS-Nr. 434

8-Familienhaus, Assek-Nr. 00482 A, Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Strasse
und Wege, zusammen 1'730 m² gross, GS-Nr. 434, Luegetenstrasse 21, in der
Gemeinde Menzingen gelegen.

An- /Vormerkungen, Dienstbarkeiten/Grundlasten sowie Grundpfandrechte
zu GS-Nr. 434

Gemäss Grundbuch

GS-Nr. 1259

Neu erstelltes 3-Familienhaus, Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten und Wege, zusammen 779 m² gross, GS-Nr. 1259, Luegetenstrasse 23, in der Gemeinde Menzingen gelegen.

An-/Vormerkungen, Dienstbarkeiten/Grundlasten sowie Grundpfandrechte zu GS-Nr. 1259

Gemäss Grundbuch

III. Präambel

Die diesem Vertrag beigelegten Pläne:

- Grundriss UG Altbau
- Grundriss UG Alt-/Neubau

bilden integrierende Bestandteile dieser Grundbuchanmeldung.

IV. Inhalt des Dienstbarkeitsvertrages

1. Fusswegrecht

1.1. Zulisten GS-Nr. 434

zugunsten GS-Nr. 1259

ist im **Grundbuch** ein Fusswegrecht einzutragen. Das Fusswegrecht führt von der Luegetenstrasse über die Zufahrt zu den auf GS-Nr. 434 gebauten Auto-

abstellplätzen im Freien und von dort über den bestehenden Fussweg entlang der nördlichen Fassade des 8-Familienhauses auf GS-Nr. 434 bis an die Grenze zum GS-Nr. 1259. Die Dienstbarkeitsfläche ist im beigelegten Grundriss UG Alt-/Neubau **gelb** umrandet.

1.2. Die Kosten für den Betrieb (Reinigung inkl. Winterdienst), Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der Dienstbarkeitsanlage bezahlen die jeweiligen Eigentümer der belasteten und berechtigten Parzellen nach Massgabe der damit erschlossenen Wohnflächen und zwar wie folgt:

GS-Nr. 434

<u>StWE</u>	<u>Wohnung</u>	<u>Wohnfläche / m²</u>	<u>% - Anteil</u>
Nr. 1	4½ - ZWhg.	120	9.38/100
Nr. 2	2½ - ZWhg.	45	3.52/100
Nr. 3	4½ - ZWhg.	120	9.37/100
Nr. 4	4½ - ZWhg.	120	9.37/100
Nr. 5	2½ - ZWhg.	45	3.52/100
Nr. 6	4½ - ZWhg.	120	9.37/100
Nr. 7	5½ - ZWhg.	143	11.17/100
Nr. 8	5½ - ZWhg.	149	11.64/100

GS-Nr. 1259

Nr. 1	4½ - ZWhg.	127	9.92/100
Nr. 2	4½ - ZWhg.	130	10.16/100
Nr. 3	4½ - ZWhg.	161	12.58/100
1280			100.00/100

1.3. Grundbucheintrag: Fusswegrecht z.G. GS-Nr. 1259 z.L. GS-Nr. 434

2. Mitbenützungsrecht an Heizungsanlage

2.1. Zulisten GS-Nr. 434

zugunsten GS-Nr. 1259

ist im **Grundbuch** ein Anschlussrecht an die auf GS-Nr. 434 erstellte Heiz- und Warmwasseraufbereitungs-Anlage einzutragen. Den jeweiligen Eigentümern des GS-Nr. 1259 steht das Recht zu, an der auf GS-Nr. 434 erstellten Heizungsanlage anzuschliessen und von dort Heiz- und Warmwasser zu beziehen.

Im Sinne einer Nebenabrede ist es den jeweiligen Eigentümern des GS-Nr. 1259 auch gestattet, die erforderlichen Versorgungsleitungen von der Heizanlage bis an die Grenze zum GS-Nr. 1259 im heutigen Umfang auf eigene Kosten zu unterhalten und allenfalls zu erneuern.

Die Heizanlage inkl. Tankraum und die Lage der Versorgungsleitungen sind im beigehefteten Grundriss UG Altbau rot umrandet bzw. eingezzeichnet.

2.2. Die mit der Produktion der Wärme entstehenden Kosten (Betriebskosten) werden den einzelnen Wärmebezügern der beiden Liegenschaften wie folgt verrechnet:

- zu 40 % als Bereitstellungskosten im Verhältnis der Bruttogeschossflächen der einzelnen Wohnungen und
- zu 60 % aufgrund der Messergebnisse der installierten Wärmezähler.

