

KOPIE

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

für die

**Miteigentümergeinschaft der
Einstellhalle
der Überbauung Wohnpark Butterfly**

(Grundbuch Oftringen Nr. 4365, Parzelle Nr. 4596)

Erstellt durch Miko Treuhand Hans Ming, mit Sitz in Nottwil

Inhaltsverzeichnis

1. Miteigentum

- 1.1. Gegenstand des Miteigentums
- 1.2. Aufteilung
- 1.3. Berechtigung

2. Allgemeine Grundsätze

3. Einstellhallen-Ordnung

- 3.1. Zuweisung
- 3.2. Benützung
- 3.3. Schadenmeldung

4. Verwaltung der Miteigentümergeinschaft

- 4.1. Organe der Gemeinschaft
- 4.2. Organisation der Miteigentümergeinschaft

5. Kostenordnung

- 5.1. Gemeinschaftliche Kosten
- 5.2. Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten
- 5.3. Besondere Bestimmungen
- 5.4. Erneuerungsfonds
- 5.5. Buchführung

6. Schlussbestimmungen

- 6.1. Anwendbares Recht, Gerichtsstand
- 6.2. Inkrafttreten / Anmerkung im Grundbuch
- 6.3. Anhang (Pläne)

1. Miteigentum

1.1. Gegenstand des Miteigentum

Die Einstellhalle enthält, nebst Zu und Wegfahrtsrampen – 285 Autoabstellplätze, 12 Motorradabstellplätze, die Abstellplätze für Mofas und Fahrräder (vgl. Dienstbarkeitsbegründung gemäss Ziffer IV. in der Erklärung auf Begründung neuer Grunddienstbarkeiten, selbständiger und dauernder Benützungsrechte sowie von Miteigentum), den Abwärtsraum, die Fluchttreppen ins Freie sowie die allen dienenden internen Verkehrsflächen etc.

Für die Motorradabstellplätze sind selbständige und dauernde Rechte begründet worden (vgl. Dienstbarkeitsbegründung gemäss Ziffer V.), wobei sich die jeweiligen Eigentümer dieser selbständigen und dauernden Benützungsrechte an den Unterhaltskosten der erschliessenden Verkehrsflächen zu je 1/867 mitzubeteiligen haben.

1.2. Aufteilung

Die Einstellhalle ist in 285 Miteigentumsanteile zu je 1/285 aufgeteilt worden.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein separates Grundbuchblatt errichtet bzw. angelegt worden.

Die verselbständigten Miteigentumsanteile haben die Grundbuchnummern Grundbuch Oftringen Nr. 4365.001 bis und mit 4365.285 erhalten.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer hinsichtlich dieser verselbständigten Miteigentumsanteile gemäss Art. 682 Abs. 1 ZGB ist wegbedungen.

1.3. Berechtigung

Jeder Miteigentumsanteil berechtigt zur ausschliesslichen Benützung eines Auto-Abstellplatzes und jedes selbständige Recht berechtigt zur ausschliesslichen Benützung eines Motorradabstellplatz gemäss nachumschriebener Zuweisung.

2. Allgemeine Grundsätze

Jeder Miteigentümer am Grundbuch Oftringen Nr. 4365 ist berechtigt, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Einstellhalle in der Weise zu benützen, wie dies mit den Rechten der anderen Miteigentümer vereinbart ist. Er hat insbesondere die Baute, die Anlagen sowie die Einrichtungen mit Sorgfalt zu behandeln und sich jeglicher übermässigen Beanspruchung derselben zu enthalten.

Jeder Miteigentümer haftet für die Einhaltung des Reglementes durch Personen, die in seinem Haushalt wohnen oder denen er die Abstellplätze im Rahmen eines speziellen Nutzungsrechtes (Miete, Nutzniessung, usw.) überlassen hat.

Es ist untersagt, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Einstellhalle für Privatzwecke zu verwenden, Brennstoffe und Öl oder andere feuergefährliche oder übel riechende Stoffe aufzubewahren, Werkzeuge, Abfälle, etc., frei herumliegen zu lassen, Öl-Wechsel (Motoren- und Getriebeöl) vorzunehmen, sowie Zu- und Durchgänge zu versperren.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet die Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung betreffend Brandschutz in Parkhäusern und Tiefgaragen einzuhalten.

Wer Gemeinschaftsanlagen beschädigt, hat den Schaden zu tragen. Kann der Schädiger nicht ermittelt werden, geht die Behebung des Schaden zulasten der Gemeinschaft.

