

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

für die Miteigentümergeinschaft

Autoeinstellhalle Schützenheimweg, 6010 Kriens

auf Grundstück Nr. 6143 GB Kriens

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen		
1. Gegenstand	Seite	3
2. Aufteilung und Miteigentümergeinschaft	Seite	3
3. Ausschliessliche Benutzungsrechte	Seite	3
4. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts	Seite	5
5. Aufhebung des Teilungsanspruchs	Seite	6
B. Nutzungsordnung		
6. Gemeinschaftliches Benutzungsrecht	Seite	6
7. Ausübung der ausschliesslichen Benutzungsrechte	Seite	6
8. Abstellplätze für Behinderte	Seite	6
9. Elektroauto-Ladestationen	Seite	7
10. Nutzungseinschränkungen	Seite	7
11. Verfügungs- und Vermietungsrecht	Seite	7
C. Kosten für die Verwaltung und Unterhalt		
12. Gemeinschaftliche Kosten	Seite	8
13. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	Seite	8
14. Einzug der Beiträge	Seite	8
15. Erneuerungsfonds	Seite	8
D. Rechte und Pflichten der Miteigentümer		
16. Rechtsstellung der Miteigentümer	Seite	9
17. Befugnisse der Miteigentümer	Seite	9
E. Verwaltung		
18. Organe der Miteigentümergeinschaft	Seite	9
19. Miteigentümerversammlung	Seite	9
20. Einberufung	Seite	10
21. Beschlussfähigkeit	Seite	10
22. Ausübung des Stimmrechts	Seite	10
23. Beschlussfassung	Seite	11
24. Verwaltungsjahr	Seite	11
25. Verwaltung	Seite	11
26. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	Seite	12
F. Schlussbestimmungen		
27. Gesetzliche Vorschriften	Seite	12
28. Anmerkung im Grundbuch	Seite	12

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand

1. Dieses Reglement ordnet die Benutzung und Verwaltung der Autoeinstellhalle Schützenheimweg auf Grundstück Nr. 6143 GB Kriens. Sie umfasst 76 Autoeinstellplätze und fünf Besucherparkplätze.
2. Lage und Umfang der Autoeinstellhalle ist aus dem beiliegenden Plan Eingangs- / Einstellhalle ersichtlich. Die Autoeinstellplätze sind mit den Parkplatznummern versehen.

Art. 2 Aufteilung und Miteigentümergeinschaft

1. Das Grundstück Nr. 6143 GB Kriens ist in 76 selbständige Miteigentumsanteile mit insgesamt 76/76 Quoten aufgeteilt.
2. Die Eigentümer des Grundstückes Nr. 6143 GB Kriens bilden eine Miteigentümergeinschaft, für welche die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 646 - 651 ZGB gelten, soweit durch dieses Reglement nicht eine andere Regelung getroffen wird.

Art. 3 Ausschliessliche Benutzungsrechte

Jeder Miteigentumsanteil berechtigt, die folgenden Miteigentumseinrichtungen und Anlagen wie folgt ausschliesslich zu benutzen:

GB Nr.	Miteigentumsanteil	Bezeichnung Einstellplatz Nr.
54074	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 1
54075	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 2
54076	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 3
54077	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 4
54078	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 5
54079	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 6
54080	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 7
54081	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 8
54082	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 9
54083	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 10
54084	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 11
54085	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 12
54086	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 13
54087	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 14
54088	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 15

54089	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 16
54090	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 17
54091	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 18
54092	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 19
54093	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 20
54094	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 21
54095	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 22
54096	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 23
54097	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 24
54098	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 25
54099	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 26
54100	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 27
54101	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 28
54102	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 29
54103	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 30
54104	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 31
54105	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 32
54106	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 33
54107	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 34
54108	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 35
54109	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 36
54110	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 37
54111	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 38
54112	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 39
54113	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 40
54114	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 41
54115	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 42
54116	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 43
54117	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 44
54118	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 45
54119	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 46
54120	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 47
54121	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 48
54122	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 49

