

Entwurf vom 22. April 2021 / TB/lr/ll

X2763423

Öffentliche Urkunde

betreffend

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts (Art. 779 ff. ZGB)

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, Herrn Tobias Bättig, Rechtsanwalt, Pilatusstrasse 39, 6003 Luzern, sind heute den *** zweitausendeinundzwanzig erschienen:

Einwohnergemeinde Buttisholz, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Oberdorf 4, 6018 Buttisholz, handelnd durch den Gemeinderat, und dieser vertreten durch Gemeindepräsident Franz Zemp, von Willisau LU und Schötz LU, wohnhaft in Buttisholz, Guglern 39, und Gemeindeschreiber Reto Helfenstein, von Buttisholz LU und Sempach LU, wohnhaft in Buttisholz, Rainacher 11, Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 322 / GB Buttisholz,

Baurechtsgeberin,

und

XY Stiftung, ***

handelnd durch ***

Baurechtsnehmerin,

und haben den Notar ersucht, folgenden Vertrag als öffentliche Urkunde abzufassen:

I. Grundstückdatenblatt

¹ Die Einwohnergemeinde Buttisholz ist Alleineigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks:

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Buttisholz	322	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 16. April 2021 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Liegenschaft Nr. 322 Buttisholz

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	322	Grundbuch:	Buttisholz
E-GRID:	CH108435015046		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	14'730 m ²
Plan Nr.	18, 22	Ortsbezeichnung	Gass, Gassmatt
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, Trottoir		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus Nr. 7 (Gass)	CHF	686'000.00
Spycher Nr. 7.A (Gass)	CHF	52'000.00
Scheune Nr. 7.B (Gass)	CHF	498'000.00
Schweinescheune mit Einstellraum Nr. 7.C (Gass)	CHF	184'000.00
Holzhaus Nr. 7.D (Gass)	CHF	22'000.00
Magazin Nr. 7.K (Gass)	CHF	146'000.00
Katasterschätzung	CHF	83'900.00

Eigentümer

Einwohnergemeinde Buttisholz, mit Sitz in , öffentlich-rechtl. Körperschaft, Oberdorf 4, 6018 Buttisholz

Erwerbstitel

Tausch, 01.04.1996

Anmerkungen**RegNr.****Stichwort**

11000S.UEB Verbot zur Erstellung von zusätzlichem Wohnraum

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten**RegNr.****Stichwort**

39766S.UEB: Last Öffentl. Fusswegrecht Gass-Gassbrüggli
z.G. Allgemeinheit

39767S.UEB: Last Fahrwegrecht Richtung Hirschen
z.G. Nr. 433

39768S.UEB: Last Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede gem. Beleg
z.G. Nr. 59

39770S.UEB: Last Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede gem. Beleg
z.G. Nr. 328, 960, 962, 1278

39773S.UEB: Last Aussichtsverbot (beschränkt)
z.G. Nr. 328, 960, 962

39775S.UEB: Last Brunnenleitungsrecht
z.G. Nr. 328

39776S.UEB: Last Leitungsrecht für Kanalisation
z.G. Nr. 328

39777S.UEB: Last Leitungsrecht für Wasser
z.G. Nr. 330

39779S.UEB: Last Fahrwegrecht
Errichtungsdatum: 06.02.1956
z.G. Nr. 932, 950, 956, 1075, 1076

39782S.UEB: Last Fahrwegrecht
Errichtungsdatum: 14.11.1967
z.G. Nr. 991, 992

39784S.UEB: Last Leitungsrecht für Kabel lt. Plan
Errichtungsdatum: 20.03.1968
z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern

39785S.UEB: Last Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan
Errichtungsdatum: 21.11.1969
z.G. Nr. 932

39786S.UEB: Last Leitungsrecht für Abwasser
Errichtungsdatum: 17.12.1982
z.G. Nr. 1076

47048S.UEB: Recht Leitungsrecht für Wasser
Errichtungsdatum: 20.09.1985
z.L. Nr. 1106

