

ENTWURF vom 25.9.2013

NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

für die

Miteigentümergeinschaft

„Zentrum Pilatus“ Kriens

gemäss Art. 647 ZGB

A. ZWECK DIESER NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) regelt die Nutzung, die Verwaltung und die Vertretung unter den Miteigentümern sowie gegenüber Dritten für das gemeinschaftliche Eigentum (Miteigentum) am Grundstück Nr. ..., GB Kriens. Soweit diese NVO keine besonderen Regelungen enthält, gelten die gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere Art. 646 ff. ZGB).

B. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1. Gegenstand des Miteigentums

Es besteht Miteigentum an Grundstück Nr. ..., GB Kriens:

Grundstücksart:	Liegenschaft
Fläche:	...
Plan Nr.:	...
Strasse:	...
Kulturart:	...
Gebäude-/Versicherung:	...
Erwerb:	...
Katasterschätzung:	...

Bezüglich Grenzen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Vormerkungen und Anmerkungen wird auf das Vermessungsvermerk, den angeführten Erwerbstitel und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch Kriens verwiesen.

Das Miteigentum an diesem Grundstück umfasst:

- Grund und Boden;
- das zu erstellende bzw. erstellte „Zentrum Pilatus“ Kriens, bestehend aus Autoeinstellplätzen, Erschliessungsanlagen und -flächen sowie Keller- und Technikräumen in zwei Untergeschossen und Büro-, Laden- und Gewerbeflächen, einem Gemeindesaal und Wohnungen auf einem Erd- und fünf Obergeschossen;
- Aussenparkplätze, Erschliessungsanlagen und -einrichtungen und Umgebung.

Der massgebliche Umfang des Miteigentums bestimmt sich nach den diesbezüglichen Eintragungen im Grundbuch Kriens und den dazu gehörigen Plänen; Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Grundpfandrechte und Vormerkungen, etc., lt. Grundbuch.

2. Miteigentumsquoten

Am Gegenstand des Miteigentums (s. Ziff. 1.), d.h. an Grundstück Nr. ..., GB Kriens, besteht je hälftiges Miteigentum.

3. Aufhebung des Teilungsanspruches der Miteigentümer

Der Anspruch der Miteigentümer auf Aufhebung des Miteigentums ist gemäss Art. 650 Abs. 2 ZGB für die gesetzlich zulässige Maximaldauer von fünfzig Jahren, beginnend am Tag, an dem die Miteigentümer die entsprechende Vereinbarung getroffen haben, aufgehoben. Die entsprechende Aufhebung des Teilungsanspruches der Miteigentümer ist auf Grundstück Nr. ..., GB Kriens, vorgemerkt.

C. RECHTSSTELLUNG

4. Im Allgemeinen

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seinen Miteigentumsanteil zu veräussern, zu verpfänden oder mit anderen dinglichen Rechten zu belasten.

Das im Miteigentum stehende Grundstück als solches darf jedoch weder mit Dienstbarkeiten und Grundlasten noch mit Grundpfandrechten belastet werden. Vorbehalten sind und bleiben solche Belastungen, die mit Zustimmung aller Miteigentümer erfolgen.

Eine Splittung des Miteigentums auf mehr als zwei Miteigentümer wird ausgeschlossen.

5. Vorkaufsrecht

5.1 Grundsatz

Den Miteigentümern steht gegenüber einem jeden Nichtmiteigentümer, der einen Miteigentumsanteil erwerben will, das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 ZGB zu.

5.2 Verfahren beim Vorkaufsfall

Beabsichtigt ein Miteigentümer, seinen Miteigentumsanteil durch Rechtsgeschäft im Sinne von Art. 216c Abs. 1 OR an einen Dritten zu veräussern, hat er der Verwaltung mit eingeschriebenem Brief die Verkaufsbedingungen mitzuteilen.

