

- Öffentliche Urkunde -

Begründung von Stockwerkeigentum

Wohn- und Geschäftshaus «Rothusstrasse 2a / 2b», Hünenberg
GS 2165 Grundbuch Hünenberg

Alfred Müller AG, mit Sitz in 6340 Baar, Neuhofstrasse 10,

vertreten mit Vollmacht durch Michael Tschudi, geb. 30.9.1975, von Glarus/GL, in
Thalwil/ZH,

Eigentümerin von GS Nr. 2165, Grundbuch Hünenberg

nachfolgend «Grundeigentümer»

I. Grundstückbescrieb

GS 2165, Grundbuch Hünenberg

4'427 m² Hofraum, Garten
Wohn- und Geschäftshaus fertig erstellt

Anmerkungen, Vormerkungen

keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten, Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

Der Grundeigentümer verzichtet auf die Auflistung dieser Einträge.

II. Plangrundlagen

Dieser Stockwerkeigentumsbegründung liegen folgende Aufteilungs- und Grundrisspläne zugrunde:

<i>Pläne</i>	<i>Datum</i>
Rothus-Bösch, Stockwerkeigentumsbegründung Attikageschoss	18.07.2008
Rothus-Bösch, Stockwerkeigentumsbegründung Obergeschoss	18.07.2008
Rothus-Bösch, Stockwerkeigentumsbegründung Erdgeschoss	18.07.2008
Rothus-Bösch, Stockwerkeigentumsbegründung Untergeschoss	18.07.2008

Die Stockwerkeinheiten sind in den Aufteilungsplänen räumlich genau dargestellt. Die Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Begründungserklärung.

III. Begründung von Stockwerkeigentum

Der Grundeigentümer erklärt, an seinem Grundstück GS 2165, Hünenberg, Miteigentumsanteile zu bilden und diese zu Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff. ZGB auszugestalten.

Die Wertquoten (in Tausendstel) und Sonderrechte werden wie folgt festgelegt:

Anteil Nr.	Quote /1'000	Miteigentum mit Sonderrecht an			Planfarb	GS Nr.
		Räumlichkeiten	Geschoss	Nebenräume		
1	124	5 ½ Zimmer-Wohnung	Attika	Keller/UG Geräteraum	Orange	
2	114	5 ½ Zimmer-Wohnung	Attika	Keller/UG Geräteraum	Grün	
3	292	Büro/Gewerbe	OG		Gelb	
4	165	Büro/Gewerbe	EG		Hellgrün	
5	144	Büro/Gewerbe	EG		Dunkelgrün	
6	9	Büro/Gewerbe	EG		Violett	
7	133	Büro/Gewerbe	UG	WC-Anlagen	Lachs	
8	15	Haustechnik	UG		Dunkelviolett	
9	4	Lager	UG		Blau	

Die **Wohn-, Gewerbe-, Technik- und Lager-Stockwerkeinheiten** sind in den Aufteilungsplänen in den vorstehend aufgeführten Farben **bemalt** dargestellt und mit den Nummern **1 – 9** bezeichnet.

Die **Kellerabteile** im Untergeschoss, die **Geräteräume** bei den Stockwerkeinheiten Nr. 1 + 2 im Attikageschoss und die **WC-Anlagen** bei der Stockwerkeinheit Nr. 7 im UG stellen Nebenräume dar und sind in den Farben der dazugehörigen Stockwerkeinheit bemalt.

Es wird festgestellt, dass das Gebäude bereits erstellt ist, die zu Sonderrecht auszugestaltenden Räumlichkeiten gemäss den vorliegenden Aufteilungsplänen in sich abgeschlossen sind und einen eigenen Zugang haben. Die Voraussetzungen gemäss Art. 712 b Abs. 1 ZGB sind somit gegeben.

Die den einzelnen Stockwerkeigentümern zustehenden **ausschliesslichen Benützungsrechte** an Terrassen sind in den Farben der dazugehörigen Stockwerkeinheit **schraffiert** dargestellt.