54123	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 50
54124	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 51
54125	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 52
54126	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 53
54127	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 54
54128	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 55
54129	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 56
54130	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 57
54131	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 58
54132	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 59
54133	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 60
54134	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 61
54135	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 62
54136	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 63
54137	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 64
54138	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 65
54139	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 66
54140	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 67
54141	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 68
54142	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 69
54143	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 70
54144	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 71
54145	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 72
54146	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 73
54147	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 74
54148	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 75
54149	1/76	Autoeinstellplatz Nr. 76

Art. 4 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer wurde aufgehoben. Die Aufhebung des Vorkaufsrechts wurde im Grundbuch vorgemerkt.

Art. 5 Aufhebung des Teilungsanspruches

Die Autoeinstellhalle wurde gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB einem dauernden Zweck gewidmet. Der Teilungsanspruch der Miteigentümer ist damit aufgehoben.

B. Nutzungsordnung

Art. 6 Gemeinschaftliches Benutzungsrecht

1. Jeder Miteigentumsanteil berechtigt, die allgemeinen Anlagen des Grundstücks Nr. 6143 GB Kriens (Verkehrsanlagen, technische Einrichtungen usw.) gemeinschaftlich zusammen mit allen anderen Miteigentümern zu benutzen.
2. Bei der Benutzung der in der gemeinschaftlichen Nutzung stehenden Flächen, Räumlichkeiten, Einrichtungen und Anlagen haben die Miteigentümer gegenseitig grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Jeder Miteigentümer ist befugt, diese gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen so zu benutzen, wie dies mit dem gleichen Recht der anderen Miteigentümer vereinbar ist. In der Benutzung aller gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen hat sich der Miteigentümer jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten und im Gebrauch Sorgfalt, Rücksicht und Sauberkeit walten zu lassen.
3. Nähere Vorschriften über die Benutzung der Autoeinstellhalle können in einer besonderen Haltenordnung festgelegt werden.

Art. 7 Ausübung der ausschliesslichen Benutzungsrechte

1. Grundsätzlich sind die Autoeinstellplätze nur zum Abstellen von Personenwagen oder anderen Fahrzeugen vorgesehen. Die Fahrzeuge sind innerhalb der Markierung des jeweiligen Abstellplatzes abzustellen.
2. Die Autoeinstellplätze Nrn. 42 – 72 sind als Garagenboxen mit einem abschliessbaren Garagentor ausgestaltet. In diesen Garagenboxen dürfen auch andere Gegenstände unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen Bestimmungen der Gebäudeversicherung gelagert werden. Die Benutzung der Garagenboxen für gewerbliche Arbeiten ist untersagt.
3. In der Benutzung der ihnen zugeteilten Autoeinstellplätze sind die Miteigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten der anderen Miteigentümer und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und dieses Nutzungs- und Verwaltungsreglement keine Einschränkungen enthält.

Art. 8 Abstellplätze für Behinderte

1. Die Autoeinstellplätze Nrn. 1, 14 und 24 werden als Behindertenabstellplätze erstellt.
2. Der Eigentümer eines Behindertenabstellplatzes hat seinen Abstellplatz einem anderen Miteigentümer eines Autoeinstellplatzes zur Nutzung zu überlassen, falls dieser auf einen Behindertenabstellplatz angewiesen ist. Der Behinderte hat Anspruch auf die Nutzung des von seinem Abstellplatz nächstgelegenen Behindertenabstellplatzes. Der Behinderte hat demgegenüber seinen bisherigen Abstellplatz dem Eigentümer des Behindertenabstellplatzes zu überlassen. Diese

Überlassungspflicht bzw. Tausch der Nutzung beschränkt sich auf die Dauer der Behinderung. Sämtliche durch den Tausch der Nutzung entstehenden Kosten sowie eine monatliche Entschädigung für die Nutzung des breiteren Behindertenabstellplatzes sind vom Eigentümer, welcher den Behindertenabstellplatz beansprucht, zu tragen.