Die Verwaltung benachrichtigt den zweiten Miteigentümer mit eingeschriebenem Brief vom Vorkaufsfall und setzt ihm

- a. eine erste Frist von 90 Tagen um sich gegenüber dem verkaufswilligen Miteigentümer darüber in grundsätzlicher Hinsicht zu erklären, ob er die Absicht hat, sein Vorkaufsrecht auszuüben, oder ob er auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts verzichtet. Erklärt der zweite Miteigentümer innerhalb dieser 90-tägigen Frist den Verzicht auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts, ist der verkaufswillige Miteigentümer frei, seinen Miteigentumsanteil zu veräussern. Analoges gilt dann, wenn keine oder keine fristgerechte Erklärung eingeht.
- b. eine zweite Frist von 360 Tagen zur Mitteilung, ob er das Vorkaufsrecht – gemäss der von ihm grundsätzlich erklärten Absicht (s. Ziff. 5.2 lit. a.) – zu den Verkaufsbedingungen ausübt oder nicht. Geht keine oder keine fristgerechte Mitteilung ein, wird Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts angenommen.

D. NUTZUNG DES MITEIGENTUMS

6. Allgemeine Nutzung, Grundsätze

Für die allgemeine Nutzung des Miteigentums gelten folgende Schranken:

- 6.1 Den Benützern und Bewohnern sowie den Miteigentümern steht die frei zugängliche Nutzung des Miteigentums im Rahmen seiner Zweckbestimmung zu, mit Ausnahme derjenigen Teile, welche zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschieden sind.
- 6.2 Die Nutzung ist so auszuüben, dass die anderen Benutzer und Bewohner sowie die ausschliesslich Benutzungsberechtigten in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden.

- 6.3 Die Nutzung ist schonend und mit der üblichen Sorgfalt auszuüben. Sie darf keine Beeinträchtigung, Beschädigung, Veränderung und/oder Wertverminderung der im Miteigentum stehenden Bauten und baulichen Anlagen, Erschliessungs- und Umgebungsflächen, etc., bewirken.
- 6.4 Falls notwendig, kann die Miteigentümerversammlung eine allgemein verbindliche Nutzungsordnung erlassen und/oder weitere Massnahmen treffen.

7. **Ausschliessliche Benutzung**

Den Miteigentümern sind Teile des zu erstellenden bzw. erstellten „Zentrum Pilatus“ Kriens und der dazugehörigen Erschliessungs- und Umgebungsflächen zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschieden; nämlich:

7.1 Miteigentumsanteil A / Miteigentumsgrundstück Nr. ...

Die dem Miteigentumsanteil A zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschiedenen Teile umfassen was folgt:

- a. Gemeindesaal
- b. Büroflächen
- c. Aussenparkplätze

Die entsprechenden Teile sind auf den dieser NVO als integrierende Bestandteile beigehefteten Plänen mit blauer Farbe gekennzeichnet.

7.2 Miteigentumsanteil B / Miteigentumsgrundstück Nr. ...

Die dem Miteigentumsanteil B zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschiedenen Teile umfassen was folgt:

- a. Gewerbe- und Ladenflächen
- b. Büro- und Wohnflächen

Die entsprechenden Teile sind auf den dieser NVO als integrierende Bestandteile beigehefteten Plänen mit grüner Farbe gekennzeichnet.

7.3 Allgemeine Schranken

Untersagt

- a. ist die Nutzung oder die bauliche Veränderung, welche gemeinschaftliche Bauteile beschädigen und/oder in ihrer Funktion beeinträchtigen würde.
- b. ist die Veränderung des äusseren Aussehens der Gesamtanlage durch Anbringen von Aufschriften, Änderung des Farbanstrichs, Reklamevorrichtungen oder durch anderweitige Einwirkungen.
- c. sind eine dauernde gewerbliche Nutzung sowie private Tätigkeiten, welche lästige oder schädigende Einwirkungen auf die Benutzer, Bewohner und Miteigentümer haben können, wie Erschütterungen, Lärm oder übliche Gerüche.

