

Öffentliche Urkunde

über

die Begründung von Stockwerkeigentum

betreffend Grundstück Nr. 6137 GB Kriens

(Art. 712 a ff. ZGB)

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, Rechtsanwalt Oliver Meier,
Wegmatt 16, 6048 Horw sind heute den XY. Mai 2023 erschienen:

Romano & Christen Management AG, mit Sitz in Luzern, Horwerstrasse 11, 6005 Luzern
CHE-113.736.045

vertreten gemäss Vollmacht Herrn Gian Andrea Prevost, geb. 17. Juli 1977, von Val Müstair
GR, wohnhaft in 6373 Ennetbürgen, Stanserstrasse 66b
Eigentümerin des Grundstücks Nr. 6142 GB Kriens

und

Bank Julius Bär & Co. AG, mit Sitz in Zürich, Bahnhofstrasse 36, 8001 Zürich,
CHE-105.940.833

vertreten gemäss Vollmacht durch Frau Daniela Enz, geb. 27. Dezember 1965, von Giswil,
wohnhaft in der Gemeinde Kriens, 6012 Obernau, Obernauerstrasse 85a
als Gläubigerin und Pfandnehmerin

und erklären folgendes:

I. Beschrieb des Grundstücks Nr. 6137 GB Kriens

Für den Beschrieb dieses Grundstücks und das subjektiv-dinglich verbundene Grundstück
Nr. 6135 GB Kriens wird auf das nachfolgende Grundstückdatenblatt vom XY. Mai 2023
verwiesen. Die aufgrund der Stockwerkeigentums- und Miteigentumsbegründung auf den
Grundstücken Nrn. 6139 – 6143 GB Kriens vorgenommenen Pfandverlegungen werden auf-
geführt.

II. Begründung von Stockwerkeigentum

1. Auf dem Grundstück Nr. 6137 GB Kriens wird das Wohnhaus Schützenheimweg 20 realisiert. Für dieses Gebäude wird eine Stockwerkeigentümergemeinschaft begründet.
2. Die Grundeigentümerin erklärt, das Grundstück Nr. 6137 GB Kriens in 3 Miteigentumsanteile aufzuteilen, die wie folgt zu Stockwerkeigentum auszustalten sind:

GB-Nr.	StWE-Nr.	Wertquote	Beschreibung des Stockwerkes und der im Sonderrecht stehenden Räume
14171	20.89	329/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6137 Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung und am Raum Keller / Technik im Erdgeschoss lt. Plan Erdgeschoss im Gebäude Nr. 4362 mit orangebrauner Farbe bezeichnet
14172	20.90	333/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6137 Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung und am Raum Keller / Technik im 1. Obergeschoss lt. Plan 1. Obergeschoss im Gebäude Nr. 4362 mit beigeroter Farbe bezeichnet
14173	20.91	338/1000	Miteigentum an Grundstück Nr. 6137 Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss lt. Plan Dachgeschoss und am Raum Keller / Technik im 1. Obergeschoss lt. Plan 1. Obergeschoss im Gebäude Nr. 4362 mit pfirsich Farbe bezeichnet

Total Wertquoten 1000/1000

Die vorstehende Aufstellung ist für die Aufteilung der Wertquoten im Sinn von Art. 712e ZGB sowie für die Eröffnung von separaten Blättern im Grundbuch Kriens massgebend.

3. Für die räumliche Abgrenzung der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile von einander und von den in gemeinschaftlicher Benutzung stehenden Gebäudeteilen und Räumen sind folgende Pläne verbindlich:
 - Plan Eingangsgeschoss
 - Plan Erdgeschoss

- Plan 1. Obergeschoss
- Plan Dachgeschoss

Diese Pläne bilden einen integrierenden Teil der vorliegenden Urkunde.

Das Sonderrecht ist auf den Plänen vollfarblich, ausschliessliche Benützungsrechte (Sondernutzungsrechte) sind gleichfarblich schraffiert. Das gemeinschaftliche Eigentum ist in den beim Grundbuchamt eingereichten Plänen farblich nicht besonders gekennzeichnet.

4. Die Vorschriften über die Ausübung des Sonderrechts und die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen sowie die Bestimmungen über die reglementarischen Sondernutzungsrechte und die Verwaltung der Liegenschaft sind in einem separaten Nutzungs- und Verwaltungsreglement festgehalten.

Dieses Reglement ist im Grundbuch anzumerken.

5. Auf die Errichtung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Stockwerkeigentümer und auf ein Einspracherecht bezüglich Veräusserung, Nutzniessung, Wohnrecht und Vermietung im Sinne von Art. 712 c ZGB wird ausdrücklich verzichtet.
6. Das Stockwerkeigentum wird vor Erstellung des Gebäudes begründet. Die Fertigstellung des Gebäudes ist dem Grundbuchamt anzuzeigen.
7. Im Weitern gelten die einschlägigen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum und das Stockwerkeigentum.

III. Pfandrechte

8. Auf dem Grundstück Nr. 6137 GB Kriens lastet ein Register-Schuldbrief im Gesamtbetrag von CHF 8'800'000.00 im 1. Rang.

Die Parteien vereinbaren, dieses Pfandrecht vom Grundstück Nr. 6137 GB Kriens auf die Stockwerkeigentumsgrundstücke Nrn. 14171 – 14173 GB Kriens zu verlegen. Der Regis-

ter-Schuldbrief steht auf diesen Stockwerkeigentumsgrundstücken als Gesamtpfandrecht je im 1. Rang.

Das Grundstück Nr. 6137 GB Kriens wird somit pfandfrei. Im Grundbuch ist beim Grundstück Nr. 6137 GB Kriens die Verpfändung der Stockwerkeigentumsanteile anzumerken.

IV. Schlussbestimmungen

9. Im Grundbuch sind einzutragen:
 - Die Begründung von Miteigentum unter Ausgestaltung von Stockwerkeigentum, Eröffnung der einzelnen Blätter
 - Die Anmerkung des Stockwerkeigentümerreglements
 - Die Anmerkung Begründung des Stockwerkeigentums vor der Erstellung des Gebäudes
 - Die Anmerkung der Verpfändung der Stockwerkeigentumsgrundstücke auf Grundstück Nr. 6137 GB Kriens
10. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.
11. Diese Urkunde wird dreifach ausgefertigt. Je ein Exemplar ist für die Grundeigentümerin, das Grundbuchamt und den Notar bestimmt.
12. Der unterzeichnende Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, die vorliegende Urkunde zur Eintragung ins Grundbuch dem Grundbuchamt Luzern Ost Geschäftsstelle Kriens einzureichen. Er ist berechtigt, allfällige formelle Änderungen von sich aus vorzunehmen.

Die Urkundsparteien erklären, dass diese Urkunde ihrem Willen entspricht und ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Horw, den XY. Mai 2023
BS/5383/uk47.doc

Die Parteien

Romano & Christen Management AG

Bank Julius Bär & Co. AG

Gian Andrea Prevost

Daniela Enz

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben. Die Parteien haben sich gegenüber dem Notar mit ihrer Identitätskarte ausgewiesen, soweit sie ihm nicht persönlich bekannt sind.

Horw, den XY. Mai 2023

Der Notar:

Prot.-Nr. 2023/