Art. 9 Elektroauto-Ladestationen

1. Falls ein Eigentümer eine Ladestation für Elektroautos installieren will, hat er dies dem Verwalter zu melden, der die Genehmigung dafür zu erteilen hat. Die durch die Installation der Ladestation entstehenden Kosten sind vom Miteigentümer, der die Ladestation installiert, zu tragen. Ist bereits eine Grundinstallation vorhanden und/oder ein Betreiber vorgesehen, sind diese zwingend zu berücksichtigen.
2. Die Verbrauchsmessung der Ladestation erfolgt entweder über die Messung der Wohnung oder einen separaten, geeichten Verbrauchszähler. Die Kosten für die Installation, die periodische Eichung und die Abrechnung des Zählers trägt der Miteigentümer der Ladestation.
3. Ladestationen können installiert werden, sofern es die Grundinfrastruktur zulässt. Ist der Ausbau der Grundinfrastruktur dafür notwendig, so haben die Miteigentümer, welche eine Ladestation installieren oder installiert haben, sich an diese Kosten anteilmässig zu beteiligen.

Art. 10 Nutzungseinschränkungen

1. Untersagt ist die Nutzung oder Veränderung der Miteigentumsanteile, soweit gemeinschaftliche Bauteile oder Einrichtungen beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden könnten.
2. Nicht gestattet sind insbesondere:
 - a) Die übermässige Bodenbelastung durch Lagerung aussergewöhnlich schwerer Materialien;
 - b) Die Lagerung feuergefährlicher, explosiver oder übelriechender Stoffe sowie von Gegenständen, die gemäss den feuerpolizeilichen Bestimmungen der Gebäudeversicherung in Autoeinstellhallen nicht gestattet sind;
 - c) Die Verursachung von Feuchtigkeit, Nässe, Benzin- oder Ölverschmutzung des Bodens;
 - d) Die Benutzung der Abstellplätze für gewerbliche oder handwerkliche Zwecke oder andere Arbeiten wie für Autoservice, Reparaturen, Ölwechsel und Autowaschen;
 - e) Die Vornahme von baulichen Veränderungen oder Veränderungen irgendwelcher Art in der Einstellhalle mit Ausnahme von Pneuboxen, wenn dadurch die Benutzbarkeit der anderen Abstellplätze und der Fahrbahn nicht beeinträchtigt wird;
 - f) Das Blockieren der Verkehrswege oder die Erschwerung ihrer Benutzung.

Art. 11 Verfügungs- und Vermietungsrecht

1. Der Eigentümer des einzelnen Miteigentumsanteils ist berechtigt, den ihm zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Einstellplatz selber zu nutzen oder an Dritte zu vermieten. Für Unterhalt und Kostenanteile haftet gegenüber der Miteigentümergeinschaft ausschliesslich der Eigentümer.
2. Für Mieter oder andere Personen, für die er einzustehen hat, bleibt der Miteigentümer verantwortlich.

C. Kosten für die Verwaltung und Unterhalt

Art. 12 Gemeinschaftliche Kosten

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Autoeinstellhalle sowie der Rampe und der gemeinschaftlichen Verwaltung entstehen. Dazu gehören insbesondere:
 - a) Auslagen für den laufenden Unterhalt (Reinigung eingeschlossen), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen;
 - b) Die Kosten des Betriebes der Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Prämien für die Versicherungen gegen Feuer-, Glas- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer, die Stromkosten für Allgemeinanlagen, Wasserverbrauch und dergleichen;
 - c) Alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, Gebühren und Steuern, soweit sie den Miteigentümern insgesamt auferlegt sind;
 - d) die Einlagen in den Erneuerungsfonds.
2. Der Unterhalt der den Miteigentümern zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Flächen obliegt den einzelnen Miteigentümern.