7.4 Instandhaltungs- und Unterhaltspflicht

Die Instandhaltung und der Unterhalt der zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschiedenen Teile obliegt dem Miteigentümer, dem die entsprechenden Teile zur ausschliesslichen Benutzung ausgeschieden sind. Dabei ist der jeweilige Miteigentümer zu einer/-m ordnungsgemässen und regelmässigen Instandhaltung und Unterhalt verpflichtet.

7.5 Schäden im Zusammenhang mit der ausschliesslichen Benutzung

Führt die ausschliessliche Benutzung zu Schäden am Miteigentum, so ist die Nutzung sofort einzustellen und es sind die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung weiterer Schäden zu treffen.

Ist der Schaden oder seine Ursache im Bereich der ausschliesslichen Benutzung bzw. durch die Ausübung/Beanspruchung der ausschliesslichen Benutzung entstanden, so ist der ausschliesslich benutzungsberechtigte Miteigentümer verantwortlich.

- 7.6 Alle übrigen Teile von Grundstück Nr. ..., GB Kriens, und der darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauten und baulichen Anlagen – auf den dieser NVO als integrierende Bestandteile beigehefteten Plänen nicht farblich gekennzeichnet – dienen der gemeinschaftlichen Nutzung.

E. ORGANISATION DER MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

8. Miteigentümergeinschaft

Beide Miteigentümer bilden unter dem Namen „*Miteigentümergeinschaft Zentrum Pilatus Kriens*“ eine Miteigentümergeinschaft. Sie üben ihre Rechte über alle im Miteigentum stehenden Objekte gemeinschaftlich aus und werden in gleicher Weise gemeinschaftlich verpflichtet für Pflichten und Obliegenheiten, welche die im Miteigentum stehenden Objekte betreffen.

Für Grundpfandschulden und -zinsen besteht keine solidarische Haftung der einzelnen Miteigentümer. Jeder Miteigentümer haftet denn auch nur für die auf seinem Miteigentumsanteil lastenden Grundpfandschulden. Vorbehalten sind und bleiben Grundpfandschulden, welche das im Miteigentum stehende Grundstück als solches belasten und für welche die Miteigentümer im Aussenverhältnis mit dem jeweiligen Grundpfandgläubiger solidarische Haftung vereinbart haben. Dabei gilt – unter dem Vorbehalt einer von den Miteigentümern allenfalls ausdrücklich vereinbarten abweichenden Regelung –, dass die Miteigentümer für solche Grundpfandschulden im Innenverhältnis je hälftig haften.

9. Organe

Organe der Miteigentümergeinschaft sind:

9.1 die Miteigentümerversammlung;

9.2 die Verwaltung;

9.3 die Revisionsstelle.

10. Die Miteigentümergeinschaft

10.1 Aufgaben und Befugnisse

Die Miteigentümerversammlung (im folgenden: Versammlung) ist oberstes Organ der Gemeinschaft. Sie beschliesst in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft, soweit nicht gemäss Gesetz oder dieser Ordnung die Zuständigkeit eines anderen Organs gegeben ist.

Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- a. Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung;
- b. Bestellung, Entlastung und Abberufung der Verwaltung;
- c. Genehmigung des Betriebs-Budgets;
- d. Abnahme der Jahresrechnung;
- e. Wahl und Abberufung der allfälligen Revisionsstelle;
- f. Beschlussfassung über bauliche Massnahmen und wichtige Verwaltungshandlungen;
- g. Änderungen bezüglich der Nutzung im Miteigentum stehenden Objekte;
- h. Änderungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung;
- i. Abschluss und Änderung des Verwaltungsvertrages;
- j. Beschlussfassung über die Führung und Äufnung des Erneuerungsfonds;
- k. Ermächtigung der Verwaltung zur Führung von Prozessen.