Die Verwaltung ist ermächtigt, weitere Benützungsvorschriften zu erlassen.

3. Einstellhallen-Ordnung

3.1. Zuweisung

Jedem Eigentümer eines der 285 verselbständigten Miteigentumsanteile an der Einstellhalle steht das Recht zu, den ihm gemäss nachstehender Darstellung zugewiesenen Abstellplatz ausschliesslich zu benützen.

Die Zuweisung der Abstellplätze in der Einstellhalle zur ausschliesslichen Benützung wird – gestützt auf die Kennzeichnung in den beiliegenden Plänen Einstellhalle Teil 1, Einstellhalle Teil 2 und Einstellhalle Teil 3 – wie folgt vorgenommen:

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Miteigentumsquote</i>	<i>Kennzeichnung der Auto-Abstellplätze Nr.</i>
4365.001	1/285	1
4365.002	1/285	2
4365.003	1/285	3
4365.004	1/285	4
4365.005	1/285	5
4365.006	1/285	6
4365.007	1/285	7
4365.008	1/285	8
4365.009	1/285	9
4365.010	1/285	10
4365.011	1/285	11
4365.012	1/285	12
4365.013	1/285	13
4365.014	1/285	14
4365.015	1/285	15
4365.016	1/285	16
4365.017	1/285	17
4365.018	1/285	18
4365.019	1/285	19
4365.020	1/285	20
4365.021	1/285	21
4365.022	1/285	22
4365.023	1/285	23
4365.024	1/285	24
4365.025	1/285	25

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Miteigentumsquote</i>	<i>Kennzeichnung der Auto-Abstellplätze Nr.</i>
4365.026	1/285	26
4365.027	1/285	27
4365.028	1/285	28
4365.029	1/285	29
4365.030	1/285	30
4365.031	1/285	31
4365.032	1/285	32
4365.033	1/285	33
4365.034	1/285	34
4365.035	1/285	35
4365.036	1/285	36
4365.037	1/285	37
4365.038	1/285	38
4365.039	1/285	39
4365.040	1/285	40
4365.041	1/285	41
4365.042	1/285	42
4365.043	1/285	43
4365.044	1/285	44
4365.045	1/285	45
4365.046	1/285	46
4365.047	1/285	47
4365.048	1/285	48
4365.049	1/285	49
4365.050	1/285	50
4365.051	1/285	51
4365.052	1/285	52
4365.053	1/285	53
4365.054	1/285	54
4365.055	1/285	55
4365.056	1/285	56
4365.057	1/285	57
4365.058	1/285	58
4365.059	1/285	59
4365.060	1/285	60
4365.061	1/285	61
4365.062	1/285	62
4365.063	1/285	63
4365.064	1/285	64
4365.065	1/285	65
4365.066	1/285	66
4365.067	1/285	67
4365.068	1/285	68
4365.069	1/285	69
4365.070	1/285	70
4365.071	1/285	71
4365.072	1/285	72
4365.073	1/285	73
4365.074	1/285	74
4365.075	1/285	75
4365.076	1/285	76

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Miteigentumsquote</i>	<i>Kennzeichnung der Auto-Abstellplätze Nr.</i>
4365.077	1/285	77
4365.078	1/285	78
4365.079	1/285	79
4365.080	1/285	80
4365.081	1/285	81
4365.082	1/285	82
4365.083	1/285	83
4365.084	1/285	84
4365.085	1/285	85
4365.086	1/285	86
4365.087	1/285	87
4365.088	1/285	88
4365.089	1/285	89
4365.090	1/285	90
4365.091	1/285	91
4365.092	1/285	92
4365.093	1/285	93
4365.094	1/285	94
4365.095	1/285	95
4365.096	1/285	96
4365.097	1/285	97
4365.098	1/285	98
4365.099	1/285	99
4365.100	1/285	100
4365.101	1/285	101
4365.102	1/285	102
4365.103	1/285	103
4365.104	1/285	104
4365.105	1/285	105
4365.106	1/285	106
4365.107	1/285	107
4365.108	1/285	108
4365.109	1/285	109
4365.110	1/285	110
4365.111	1/285	111
4365.112	1/285	112
4365.113	1/285	113
4365.114	1/285	114
4365.115	1/285	115
4365.116	1/285	116
4365.117	1/285	117
4365.118	1/285	118
4365.119	1/285	119
4365.120	1/285	120
4365.121	1/285	121
4365.122	1/285	122
4365.123	1/285	123
4365.124	1/285	124
4365.125	1/285	125
4365.126	1/285	126
4365.127	1/285	127