Art. 13 Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

1. Die gemeinschaftlichen Kosten werden von sämtlichen Miteigentümern nach Massgabe ihres Anteiles getragen. Der Anteil jedes Miteigentumsgrundstücks entspricht seiner Miteigentumsquote.
2. Die Kosten für den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der Garagentore, welches die Garagenboxen 42 – 72 abtrennt, gehen zu Lasten der jeweiligen Miteigentümer.
3. Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Art. 14 Einzug der Beiträge

1. Die Miteigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Miteigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
2. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Miteigentümer am Jahresende.

Art. 15 Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Miteigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds ab dem 4. Verwaltungsjahr geschaffen.
2. Über diesen Erneuerungsfonds verfügt die Miteigentümerversammlung oder der Verwalter in ihrem Auftrage. Die Mittel des Fonds sind bei einer Bank auf ein Spezialkonto anzulegen. Die

Zinsen sind zum Kapital zu schlagen. Bei Veräußerung eines Anteiles hat ein Miteigentümer keinen Anspruch auf Rückerstattung des auf ihn entfallenden Anteiles am Erneuerungsfonds. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

D. Rechte und Pflichten der Miteigentümer

Art. 16 Rechtsstellung der Miteigentümer

1. Jeder Miteigentümer, welcher seinen Miteigentumsanteil veräußert, hat darauf Anspruch, dass seinem Rechtsnachfolger dem ihm zur alleinigen Benutzung zugewiesenen Einstellplatz ebenfalls zur alleinigen Benutzung zugewiesen wird.
2. Die von den Miteigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung, wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes ohne weiteres verbindlich. Jeder Miteigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.
3. Der Erwerber eines Miteigentumsanteils hat dem Verwalter vom Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben. Der Verwalter führt ein Verzeichnis der Miteigentümer.

Art. 17 Befugnisse der Miteigentümer

Jedem Miteigentümer stehen folgende Befugnisse zu:

- a) zu verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt und nötigenfalls vom Richter angeordnet werden und
- b) von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

E. Verwaltung

Art. 18 Organe der Miteigentümergeinschaft

Organe der Miteigentümergeinschaft sind die Versammlung der Miteigentümer sowie der Verwalter.

Art. 19 Miteigentümerversammlung

1. Die Miteigentümerversammlung ist das oberste Organ und entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und nicht der Verwaltung zugewiesen sind.
2. Zur Vorbereitung besonderer Geschäfte und Abklärungen kann die Versammlung Ausschüsse bestellen.

3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:
 - a) Wahl und Abberufung des Verwalters, allfälliger Ausschüsse, Rechnungsrevisoren und deren Beaufsichtigung;
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Miteigentümer;
 - c) Festsetzung der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - d) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Miteigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
 - e) Entlastung des Verwalters;
 - f) Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
 - g) Erlass und Änderung einer Hallenordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;
 - h) Entscheidung über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
 - i) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
 - j) Beschlussfassung über die Gesamterneuerung der Anlage oder Teilsanierungen;
 - k) Änderung des Nutzungs- und Verwaltungsreglements.

Art. 20 Einberufung

1. Die Versammlung der Miteigentümer wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 14 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils bis spätestens Ende Juni statt.
3. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet oder wenn mindestens zwanzig Miteigentümer dies verlangen.
4. Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird. Alle Beschlüsse der Gemeinschaft sind durch den Verwalter zu protokollieren. Der Verwalter ist für die ordnungsgemässe Aufbewahrung der Protokolle verantwortlich.

Art. 21 Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Miteigentumsstimmen anwesend oder vertreten ist. Im Falle ungenügender Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen stattfinden darf. Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn ein Viertel aller Miteigentumsstimmen anwesend oder vertreten ist.