Zu den Betriebskosten zählen diejenigen für:

- Brennstoff,
- Strom,
- Serviceabonnement für den Brenner,
- Kaminfeger,
- Schadstoffmessungen
- Boilerentkalkung
- gesetzliche Wartung des Oeltanks.

Sollten ein oder mehrere Wärmezähler offensichtlich nicht richtig funktionieren, dann ist der Wärmeverbrauch der betreffenden Wohnung ausnahmsweise aufgrund der durchschnittlichen Kosten der letzten drei Jahre zu berechnen. Falls bereits vor Ablauf von 3 Jahren Störungen an den Wärmezählern auftreten sollten, dann ist die entsprechend kürzere Betriebszeit massgebend für die Berechnung der durchschnittlichen Kosten.

2.3. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der gesamten Heizungsanlage mit Heizkessel, Brenner, Boiler, Umwälzpumpen, Tankraum mit Oeltank, Oelleitung, Kamin usw. werden in einem ersten Schritt vorerst im Verhältnis 67% (GS-Nr. 434) zu 33% (GS-Nr. 1259) aufgeteilt.

Die derart aufgeteilten Kosten werden den jeweiligen Miteigentümern der GS-Nrn. 434 und 1259 anschliessend nach Massgabe der den einzelnen Stockwerk-eigentumseinheiten zugeordneten Wertquoten verrechnet und zwar wie folgt:

GS-Nr. 434

<u>StWE</u>	<u>Wohnung</u>	<u>Wertquote</u>	<u>% - Anteil</u>
Nr. 1	4½ - ZWhg.	126.0/1000	13.46/100
Nr. 2	2½ - ZWhg.	51.0	5.45/100
Nr. 3	4½ - ZWhg.	132.0	14.10/100
Nr. 4	4½ - ZWhg.	123.0	13.14/100
Nr. 5	2½ - ZWhg.	48.0	5.13/100
Nr. 6	4½ - ZWhg.	135.0	14.42/100
Nr. 7	5½ - ZWhg.	157.0	16.78/100
Nr. 8	5½ - ZWhg.	164.0	17.52/100
(Wertquoten der Eigentumswohnungen ohne diejenigen der Bastelräume und Garage)		936/1000	100/100

GS-Nr. 1259

<u>StWE</u>	<u>Wohnung</u>	<u>Wertquote</u>	<u>% - Anteil</u>
Nr. 1	4½ - ZWhg.	311.0/1000	31.10/100
Nr. 2	4½ - ZWhg.	310.0	31.00/100
Nr. 3	4½ - ZWhg.	379.0	37.90/100
		1000.0/1000	100/100

Die Kosten für den Unterhalt und eine allfällige Erneuerung aller Anlagen und Einrichtungen wie die Versorgungsleitungen, Wärmepumpen usw., welche der Stockwerkeigentümergemeinschaft an GS-Nr. 1259 allein dienen, gehen ausschliesslich zu deren Lasten.

2.4. Da das GS-Nr. 1259 zur Zeit noch nicht in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist, tritt die vorstehend umschriebene Kostenregelung erst nach Vollzug der Miteigentumsbegründung in Kraft. Der derzeitige Eigentümer des GS-Nr. 1259, Ernst Staub, versichert hiermit verbindlich, die Stockwerkbegründung an GS-Nr. 1259 innert längstens 3 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages zu veranlassen und beim Grundbuchamt zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

Der auf das GS-Nr. 1259 entfallende Kostenanteil für die erstmalige Installation der Heizanlage inkl. Nebenanlagen und Einrichtungen wurde bei der Festlegung der Kaufpreise für die Stockwerkeigentumseinheiten an GS-Nr. 434 bereits berücksichtigt.

2.5. Grundbucheintrag: Mitbenützungsrecht an Heizanlage z.G.

GS-Nr. 1259 z.L. GS-Nr. 434

3. Anschluss- und Durchleitungsrecht

3.1. Zulisten GS-Nr. 434

zugunsten GS-Nr. 1259

ist im Grundbuch ein Anschluss- und Durchleitungsrecht für Wasser-, Mischwasser und Radio/TV-Leitungen einzutragen. Die Linienführungen dieser Leitungen sind in den beigehefteten Plänen Grundriss UG Altbau und Grundriss UG Alt-/Neubau wie folgt eingezeichnet:

- Wasser: hellblau
- Mischwasser: braun
- Radio/TV: hellgrün

3.2. Die Kosten für den Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der von den Stockwerkeigentümergemeinschaften an den GS-Nrn. 434 und 1259 gemeinsam genutzten Anlagen und Einrichtungen sind von den jeweiligen Miteigentümern nach Massgabe des Verteilschlüssels gemäss Ziff. 2.3. vorstehend zu tragen.