48091S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 20.09.1985 z.L. Nr. 1075
39790S.UEB: Last	Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 16.03.1994 z.G. Einwohnergemeinde Buttisholz, Oberdorf 4, 6018 Buttisholz
47131S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 18.03.1996 z.L. Nr. 1304
39792S.UEB: Last	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 09.04.1998 z.G. Nr. 1304, 1331, 1361, 1362, 1363, 1364, 1371, 1372, 1404, 1423
47136S.UEB: Recht	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 09.04.1998 z.L. Nr. 1304
1250S.2004: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 13.07.2004 z.L. Nr. 323
1251S.2004: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 13.07.2004 z.L. Nr. 359
1252S.2004: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 13.07.2004 z.L. Nr. 360

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

II. Vorbemerkungen

1. Stammgrundstück

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des hiervor beschriebenen Grundstücks Nr. 322 / GB Buttisholz. Über einen Teil dieses Grundstücks soll ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Art. 779 ff. ZGB gemäss Mutation Nr. *** des Nachführungsgeometers Samuel Bühler, Kost + Partner AG, Sursee vom *** begründet werden. Der Teil des Grundstücks im Baurecht soll im Sinne einer Aufwertung des Dorfzentrums umgenutzt und für die breite Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden, nämlich von der xy-Stiftung.

2. Absicht

¹ Die xy-Stiftung als Baurechtsnehmerin soll berechtigt werden, auf dem Grundstück Nr. 322 / GB Buttisholz, Umnutzungen vorzunehmen und arrondierende Kleinbauten und Anlagen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen, immer im Sinne einer Aufwertung des Dorfzentrums, zu errichten. Zu diesem Zweck soll mit dem vorliegenden Vertrag ein selbständiges und dauerndes Baurecht errichtet werden.

² Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin verbinden mit dem Baurecht folgende Zielsetzungen:

- Das Gasshaus und die Gassscheune sollen erhalten bleiben und mit dem angedachten Projekt Gass 1911 einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Die in den einzelnen Projektphasen der Zentrumsentwicklung erarbeiteten Nutzungsideen sollen mit dem Projekt Gass 1911 soweit wie möglich zur Ausführung gelangen.
- Die Belebung der Dorfzentrums wird durch das Projekt Gass 1911 so nachhaltig gefördert.

³ Der Stiftungszweck der Stiftung xy lautet:

- Die Stiftung bezweckt die nachhaltige Nutzung, den Erhalt und die Modernisierung der Altbauten auf dem Gass-Areal in Buttisholz. Auf dem Areal und in den ungenutzten Altbauten sollen Aktivitäten stattfinden und gefördert werden, die dem nachhaltigen, sozialen, kulturellen und gesundem Leben der Menschen dienen.
- Die Stiftung verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck. Sie verfolgt keinen Erwerbszweck und strebt keinen Gewinn an. Allfällige Gewinne werden im Rahmen des Stiftungszwecks verwendet. Die Stiftung kann sämtliche Aktivitäten entwickeln, die der Erreichung ihrer Zielsetzung förderlich sind. Sie kann dafür namentlich Grundstücke in Buttisholz erwerben und verkaufen, Gesellschaften gründen und sich an Gesellschaften beteiligen und Dritte mandatieren. Überdies kann die Stiftung mit anderen Organisationen mit gleicher und/oder ähnlicher Zweckbestimmung zusammenarbeiten.

⁴ Das selbständige und dauernde Baurecht mit einer Laufzeit von 30 Jahren, wird auf der Basis eines schlüssigen und nachvollziehbar finanzierten Gesamtprojektes gewährt. Dieses Gesamtkonzept liegt beim Vertragsabschluss vor.

⁵ Wenn es die Baurechtsnehmerin innert 3 Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages nicht schafft, einen wesentlichen Teil der Zielsetzungen umzusetzen bzw. deren Finanzierung zu sichern, führt dies zu einem Heimfall an die Baurechtsgeberin.

III. Begründung und Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts

3. Art

¹ Die Baurechtsgeberin räumt zu Lasten des Grundstücks Nr. 322 / GB Buttisholz, zu Gunsten der Baurechtsnehmerin auf einer definierten Fläche ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen für die Dauer von 30 Jahren ein. Bezüglich der Übertragbarkeit des Baurechts wird auf Ziffer 16 hiernach verwiesen.

² Wenn es die Baurechtsnehmerin innert 3 Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages nicht schafft, einen wesentlichen Teil der Zielsetzungen umzusetzen bzw. deren Finanzierung zu sichern, führt dies zu einem Heimfall an die Baurechtsgeberin gemäss Ziffer 18 dieses Vertrages.