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Miteigentumsquote</i>	<i>Kennzeichnung der Auto-Abstellplätze Nr.</i>
4365.128	1/285	128
4365.129	1/285	129
4365.130	1/285	130
4365.131	1/285	131
4365.132	1/285	132
4365.133	1/285	133
4365.134	1/285	134
4365.135	1/285	135
4365.136	1/285	136
4365.137	1/285	137
4365.138	1/285	138
4365.139	1/285	139
4365.140	1/285	140
4365.141	1/285	141
4365.142	1/285	142
4365.143	1/285	143
4365.144	1/285	144
4365.145	1/285	145
4365.146	1/285	146
4365.147	1/285	147
4365.148	1/285	148
4365.149	1/285	149
4365.150	1/285	150
4365.151	1/285	151
4365.152	1/285	152
4365.153	1/285	153
4365.154	1/285	154
4365.155	1/285	155
4365.156	1/285	156
4365.157	1/285	157
4365.158	1/285	158
4365.159	1/285	159
4365.160	1/285	160
4365.161	1/285	161
4365.162	1/285	162
4365.163	1/285	163
4365.164	1/285	164
4365.165	1/285	165
4365.166	1/285	166
4365.167	1/285	167
4365.168	1/285	168
4365.169	1/285	169
4365.170	1/285	170
4365.171	1/285	171
4365.172	1/285	172
4365.173	1/285	173
4365.174	1/285	174
4365.175	1/285	175
4365.176	1/285	176
4365.177	1/285	177
4365.178	1/285	178

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Miteigentumsquote</i>	<i>Kennzeichnung der Auto-Abstellplätze Nr.</i>
4365.179	1/285	179
4365.180	1/285	180
4365.181	1/285	181
4365.182	1/285	182
4365.183	1/285	183
4365.184	1/285	184
4365.185	1/285	185
4365.186	1/285	186
4365.187	1/285	187
4365.188	1/285	188
4365.189	1/285	189
4365.190	1/285	190
4365.191	1/285	191
4365.192	1/285	192
4365.193	1/285	193
4365.194	1/285	194
4365.195	1/285	195
4365.196	1/285	196
4365.197	1/285	197
4365.198	1/285	198
4365.199	1/285	199
4365.200	1/285	200
4365.201	1/285	201
4365.202	1/285	202
4365.203	1/285	203
4365.204	1/285	204
4365.205	1/285	205
4365.206	1/285	206
4365.207	1/285	207
4365.208	1/285	208
4365.209	1/285	209
4365.210	1/285	210
4365.211	1/285	211
4365.212	1/285	212
4365.213	1/285	213
4365.214	1/285	214
4365.215	1/285	215
4365.216	1/285	216
4365.217	1/285	217
4365.218	1/285	218
4365.219	1/285	219
4365.220	1/285	220
4365.221	1/285	221
4365.222	1/285	222
4365.223	1/285	223
4365.224	1/285	224
4365.225	1/285	225
4365.226	1/285	226
4365.227	1/285	227
4365.228	1/285	228
4365.229	1/285	229

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Miteigentumsquote</i>	<i>Kennzeichnung der Auto-Abstellplätze Nr.</i>
4365.230	1/285	230
4365.231	1/285	231
4365.232	1/285	232
4365.233	1/285	233
4365.234	1/285	234
4365.235	1/285	235
4365.236	1/285	236
4365.237	1/285	237
4365.238	1/285	238
4365.239	1/285	239
4365.240	1/285	240
4365.241	1/285	241
4365.242	1/285	242
4365.243	1/285	243
4365.244	1/285	244
4365.245	1/285	245
4365.246	1/285	246
4365.247	1/285	247
4365.248	1/285	248
4365.249	1/285	249
4365.250	1/285	250
4365.251	1/285	251
4365.252	1/285	252
4365.253	1/285	253
4365.254	1/285	254
4365.255	1/285	255
4365.256	1/285	256
4365.257	1/285	257
4365.258	1/285	258
4365.259	1/285	259
4365.260	1/285	260
4365.261	1/285	261
4365.262	1/285	262
4365.263	1/285	263
4365.264	1/285	264
4365.265	1/285	265
4365.266	1/285	266
4365.267	1/285	267
4365.268	1/285	268
4365.269	1/285	269
4365.270	1/285	270
4365.271	1/285	271
4365.272	1/285	272
4365.273	1/285	273
4365.274	1/285	274
4365.275	1/285	275
4365.276	1/285	276
4365.277	1/285	277
4365.278	1/285	278
4365.279	1/285	279
4365.280	1/285	280