Müssen Anlagen und/oder Einrichtungen unterhalten oder erneuert werden, welche ausschliesslich der Stockwerkeigentümergemeinschaft an GS-Nr. 1259 dienen, dann sind die daraus entstehenden Kosten von diesen allein zu tragen und zwar im Verhältnis der den einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten zugeordneten Wertquoten.

3.2. Grundbucheinträge: a) Durchleitungsrecht für Mischwasser z.G. GS-Nr. 1259 z.L. GS-Nr. 434

b) Anschlussrecht für Wasser und Radio/TV z.G. GS-Nr. 1259 z.L. GS-Nr. 434

V. Generelle Bestimmungen

1. Die Einräumung der in Ziff. IV vorstehend umschriebenen Dienstbarkeiten erfolgt allseits entschädigungslos.

2. Die Kosten für die Ausarbeitung dieses Vertrages durch die Firma HJT AG, Zug, sowie die mit der Eintragung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch zusammenhängenden Kosten und Gebühren des Grundbuchamtes werden von Herrn Ernst Staub getragen.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäss § 26 Abs. 5 des Grundbuchtgebührentarifes für die Gebühren solidarisch haften.

3. Die HJT AG, Zug, wird hiermit beauftragt und ermächtigt, diesen Dienstbarkeitsvertrag unmittelbar nach Unterzeichnung durch alle Grundstückseigentümer beim Grundbuchamt Zug zur Grundbucheintragung anzumelden.

Die Firma HJT AG wird ferner ermächtigt, im Zusammenhang mit der grundbuchlichen Behandlung dieses Vertrages allfällige Anpassungen formeller Natur vorzunehmen.

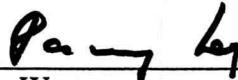
Die unterzeichnenden Urkundsparteien erklären, dass die vorliegende Urkunde ihrem Willen entspricht und von ihnen vorgängig gelesen worden ist.

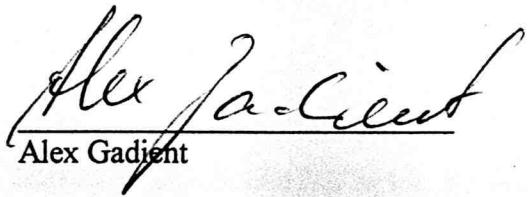
Also vereinbart und unterzeichnet:

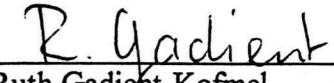
Menzingen, 08. Nov. 1999

Die Vertragsparteien:


Ernst Staub-Landolt


Hanny Wey


Alex Gadient


Ruth Gadient-Kofmel

Tony Mehr

Anton Mehr

M. Krebs

Marie-Therese Mehr-Hutmacher

O. Hegglin

Anton Hegglin

U. Hegglin-Ruoss

Ursula Hegglin-Ruoss

Markus Roth

Astrid Roth-Meyer

A. Hegglin

Albert Hegglin

J. Hegglin

Josy Hegglin-Landolt

Grundbuchanmeldung

Aufgrund der vorliegenden Urkunde wird hiermit folgendes in der nachstehenden Rang-Reihenfolge zur Grundbuchanmeldung angemeldet:

1. Dienstbarkeit: Fusswegrecht zugunsten GS-Nr. 1259 zulasten GS-Nr. 434
2. Dienstbarkeit: Mitbenützungsrecht an Heizanlage zugunsten GS-Nr. 1259 zulasten GS-Nr. 434
3. Dienstbarkeit: Durchleitungsrecht für Mischwasser zugunsten GS-Nr. 1259 zulasten GS-Nr. 434
4. Dienstbarkeit: Anschlussrecht für Wasser und Radio/TV zugunsten GS-Nr. 1259 zulasten GS-Nr. 434

Zug, 9. November 1999

HJT AG, Zug

L. Hürlimann

lic. iur. Leo Hürlimann

Im Grundbuch eingetragen
Beleg Nr. 5761

Zug, den 10.11.1999



Grundbuchamt Zug

D1091