4. Umfang / Perimeter / Gebäudeübertragung

¹ Das Baurecht besteht an einer Teilfläche von x'xxx m² (in Worten Quadratmeter) des Grundstücks Nr. 322 / GB Buttisholz gemäss Mutation Nr. xxx des Nachführungsgeometers Samuel Bühler, Kost + Partner AG, Sursee, im Anhang zur vorliegenden Urkunde. Der Mutationsplan Nr. *** vom *** bildet integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages und wird von den Urkundsparteien unterzeichnet.

² Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück in das Grundbuch Buttisholz aufzunehmen. Es ist hierfür das Grundbuchblatt Nr. xxxx / GB Buttisholz zu eröffnen. Als Eigentümerin dieses Baurechts ist die xy Stiftung einzutragen. Das Baurecht ist somit als Personaldienstbarkeit zugunsten der xy Stiftung und zu Lasten des Grundstücks Nr. 322 / GB Buttisholz einzutragen und im Sinne von Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB und Art. 22 GBV als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen. Als solches darf die Baurechtsnehmerin das Baurecht mit Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechten belasten.

³ Die Baurechtsnehmerin kennt das Grundstück und deren Altbauten. Diese werden wie gesehen ohne eine weitere Gewährleistung seitens der Baurechtsgeberin übernommen. Die Baurechtsgeberin übernimmt ab dem Vertragsabschluss keine weiteren Unterhaltskosten.

⁴ Die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen gehen gesamthaft für einen symbolischen Betrag von CHF 1.00 (einen Franken) auf die Baurechtsnehmerin über. Bei einem Heimfall werden die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen ebenfalls zum gleichen symbolischen Betrag von CHF 1.00 (einen Franken) auf die Baurechtsgeberin übertragen. Vorbehalten bleibt die Berechnung über die Heimfallentschädigung gemäss Ziffer 17 und 18 dieses Vertrags.

5. Rahmenbedingungen Perimeter und Vorbehalt Anpassung Perimeter

¹ Die Parteien haben sich auf folgende Rahmenbedingungen geeinigt, da die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche auf dem Grundstück Nr. 322 / GB Buttisholz mit der Nutzung der Gass-Liegenschaft eng verknüpft ist:

- Für das in Richtung Westen an die Gassliegenschaft angrenzende Wiesland in der Landwirtschaftszone (nicht eingezonte Fläche von ca. 6'200 Quadratmeter des Grundstücks Nr. 322 / GB Buttisholz) wird ein Nutzungs- oder Pachtvertrag für die xy-Stiftung bzw. eines ihr angegliederten Landwirtschaftsbetriebes erstellt. Die Dauer des Pachtvertrages korrespondiert mit der Dauer des Baurechts bzw. muss entsprechend verlängert werden, bis die Dauer des Baurechts abgelaufen ist.

² Vorbehalt Anpassung Perimeter Baurechtsfläche Grundstück Nr. xy / GB Buttisholz bzw. Pachtfläche Landwirtschaftsland

- Die Gemeinde ist an der Entwicklung des Dorfkerns interessiert. In erster Priorität geht es um die Festlegung der Aussen-, Verkehrs-, Park- und Freiräume, insbesondere des Dorfplatzes. Auch Neubauten (z.B. Ersatz Chrüschüür) sind denkbar. Die Einwohnergemeinde visiert ein Variantenverfahren an, welches schlussendlich u.a. zu einem Bebauungsplan über das Gass-Areal und weiterer Parzellen führt. Der in diesem Vertrag festgehaltene Perimeter, vor allem in südlicher Richtung, kann sich aufgrund der Resultate des Verfahrens noch verändern. In nördlicher Richtung könnte er sich bei einem zukünftigen Strassenausbau der Sonnhaldestrasse leicht reduzieren. Dabei ist wichtig, dass eine Parkierung entlang der Sonnhaldestrasse für die Baurechtsnehmerin noch möglich bleibt. Die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberin erklären sich gegenseitig bereit, den in diesem Vertrag definierten Perimeter aufgrund der Resultate des Planungsverfahrens anpassen.