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Miteigentumsquote</i>	<i>Kennzeichnung der Auto-Abstellplätze Nr.</i>
4365.281	1/285	281
4365.282	1/285	282
4365.283	1/285	283
4365.284	1/285	284
4365.285	1/285	285

Die verselbständigten Benützungsrechte umfassen die ausschliessliche und unbefristete Benützung je eines Motorradabstellplatzes gemäss nachfolgender Aufstellung:

<i>Grundbuch-Nr.</i>	<i>Kennzeichnung der Motorrad-Abstellplätze Nr.</i>
4365.286	1
4365.287	2
4365.288	3
4365.289	4
4365.290	5
4365.291	6
4365.292	7
4365.293	8
4365.294	9
4365.295	10
4365.296	11
4365.297	12

3.2. Benützung

Die Abstellplätze dürfen nur zum Abstellen von Motorfahrzeugen / Motorrädern / Mofas / Fahrrädern und zur Einlagerung von Gegenständen gemäss Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung benützt werden.

Jegliche Zweckentfremdung der Abstellplätze ist untersagt.

3.3. Schadenmeldung

Erhält ein Miteigentümer oder ein Benützer seines Abstellplatzes von Gefahren Kenntnis, welche dem Grundstück, den Bauten oder den Anlagen und Einrichtungen drohen, so hat er sofort die erforderlichen, unaufschiebbaren Vorkehrungen zu treffen sowie die Verwaltung oder den Hauswart zu benachrichtigen.

Ist es den Umständen entsprechend nicht möglich oder greifen die benachrichtigten Organe nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Miteigentümer das Recht und die Pflicht von sich aus auf Kosten der Gemeinschaft diejenigen Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

4. Verwaltung der Miteigentümergeinschaft

Die Belange der Einstellhallen werden durch die Stockwerkeigentümergeinschaft der Liegenschaft Grundbuch Oftringen Nr. 1407 geregelt. Die Miteigentumsgemeinschaft ist integrierender Bestandteil dieser Stockwerkeigentümergeinschaft.

4.1. Organe der Gemeinschaft

Die Organe der Miteigentümergeinschaft sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft
- die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft
- der Ausschuss der Stockwerkeigentümergeinschaft
- die Kontrollstelle der Stockwerkeigentümergeinschaft

4.2. Organisation der Miteigentümergeinschaft

Die Miteigentümer haben kein Stimmrecht.

Organisiert wird die Miteigentümergeinschaft gemäss Ziff. 6 des Benützungs- und Verwaltungsreglementes für die Stockwerkeigentümergeinschaft der Liegenschaft Grundbuch Oftringen Nr. 1407:

- Versammlung gemäss Ziff. 6.2;
- Stimmrecht und Vertretung gemäss Ziff. 6.3;
- Beschlussfähigkeit gemäss Ziff. 6.4;
- Beschlussfassung gemäss Ziff. 6.5 und Ziff. 6.6;
- Protokoll und Anfechtung von Beschlüssen gemäss Ziff. 6.7 und Ziff. 6.8;
- Verwaltung gemäss Ziff. 6.9;
- Ausschuss gemäss Ziff. 6.10;
- Kontrollstelle gemäss Ziff. 6.11

5. Kostenordnung

5.1. Gemeinschaftliche Kosten

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benützung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Dazu gehören insbesondere:

- Kosten für den Unterhalt, Reparaturen und Erneuerung gemeinschaftlicher Teile, Einrichtungen und Anlagen sowie für Neuanschaffungen;
- Kosten für Verwaltung;
- Kosten für die Reinigung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile;
- Prämien für gemeinschaftliche Versicherungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und Umbauten einschliesslich der Beiträge für den Erneuerungsfonds

5.2. Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten

Alle gemeinschaftlichen Kosten und die Beiträge für den Erneuerungsfonds werden auf total 867 Kostenanteile aufgeteilt, wobei ein Autoeinstellhallenplatz 3/867 und ein Motorradabstellplatz 1/867 zu tragen hat.