IV. Reglement über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile

1. Allgemeines

Alle Räume, welche mit keiner der vorgenannten Farben dargestellt sind, stehen entweder zwecks gemeinsamer Nutzung allen Stockwerkeigentümern oder entsprechend dem nachfolgenden Reglement über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile zur Verfügung.

2. Benützungsrechte Autoabstellplätze

Die ausschliesslichen Benützungsrechte an den Autoabstellplätzen in der Unterniveaugarage im Untergeschoss können den Berechtigten ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden. Die Kosten der Verwaltung, des Unterhaltes und der Erneuerung der Autoeinstellhalle im Untergeschoss werden von den Benützungsberechtigten zu gleichen Teilen pro Autoeinstellplatz übernommen, soweit es sich nicht um Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung der tragenden Konstruktion des Gebäudes handelt.

Die Unterniveaugarage im Untergeschoss ist zum Abstellen von Motorfahrzeugen bestimmt. Die Fahrzeuge sind so abzustellen, dass jeder andere Benutzer der Garage in der Benutzung der anderen Plätze und der Zufahrt nicht behindert wird. Eine über das Abstellen von Motorfahrzeugen hinausgehende Nutzung der Autoeinstellplätze kann nur innerhalb des gekennzeichneten Platzes und nur in dem Ausmass erfolgen, als sie die Nachbarn in der Benutzung des eigenen Platzes nicht stört und der guten Ordnung nicht abträglich ist. Das Anbringen von irgendwelchen Abschränkungen um den Autoeinstellplatz sowie die Vornahme von Ölwechseln (Motoren- und Getriebeöl) in der Garage sind untersagt.

3. Benützungsrecht an Terrassen und auf dem Dach

Die Terrassen stehen den jeweiligen Stockwerkeigentümern, die von den betreffenden Stockwerkeinheiten allein Zugang zu diesen Flächen haben, zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung. Blumenkisten bei den Terrassen dürfen nur an der Innenseite angebracht werden.

Darstellung in den Aufteilungsplänen: **Schraffiert in derselben Farbe** wie die dazugehörenden Stockwerkeinheiten.

Der Unterhalt der vorstehend bezeichneten Flächen obliegt den jeweiligen Nutzungsberechtigten auf eigene Rechnung, soweit es sich nicht um Unterhalt, Reparaturen oder Erneuerungen der tragenden Konstruktion des Gebäudes oder von Bauteilen handelt, die die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudekomplexes bestimmen. Für Beschädigung der gemeinschaftlichen Teile durch private Einrichtungen auf den Terrassen (Blumentröge, Wurzeln von Pflanzen, Bewässerungseinrichtungen etc.) haftet der jeweilige Eigentümer der betreffenden Stockwerkeinheit.

Für die Pflege und Kontrolle der begrünter Fläche des Dach haben die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Stockwerkeinheiten dem Verwalter oder den von ihm Beauftragten nach Vorankündigung den Zutritt über ihr Sonderrecht und ausschliessliches Benützungsrecht (Terrasse) zu gewähren.

Die jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 1 hat dem Verwalter oder den von ihm Beauftragten nach Vorankündigung den Zutritt zum Technikraum auf der Terrasse über ihr Sonderrecht und ausschliessliches Benützungsrecht (Terrasse) zu gewähren.

5. Wintergärten / Verglasungen/Insektenschutzgitter/Sichtschutzvorrichtungen

Die Erstellung von Wintergärten (beheizt) und/oder die profillose Verglasung (unbeheizt) auf den Terrassen und das Anbringen von Sichtschutzvorrichtungen und/oder Insektenschutzgittern, die farblich mit den Fenster- bzw. Türzargen abgestimmt sind, sind mit Zustimmung des Verwalters zulässig.

Der Verwalter erteilt die Zustimmungen unter Vorbehalt der allenfalls notwendigen Baubewilligung gemäss der von der Verwaltung festgesetzten, einheitlichen Gestaltung.