6. Inhalt und Zweck

¹ Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, in erster Linie das Baurechtsgrundstück inkl. Gebäude umzunutzen, sowie arrondierende Kleinbauten zu den bestehenden Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistung, Gewerbe, öffentliche Nutzungen und Wohnen gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Buttisholz zu errichten bzw. zu erhalten. Nicht mehr benötigte oder ungeeignete kleine Altbauten auf dem Gelände können unter Zustimmung der vorliegenden Vertragsparteien und unter Einbezug der Denkmalpflege/Bauberatung abgerissen werden.

² Das Wohnhaus Gass (Gebäude 7) sowie die Gass-Scheune (Gebäude 7b) sind als erhaltenswerte Gebäude eingestuft. Diese Gebäude müssen während der Dauer des Baurechts erhalten bleiben, dürfen aber umgenutzt werden. Die Baurechtsnehmerin hat die Pflicht, das Grundstück bzw. die Bauten entsprechend gut zu unterhalten und zu sanieren.

³ Es gelten bezüglich Inhalt und Zweck folgende Einschränkungen:

- Die Nutzung des Baurechtsgrundstücks für religiöse Zwecke ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Baurechtsgeberin zulässig.
- Die Nutzung des Baurechtsgrundstücks für Zwecke, die widerrechtlich oder unsittlich sind oder Anlass zu öffentlichem Ärgernis geben, sind untersagt.
- Die Nutzung des Baurechtsgrundstücks für Erotikdienstleistungen ist untersagt.

⁴ Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass sich das Baurechtsgrundstück gemäss Zonenplan in der Zentrumszone Ze-C befindet und die gesetzlichen Vorgaben inkl. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buttisholz jederzeit eingehalten werden müssen. Beim Baurechtsgrundstück Nr. xy /

GB Buttisholz handelt es sich um ein Gestaltungsplanpflichtgebiet. Grössere Veränderungen sind nur möglich wenn ein Bebauungsplan mittels Variantenverfahren erarbeitet wird.

⁵ Die Baurechtsnehmerin darf das Baurechtsgrundstücks im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nach Belieben nutzen und auch vermieten, jedoch immer im Sinne einer Aufwertung des Dorfzentrums für die Öffentlichkeit.

⁶ Es werden nachfolgende Nutzungen mit Stand per Vertragsabschluss angestrebt. Änderungen der Nutzungen werden nicht ausbedungen.

6.1 Wiesland (LN, landwirtschaftliche Nutzung)

Geplant ist der Anbau von Bio-Gemüse, -Kräutern, -Obst und -Beeren. Mit Elementen, die der Nachhaltigkeit dienen wie Hecken, Steinhügeln und nach Möglichkeit mit einem offenen Gewässer.

6.2 Wiesland (Bauzone)

Das Wiesland besteht aus Landwirtschaftsland und eingezontes Bauland. Auf dieser Fläche ist ein Schulgarten geplant. Im Weiteren wird eine Wiese geschaffen, welche öffentliche Nutzungen (z.B. Sport, Kultur, usw.) zulassen sollen. Neubauten im Zusammenhang mit der Platzgestaltung sind zulässig.

6.3 Bauernhaus

Die bestehenden Zimmer sollen in ein B&B Hotel umfunktioniert werden. Im Dachstock soll eine Wohnung eingebaut werden.

6.4 Scheune

Im Erdgeschoss sind ein Spezialitätenladen und ein Café geplant. Im Obergeschoss ist ein multifunktionaler Raum für Wissens-, Bewegungs- und Kochkurse geplant.

6.5 Pferdestall

Dieser soll zu einem Workshopraum umfunktioniert werden. Der Workshopraum dient auch als Sitzungszimmer für Vereine und als Schulzimmer für den Schulgarten.

6.6 Wagenshopf

Dieser soll zu einem Co-Working-Space umfunktioniert werden.

6.7 Übriges Nebengebäude

Die Nutzung des übrigen Nebengebäudes ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht definiert.

6.8 Allgemein

Die effektive Nutzung durch die xy-Stiftung kann sich im Verlaufe der Nutzungsdauer ändern. Am übergeordneten Ziel, die Liegenschaft Gass der breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen und so für eine nachhaltige Belebung des Zentrums zu sorgen, muss festgehalten werden.

Bezüglich der Einräumung eines Unterbaurechts, der Begründung einer Nutzniessung sowie der Begründung und Übertragung von Mit- oder Stockwerkeigentum wird auf Ziffer 16 hiernach verwiesen.