5.3. Besondere Bestimmungen

Kosten, die auf unsachgemässe Betreuung und/oder Nachlässigkeit eines Miteigentümers zurückgehen, sind dem Miteigentümer zu belasten.

Kosten, die auf unsachgemässe Betreuung und/oder Nachlässigkeit eines Mieters und/oder Bewohners zurückgehen, sind dem Miteigentümer zu belasten, der den Abstellplatz vermietet resp. überlassen hat.

Ein Miteigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten oder Verschulden zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenen Aufwendungen allein aufzukommen.

Wenn ein Mieter und/oder Bewohner, der durch Umstände, die auf sein Verhalten oder Verschulden zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, so hat für die daraus erwachsenen Aufwendungen der Miteigentümer, der den Abstellplatz vermietet resp. überlassen hat, allein aufzukommen.

Sind an einem Abstellplatz mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

5.4. Erneuerungsfonds

Zur Deckung der Kosten grösserer Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Teilen wird ein Erneuerungsfonds geschaffen.

Der Erneuerungsfonds sowie dessen Erträge gehören der Gemeinschaft der Miteigentümer. Dem Miteigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

5.5. Buchführung

Die Abrechnung gemäss Kostenordnung (Ziff. 5) der Miteigentümergeinschaft ist in der Buchhaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft integriert und wird von der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft besorgt.

6. Schlussbestimmungen

6.1. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Soweit diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB) uneingeschränkt.

Die aus der vorliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung fliessenden Rechte und Pflichten gehen auf den Rechtsnachfolger jedes Miteigentümers über und sind im Falle der Vermietung, der Begründung von Nutzniessung oder Wohnrecht auch auf den Mieter, Nutzniesser oder Wohnungsberechtigten zu überbinden.

Der Erwerber eines Miteigentumsanteils hat dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis der Eigentumsübertragung zu geben.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten unter Miteigentümern oder zwischen Miteigentümern und der Gemeinschaft ist der Ort der gelegenen Sache. Dieser Gerichtsstand gilt insbesondere auch für die Parteien mit Wohnsitz im Ausland.

Miteigentümer mit Wohnsitz im Ausland verzeigen am Ort der gelegenen Sache Spezialdomizil für Betreibungen.

Es gilt schweizerisches Recht.

6.2. Inkrafttreten / Anmerkung im Grundbuch

Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung tritt mit Unterzeichnung durch die Grundeigentümerin in Kraft.

Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch auf der zu Miteigentum aufgeteilten Liegenschaft Grundbuch Oftringen Nr. 4365 sowie auf den verselbständigten Miteigentumsanteilen Grundbuch Oftringen Nr. 4365.001 bis und mit 4365.285 anzumerken.

6.3. Anhang (Pläne)

Das Benützungsrecht am Autoeinstellplatz ergibt sich aus der baulichen Situation des angelegten Platzes, der örtlichen Kennzeichnung und Nummerierung und/oder der Funktionalität. Das Benützungsrecht am Autoeinstellplatz gewährt daher keinerlei rechtlichen Anspruch auf eine bestimmte Länge und/oder Breite des Autoabstellplatzes. Die Planbeilage dient lediglich zur Kennzeichnung und Findung der zugewiesenen Autoeinstellplätze bzw. somit einzig zur allgemeinen Orientierung.

Die Planbeilage wird von der Grundeigentümerin und dem Notar unterzeichnet. Sie bildet integrierender Bestandteil der vorliegenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorerwähnten Planunterlagen keine Grundbuchpläne im Sinne von Art. 942 und 950 ZGB sind, sondern privatrechtliche Hilfsmittel, die nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuches teilnehmen.

Oftringen, den 7. Oktober 2010

Die Grundeigentümerin
Barko-Immobau AG



BEGLAUBIGUNG

Der unterzeichnete Beat Fässli, aargauischer Notar in Oftringen,

bestätigt:

1. Dass die Firma "Barko-Immobau AG", Aktiengesellschaft mit Sitz in Oberkirch, im Handelsregister des Kantons Luzern eingetragen ist und gemäss diesem Eintrag durch Anton Krummenacher, von Sachseln, in Hergiswil, mit Einzelunterschrift, rechtsgültig vertreten wird;
2. dass Anton Krummenacher, vorgenannt, die vorstehende Unterschrift vor ihm eigenhändig gezeichnet hat.

Hierauf gestützt beglaube ich die vorstehende Firmaunterschrift "Barko-Immobau AG" als echt.

Oftringen, den 7. Oktober 2010



Der Notar