Art. 22 Ausübung des Stimmrechts

1. Jeder Miteigentumsanteil von 1/76 Miteigentumsquote vermittelt je eine Stimme.
2. Mehrere Personen, denen ein Miteigentumsanteil gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abgeben.
3. Besteht an einem Miteigentumsanteil eine Nutzniessung, so steht das Stimmrecht in der Versammlung dem Nutzniesser zu, sofern nicht zwischen ihm und dem Eigentümer eine andere Regelung vereinbart ist.

4. Ein Miteigentümer kann sich auch durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Die Drittperson hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen. Steht der Miteigentumsanteil einem Ehepaar zur Verfügung, so wird ohne gegen-
teilige schriftliche Mitteilung an die Verwaltung angenommen, dass jeder Ehepartner allein zur
Vertretung berechtigt ist.
5. Miteigentümer, die sich für länger als acht Wochen im Ausland aufhalten, und Miteigentümer
mit Wohnsitz im Ausland sind verpflichtet, einen Vertreter im Inland zu ernennen und diesen
Vertreter dem Verwalter bekanntzugeben.

Art. 23 Beschlussfassung

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit dem absoluten Mehr der anwesenden
Miteigentümerstimmen, soweit im Reglement oder Gesetz nichts anderes vorgeschrieben ist.
2. Für Beschlüsse über bauliche Massnahmen gelten die Vorschriften über das gewöhnliche Mitei-
gentum gemäss Art. 676c, 676d und 676e ZGB.
3. Für die Änderung des vorliegenden Reglements sowie auch eine Änderung der Nutzungsweise
am Grundstück Nr. 6143 GB Kriens bedarf es die Zustimmung von zwei Dritteln aller Mitei-
gentümerstimmen. Bei der Änderung der Nutzungsweise kommt überdies ein gültiger Beschluss
nur dann zustande, wenn jeder in seinem ausschliesslichen Nutzungsrecht betroffene Miteigen-
tümer selber zustimmt.
4. Eine Aufhebung des Vorkaufsrechts und der Ausschluss der Aufhebung des Teilungsanspruches
bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer.
5. Jeder Beschluss der Versammlung kann ersetzt werden durch die schriftliche Zustimmung aller
Miteigentümer.

Art. 24 Verwaltungsjahr

Das Verwaltungsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Art. 25 Verwaltung

1. Die Versammlung der Miteigentümer wählt einen Verwalter, der Miteigentümer oder Aussen-
stehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten für die Erfüllung
der ihm zustehenden Obliegenheiten verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Als Verwalter der Autoeinstellhalle soll soweit möglich der Verwalter der Stockwerkeigentü-
mergemeinschaft Schützenheimweg gewählt werden.
3. Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung der Miteigentümer nicht zustan-
de, so kann jeder Miteigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen.

Art. 26 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und dieses Reglements und unter Beachtung der Versammlungsbeschlüsse.
2. In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Bereich der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Miteigentümer nach aussen.
3. Dem Verwalter obliegen insbesondere:
 - a) alle Verwaltungshandlungen zu besorgen, für die dieses Reglement nicht ausdrücklich eine andere Zuständigkeit vorsieht;
 - b) alljährlichen Bericht, Rechnung mit Kostenverteilung der Miteigentümerversammlung zu erstatten;
 - c) der Miteigentümerversammlung einen Voranschlag für das folgende Kalenderjahr vorzulegen;
 - 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 Reglemente der Miteigentümer sorgfältig zu führen sowie für deren ordnungsgemässe Aufbewahrung zu sorgen;
 - g) den Miteigentümern über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu geben und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren;
 - h) alle Massnahmen, die keinen Aufschub dulden, von sich aus zu prüfen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

F. Schlussbestimmungen

Art. 27 Gesetzliche Vorschriften

Soweit dieses Reglement keine besondere Regelung enthält, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum und über das Miteigentum.

Art. 28 Anmerkung im Grundbuch

Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 6143 GB Kriens anzumerken.

Horw, den 30. März 2023
BS/5383/regl35.doc

Die Grundeigentümerin:

Romano & Christen Management AG


Gian Andrea Prevost