7. Dauer

¹ Das Baurecht dauert 30 (in Worten: dreissig) Jahre von der Einschreibung im Tagebuch des Grundbuchs an gerechnet. Die obligatorischen Bindungen sind mit heutigem Vertragsschluss rechtswirksam.

² Die Parteien verpflichten sich, spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts aufzunehmen. Die Bedingungen des vorliegenden Vertrags sollen grundsätzlich auch für den neuen Vertrag gelten. Kommt eine Einigung vor Ablauf des Baurechts nicht zustande, so endet dieses definitiv nach Ablauf von 30 (in Worten: dreissig) Jahren von der Einschreibung im Tagebuch des Grundbuchs an gerechnet.

8. Grundbucheintragung

Im Grundbuch ist somit folgende Personaldienstbarkeit einzutragen:

Baurecht	als selbständiges und dauerndes Recht (Grundstück Nr. xxxx) auf einer Grundfläche von x'xxx m ² lt. Mutation Nr. xxx für Bauten und Anlagen aller Art im Rahmen der jeweils gültigen Nutzungsordnung im Sinne von Ziffer 2 und 6 dieser vorliegenden Urkunde z.G. xy Stiftung, mit Sitz in Buttisholz
----------	---

IV. Baurechtszins

9. Baurechtszins anfänglich

¹ Der Baurechtszins beträgt für das ganze Baurechtsgrundstück CHF 12'000.00 pro Jahr (in Worten: zwölftausend Franken) bzw. CHF 1'000.00 pro Monat (in Worten: tausend Franken). Dieser Baurechtszins ist der Basiszins, das bedeutet, dass dieser Basiszins nicht unterschritten werden darf.

² Die vorstehende Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

10. Anpassung des Baurechtszinses

¹ Der Baurechtszins wird an die Teuerung gekoppelt und darf auf Verlangen einer Partei nach oben oder nach unten angepasst werden, wobei der anfängliche Baurechtszins (Ziff. 9 oben) nicht unterschritten werden darf. Es gelten diesbezüglich folgende Regeln:

- Stichtag für eine Anpassung ist jeweils der 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; erstmals möglich nach Ablauf des fünften vollen Kalenderjahres nach erfolgter Grundbucheintragung (Einschreibung in das Tagebuch des zuständigen Grundbuchamtes).
- Die Anpassung nach oben oder nach unten erfolgt aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise von derzeit 100.6 Punkten (einhundert-Punkt-sechs; Stand März 2021, Basis Dezember 2015 = 100). Massgebender Zeitpunkt für die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise ist jeweils der 30. September vor dem Stichtag der Anpassung. Der neue Baurechtszins berechnet sich nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Baurechtszins} \quad \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}}$$

- Pro Kalenderjahr ist eine Anpassung von maximal fünf Prozent möglich.
- Der Baurechtszins von CHF 12'000.00 (in Worten: zwölftausend Franken) pro Jahr ist der Basiszins und darf nicht unterschritten werden.
- Das Begehren auf Anpassung des Baurechtszinses ist der anderen Partei jeweils spätestens vor dem Stichtag schriftlich und mit Berechnung des neubeantragten geänderten Baurechtszinses mitzuteilen.

² Auf eine Koppelung des Baurechtszinses an die Entwicklung der Hypothekarzinsen wird verzichtet.

³ Die vorstehende Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

11. Zahlungsmodalitäten

¹ Der Baurechtszins pro Kalenderjahr ist jeweils zu Beginn des Kalenderjahres unaufgefordert und ohne separate Rechnungsstellung von der Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin zu bezahlen, das heisst jeweils bis spätestens 31. Januar. Bei einer unterjährigen Baurechtsdauer (z.B. zu Beginn oder am Ende des Baurechts) wird pro rata temporis abgerechnet.

² Im ersten Jahr fällt kein Baurechtszins an. Der Baurechtszins fällt zum ersten Mal ein Jahr nach dem 1. Mai 2021 (Abschluss Mietverhältnis) an und muss einmal jährlich im Voraus bezahlt werden. Dieser Frist verzögert sich um die Anzahl Monate, in welcher die Einwohnergemeinde Buttisholz die Miete für das Wohnhaus Gass aus dem laufenden Mietverhältnis noch einziehen kann.