10.2 Einberufung und Leitung der Versammlung

- a. Im Jahresverlauf findet in der Regel und zwar spätestens innert vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres (31.12.) eine ordentliche Versammlung statt. An dieser Versammlung
 - erstattet die Verwaltung Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr und die Rechnung.
 - legt die Verwaltung das Budget für das kommende Geschäftsjahr vor und unterbreitet der Versammlung die für die Beschlussfassung über das Budget notwendigen Erläuterungen.“
- b. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es die Verwaltung oder die Miteigentümer als notwendig erachten oder wenn es ein Miteigentümer verlangt.

- c. Die Versammlungen werden von der Verwaltung unter Beachtung einer Frist von mindestens 20 Tagen und unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte einberufen.

Über Geschäfte, die in der Einladung zur Versammlung nicht bekannt gemacht worden sind, kann die Versammlung nicht Beschluss fassen, sondern lediglich diskutieren. Vorbehalten bleiben Beschlüsse von Versammlungen, bei denen beide Miteigentümer ausnahmslos anwesend sind (Universalversammlung). Im Rahmen einer solchen Versammlung können auch Beschlüsse über nicht traktandierte Geschäfte gefasst werden, sofern niemand dagegen Einsprache erhebt.

- d. Anträge von Miteigentümern für die Versammlung sind bis spätestens einen Monat vor der Versammlung schriftlich an die Verwaltung zu richten.
- e. Die Beschlüsse der Versammlung sind durch die Verwaltung, sofern die Versammlung nichts anderes beschliesst, zu protokollieren. Die Protokolle sind von der Verwaltung zu unterzeichnen und aufzubewahren.
- f. Die beiden Miteigentümer bestellen keinen Vorsitzenden.

10.3 Beschlussfähigkeit, Stimmrecht

- a. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse einstimmig.
- b. Auf jeden Miteigentümer entfällt eine Stimme. Mit dieser Stimme macht er die Rechte für $\frac{1}{2}$ des Miteigentums geltend oder votiert als eine Stimmkraft pro Miteigentümer.
- c. Beide Miteigentümer stellen einen persönlichen Vertreter für die Versammlung.
- d. Beschlüsse können ausnahmsweise auch auf dem Zirkularweg erfolgen.
- e. Für den Fall, dass bei Beschlüssen und/oder Wahlen – trotz einmaliger Wiederholung der diesbezüglichen Abstimmung – zufolge sich widersprechenden Stimmen keine Beschlussfassung bzw.

Wahl zustande kommt, ist jeder Miteigentümer unabhängig von andern Miteigentümer befugt, an das Schiedsgericht des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT mit dem Antrag zu gelangen, einen ebenso sachverständigen wie unabhängigen Sachverständigen zu bestimmen, der den nicht zustande gekommenen Beschluss bzw. die nicht zustande gekommene Wahl an Stelle der Versammlung im Interesse der Miteigentümergeinschaft nach bestem Wissen und Gewissen fasst bzw. durchführt. Der entsprechende Beschluss bzw. die entsprechende Wahl des vom Schiedsgericht des SVIT bezeichneten Sachverständigen ist für die Miteigentümer verbindlich.

11. Die Verwaltung

Rechte und Pflichten der Verwaltung werden in einem separaten Verwaltungsvertrag geregelt.

12. Die Revisionsstelle

12.1 Die Miteigentümergeinschaft kann eine sachverständige und unabhängige Revisionsstelle wählen.

Jeder Miteigentümer hat das Recht, die Wahl einer Revisionsstelle zu verlangen. Stellt ein Miteigentümer ein solches Begehren, hat die Versammlung eine Revisionsstelle zu wählen.

12.2 Jahresrechnung und Bilanz werden durch die allenfalls gewählte Revisionsstelle geprüft. Ausserdem richten sich die Aufgaben der allenfalls gewählten Revisionsstelle sinngemäss nach Art. 729a ff. OR.