6. Sonnenstoren und Markisen

Das Anbringen von Sonnenstoren im Attikageschoss sowie von Markisen an den Fassaden über den ausschliesslichen Benützungsflächen (Terrassen) sind - soweit noch nicht vorhanden - mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Diese Zustimmung wird unter Vorbehalt der allenfalls notwendigen Baubewilligung gemäss der von der Verwaltung festgesetzten einheitlichen Gestaltung und Farbe erteilt.

7. WC - Anlagen

An den WC-Anlagen (mit Ausnahme jener im Untergeschoss welche als Nebenraum der Stockwerkeinheit Nr. 7 zugewiesen ist) erhalten die Stockwerkeinheiten bzw. deren jeweiligen Eigentümer für die Benutzung die folgenden **ausschliesslichen Benützungsrechte**:

<i>WC-Anlage</i>	<i>benützungsberechtigte Stockwerkeinheit</i>
Erdgeschoss	Nr. 4 und Nr. 5
OG Treppenhaus 2A	Nr. 3
OG Treppenhaus 2B	Nr. 3

Die ausschliesslichen Benützungsrechte an den WC-Anlagen können den Berechtigten ohne ihre Zustimmung nicht entzogen werden. Die Kosten der Verwaltung, des Unterhaltes, der Reinigung und der Erneuerung der WC-Anlagen werden von den Benützungsberechtigten zu gleichen Teilen übernommen, soweit es sich nicht um Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung der tragenden Konstruktion des Gebäudes handelt.

8. Räume Kälte und Druckluft im UG

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Wiederherstellung und Erneuerung der beiden Räume "Kälte" und "Druckluft" im Untergeschoss werden von den Eigentümern derjenigen Stockwerkeinheiten deren sie dienen, im Verhältnis der Nutzung getragen. Derzeit sind dies: StWE Nr. 5 zu 2/3 und StWE Nr. 7 zu 1/3.

9. Änderung des Reglements

Dieses Reglement kann nur mit Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümer durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung abgeändert oder aufgehoben werden. Einer Annahme durch Mehrheitsbeschluss gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB bedarf es dabei nicht.

10. Anmerkung im Grundbuch

Das Reglement über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile ist gleichzeitig mit der Eintragung des Stockwerkeigentums-Begründungsaktes im Grundbuch auf der Stammliegenschaft GS 2165, Hünenberg, anzumerken.

V. Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Benützung der gemeinschaftlichen Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft, die Verwaltung der Liegenschaft und die Kostenverteiler wird durch das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft geregelt.

VI. Auftrag zur Grundbuchanmeldung

Der Grundeigentümer beauftragt die Urkundsperson, die Urkunde unmittelbar nach deren Unterzeichnung zur Grundbucheintragung anzumelden. Die Urkundsperson wird ermächtigt, allfällige Änderungen rein formeller Natur von sich aus vorzunehmen.

Hünenberg,

Der Grundeigentümer:

Alfred Müller AG

.....
Michael Tschudi (Bevollmächtigter)

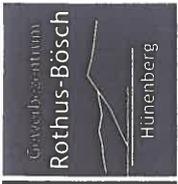
Öffentliche Beurkundung

Der Unterzeichnende, Marcel Wyler, Gemeindeschreiber Stv. von Hünenberg und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

Diese Urkunde ist von der Grundeigentümerin bzw. von deren Bevollmächtigten gelesen und unterzeichnet worden. Die Planbeilagen wurden von ihr ebenfalls eingesehen, als richtig bezeichnet und unterschrieben. Die Urkunde samt Planbeilagen enthält den mir mitgeteilten Eigentümerwillen.

Hünenberg,

Die Urkundsperson:



6240 Hünenberg, Hochschloßstrasse 19
Telefon 041 787 62 62
Fax 041 787 62 60
www.rothus-boesch.de



Stockwerkeigentumsbegründung Attikageschoss

18. Juli 2008
elle/gud/200308_boesch/73xx