³ Die vorstehende Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

12. Kautio oder Garantie

¹ Die Baurechtsnehmerin sichert der Baurechtsgeberin den Baurechtszins durch eine Kautio im Umfang von CHF 12'000.00 mittels Bareinzahlung auf ein Sperrkonto, lautend auf die Baurechtsnehmerin, auf den Tag der Beurkundung des vorliegenden Vertrags. Das Konto wird von der Baurechtsnehmerin als Vermögen versteuert.

² Nach zehn Jahren ab Eintragung im Grundbuch (Einschreiben im Tagebuch des zuständigen Grundbuchamts) reduziert sich die Kautio und die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, den Betrag von Fr. 6'000.00 auf erste Aufforderung der Baurechtsnehmerin zur Auszahlung an die von der Baurechtsnehmerin genannten Stelle freizugeben.

³ Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, der Baurechtsgeberin anstelle der vorerwähnten Kautio eine entsprechende Garantie einer anerkannten Schweizer Bank oder Versicherung abzugeben.

V. Grundpfandrechte

13. Gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die jeweilige Baurechtsgeberin gegenüber der jeweiligen Baurechtsnehmerin einen gesetzlichen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen gemäss Art. 779i ZGB.

14. Grundpfandrecht (Sicherstellung Baurechtszins)

¹ Die Urkundsparteien errichten zugunsten der Baurechtsgeberin (Pfandnehmerin) eine Grundpfandverschreibung im Maximalbetrag von CHF 36'000.00 (in Worten: sechsunddreissigtausend Franken), im ersten Rang, ohne Vorgang, zulasten des Baurechtsgrundstücks Nr. xy / GB Buttisholz.

² Bezüglich der Grenzen, Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- und Anmerkungen des Pfandobjekts wird auf das Vermessungswerk, die angeführten Erwerbstitel, die diesbezüglichen Eintragungen im Grundbuch sowie auf die Änderungen der dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten gemäss der vorliegenden öffentlichen Urkunde verwiesen.

³ Diese Grundpfandverschreibung bietet der Baurechtsgeberin (Pfandnehmerin) Sicherheit für alle Forderungen, die ihr gegenüber der Baurechtsnehmerin gegenwärtig zustehen oder in einem späteren Zeitpunkt zustehen werden. Es kann sich dabei um Forderungen aus Darlehen, bestehende oder zukünftige Baurechtszinsforderungen, Forderungen aufgrund der Ablösung allfällig eingetragener oder vorgemerakter gesetzlicher Pfandrechte (insbesondere Bauhandwerkerpfandrechte auf dem Stammgrundstück), Verzugszinsen, Schadenersatzforderungen aller Art der Baurechtsgeberin gegen die Baurechtsnehmerin oder um Forderungen aus irgendeinem anderen Rechtsgrund im Rahmen der Beziehungen zwischen den Parteien betreffend das Baurechtsgrundstück oder betreffend den vorliegenden Vertrag handeln.

⁴ Die Baurechtsgeberin (Pfandnehmerin) bestimmt, auf welche von mehreren Forderungen der Pfanderlös anzurechnen ist.

⁵ Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Grundpfandverschreibung nicht untergeht, solange die Baurechtsgeberin (Pfandnehmerin) mit der Baurechtsnehmerin (Pfandbestellerin) Geschäftsbeziehungen unterhält, selbst wenn ihr zeitweise keine Forderungen gegen die Baurechtsnehmerin zustehen. Demnach bleibt das Pfandrecht bis zur nominellen Höhe auch dann bestehen, wenn Forderungen ganz oder teilweise abbezahlt worden sind.

⁶ Das Grundbuchamt wird angewiesen, betreffend die Grundpfandverschreibung einen Gläubigerauszug im Sinne von Art. 825 ZGB auszufertigen und der Baurechtsgeberin zuzustellen.

⁷ Dieses Sicherungspfandrecht ist im Grundbuch einzutragen.

15. Aufnahme Grundpfandrechte nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin

Die Baurechtsnehmerin darf nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin Grundpfandrechte aufnehmen. Die Baurechtsnehmerin zeigt der Baurechtsgeberin klar auf, für welche Investitionen die Aufnahme eines Grundpfandes benötigt wird. Die Baurechtsgeberin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn die gesamte Finanzierung dieser Investition nicht gesichert ist bzw. wenn die Finanzierung nicht dem Hauptzweck dieses Vertrages dient. Diese Gelder sind nach der Aufnahme durch die Baurechtsnehmerin zweckgebunden zu verwenden. Die grundpfandgesicherten Forderungen dürfen maximal so hoch sein, wie der aktuelle Heimfallbetrag inkl. Investition gemäss Ziffer 17 und 18 dieses Vertrages berechnet ist.