F. KOSTENORDNUNG

13. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

13.1 Alle Kosten und Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, insbesondere die Kosten des Betriebes, des Unterhalts und der Erneuerung der im Miteigentum stehenden Objekte, einschliesslich der Kosten der Verwaltung und der Revisionsstelle, sind, soweit sie nicht als Neben- oder Gemeinschaftskosten den Mietern belastet werden können, von den Miteigentümern je hälftig zu tragen (Art. 649 ZGB).

- 13.2 Die Verwaltung hat den Miteigentümern fristgerecht mit der Einladung zur entsprechenden Versammlung ein Budget zuzustellen.
- 13.3 Die gemeinschaftlichen Kosten für das Miteigentum werden in der jährlichen Betriebsrechnung aufgeführt. Der in der jährlichen Betriebsrechnung ausgewiesene Reingewinn wird je hälftig bis 3 Monate nach Geschäftsabschluss ausbezahlt. Per 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. jeden Jahres werden angemessene Akontozahlungen ausgerichtet.
- 13.4 Die Rechnungsabnahme und die Kenntnisnahme der definitiven Gewinnverteilung erfolgt anlässlich der ersten ordentlichen Versammlung.

14. Erneuerungsfonds

- 14.1 Ab dem ersten Betriebsjahr hat jeder Miteigentümer pro Jahr eine Einlage von 0.5% der jeweils geltenden Gebäudeversicherungssumme in den Erneuerungsfonds einzuzahlen.
- 14.2 Der Erneuerungsfonds dient zur Bestreitung der beide Miteigentümer betreffenden ausserordentlichen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten.
- 14.3 Die Verwaltung führt über den Erneuerungsfonds ein separates Konto.
- 14.4 Über Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds beschliesst die Versammlung.
- 14.5 Der Erneuerungsfonds ist gemeinschaftliches Eigentum der Miteigentümer. Ein Miteigentümer, der seinen Miteigentumsanteil veräussert, hat keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Einlagen. Dagegen kann er sich seinen Anteil am Fonds vom Käufer vergüten lassen.

G. VERSCHIEDENES

15. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen der Verwaltung

Die Gemeinschaft der Miteigentümer sowie die Miteigentümer selbst werden nur durch rechtsgeschäftliche Handlungen der Verwaltung verpflichtet, die gemäss ihrem Aufgabenbereich erfolgt sind.

16. Rechtsstellung und Rechtsnachfolger

Die vorliegende NVO, die von den Miteigentümern gefassten Beschlüsse sowie allfällige gerichtliche Verfügungen und Urteile sind für alle Rechtsnachfolger eines Miteigentümers verbindlich.

17. Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Diese NVO kann jederzeit durch die Versammlung der Miteigentümer geändert werden.

18. Anmerkung im Grundbuch

Diese NVO sowie alle Ergänzungen und Änderungen sind auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch Kriens anzumerken.

Die Verwaltung ist gehalten und ermächtigt, die Anmeldung der Ergänzungen und Änderungen vorzunehmen.

19. Domizilklausel

An die Miteigentümergeinschaft gerichtete Zustellungen aller Art können rechtswirksam an die Verwaltung vorgenommen werden.

Die Verwaltung ist dafür verantwortlich, dass die Miteigentümer, falls notwendig, vom Inhalt solcher Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

20. Subsidiäres Recht

Soweit diese NVO nichts anderes bestimmt, gelten die gesetzlichen Vorschriften über das Miteigentum (Art. 646 ff ZGB).

21. Gerichtsstand

Der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser NVO ist ausschliesslich Kriens, zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

22. Ausfertigung

Diese NVO wird 4-fach, d.h. in je einem Exemplar für das Grundbuchamt Luzern Ost, die beiden Miteigentümer und die Verwaltung ausfertigt.

Kriens, ...

DIE MITEIGENTÜMER

Für die Gemeinde Kriens:

Für die Alfred Müller AG:

Guido Solari
Gemeindeschreiber

...