VI. Realobligatorische Bestimmungen des Baurechts

16. Übertragbarkeit

¹ Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet und somit übertragbar und vererblich.

² Die Übertragung des Baurechts, die Begründung einer Nutzniessung, die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum und die Sacheinlage des Baurechts in eine Gesellschaft, sind zulässig, bedürfen aber der Zustimmung der jeweiligen Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin darf die Zustimmung jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigern, insbesondere

- wenn die im vorliegenden Vertrag oder in späteren Vereinbarungen geregelten Pflichten der Baurechtsnehmerin (dazu gehören insbesondere die Pflichten aus bloss obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen) durch den Erwerber nicht übernommen werden;
- wenn der Erwerber nicht bereit ist, die Grundpfandverschreibung gemäss Ziffer 13 hiervor zu erneuern und die Kautions/Garantie gemäss Ziffer 12 hiervor zu stellen;
- bei fehlender oder zweifelhafter Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

³ Keine Zustimmung der Baurechtsgeberin ist erforderlich bei einer Veräusserung der Gesellschaftsanteile der jeweiligen Baurechtsnehmerin.

⁴ Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das Grundbuchamt bei einer Übertragung des Baurechts die Zustimmung der jeweiligen Baurechtsgeberin nicht als Voraussetzung der Grundbuchanmeldung verlangt.

⁵ Die vorstehende Vereinbarung betreffend Übertragbarkeit ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

17. Ordentlicher Heimfall

¹ Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die bestehenden Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden. Die Grundeigentümerin hat diesfalls der jeweiligen Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen eine Entschädigung in der Höhe gemäss nachfolgender Berechnungsgrundlage zu zahlen:

² Die Berechnung der Heimfallkosten basiert auf dem Baukostenplan der ETH Zürich. Berücksichtigt werden nur Kosten für Investitionen in Gebäude und den dazugehörigen Planungskosten (291 Architekt & 292 Bauingenieur). Vorbereitungsarbeiten, Betriebseinrichtungen, Umgebung und Baunebenkosten wie auch die Ausstattung sind davon ausgenommen.

0	Grundstück
1	Vorbereitungsarbeiten
2	Gebäude
3	Betriebseinrichtungen
4	Umgebung
5	Baunebenkosten und Übergangskonten
6-8	Reservepositionen
9	Ausstattung

³ Für die Gebäudekosten

Gebäude / Art der Investition Abschreibungsdauer

BKP 21 Rohbau 1	70 Jahre
BKP 22 Rohbau 2	40 Jahre
BKP 23 Elektroanlagen	25 Jahre
BKP 24 HLK	25 Jahre
BKP 25 Sanitäranlagen	25 Jahre
BKP 26 Transportanlagen	25 Jahre
BKP 27 Ausbau 1	25 Jahre

BKP 28 Ausbau 2 25 Jahre

⁴ Ein Berechnungs-Beispiel befindet sich im Anhang 1.

⁵ Die Baurechtsgeberin bezahlt, unabhängig von den gemachten Investitionen, eine maximale Heimfallentschädigung von CHF 1.7 Millionen während der Baurechtslaufzeit von 30 Jahren. Erfolgt ein ordentlicher Heimfall nach 30 Jahren, so beträgt die maximale Heimfallentschädigung der Baurechtsgeberin an die Baurechtsnehmerin CHF 1,2 Millionen.

⁶ Allfällige Grundpfandverschreibungen dürfen den Betrag der Heimfallentschädigung nicht übersteigen.

⁷ Die Baurechtsnehmerin führt eine detaillierte Buchhaltung für alle externen Investitionen (Planungs- und Baukosten inkl. Zahlungsdatum und Rechnungsbeleg) in das Baurechtsgrundstück Nr. xy / GB Buttisholz. Diese Kosten werden aufgrund der Abschreibungsdauer gemäss Lebenslauftabelle abgeschrieben. Der Restwert wird als Heimfallentschädigung definiert.

⁸ Die Auszahlung der Heimfallsentschädigung richtet sich nach Art. 779d ZGB.

⁹ Sämtliche Urhebernutzungsrechte der Baurechtsnehmerin betreffend die Gebäude und Anlagen und der damit verbundenen Pläne gehen beim Heimfall an die Baurechtsgeberin über.

¹⁰ Die vorstehende Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück und auf dem Stammgrundstock im Grundbuch vorzumerken.

18. Vorzeitiger Heimfall

¹ Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihre dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Insbesondere liegt ein Grund für einen vorzeitigen Heimfall vor, wenn

- die Baurechtsnehmerin mit dem Baurechtszins trotz schriftlicher Mahnung mehr als ein Jahr im Rückstand ist,
- über der Baurechtsnehmerin der Konkurs eröffnet wird,
- andere wichtige Gründe vorliegen, welche die Baurechtsnehmerin verschuldet hat und die dem Grundeigentümer die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen,

² Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen eine angemessene Entschädigung in der Höhe gemäss nachfolgender Berechnungsgrundlage bezahlt wird:

³ Kommt es in den ersten zwanzig Jahren ab Vertragsabschluss zum vorzeitigen Heimfall, reduziert sich die Heimfall-Entschädigung an die Baurechtsnehmerin. Der Abschlag beträgt im ersten Jahr 40 Prozent der Heimfallentschädigung und reduziert sich jährlich um 2 Prozent. Ab dem einundzwanzigsten Jahr muss keine Reduktion mehr berücksichtigt werden. (Berechnungsbeispiel siehe Anhang 2)

⁴ Die Baurechtsnehmerin führt eine detaillierte Buchhaltung für alle externen Investitionen (Planungs- und Baukosten inkl. Zahlungsdatum und Rechnungsbeleg) in das Baurechtsgrundstück Nr. xy / GB Buttisholz. Diese Kosten werden aufgrund der Abschreibungsdauer gemäss Lebenslauftabelle abgeschrieben. Der Restwert wird als Heimfallentschädigung definiert.

⁵ Die Baurechtsgeberin bezahlt, unabhängig von den gemachten Investitionen, eine maximale Heimfallentschädigung von CHF 1.7 Millionen, während der Baurechtslaufzeit von 30 Jahren.

⁶ Allfällige Grundpfandverschreibungen dürfen den Betrag der Heimfallentschädigung nicht übersteigen.

⁷ Die Auszahlung der Heimfallentschädigung richtet sich nach Art. 779d ZGB.

⁸ Sämtliche Urhebernutzungsrechte der Baurechtsnehmerin betreffend die Gebäude und Anlagen und der damit verbundenen Pläne gehen beim Heimfall an die Baurechtsgeberin über.

⁹ Die vorstehende Vereinbarung betreffend vorzeitigen Heimfall ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

19. Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin

¹ Die Baurechtsgeberin hat gemäss Art. 682 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück. Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht bleibt weiterhin bestehen, wird jedoch eingeschränkt, indem folgende Sachverhalte ausdrücklich keinen Vorkaufsfall darstellen:

- Begründung einer Nutzniessung am Baurecht
- Sacheinlage des Baurechts in eine von der Baurechtsnehmerin beherrschte Gesellschaft
- Übertragung des Baurechts im Rahmen einer blossen Umstrukturierung; ohne Änderung der Beherrschung durch die Baurechtsnehmerin
- Konzerninterne Übertragung des Baurechts an eine Mutter- oder Tochter- oder Schwestergesellschaft der Baurechtsnehmerin

² Die vorstehende Beschränkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin ist auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

20. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

¹ Die Baurechtsnehmerin hat gemäss Art. 682 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht am belasteten Grundstück (Stammgrundstück). Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht bleibt weiterhin bestehen, wird jedoch eingeschränkt, indem folgende Sachverhalte ausdrücklich keinen Vorkaufsfall darstellen:

- Begründung einer Nutzniessung am Stammgrundstück
- Sacheinlage des Stammgrundstücks in eine von der Baurechtsgeberin beherrschte Gesellschaft
- Übertragung des Stammgrundstücks im Rahmen einer blossen Umstrukturierung ohne Änderung der Beherrschung

² Die vorstehende Beschränkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin ist auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

21. Grundstückbeschreibung

Bezüglich der Beschreibung des Stammgrundstücks wird auf die Grundstückbeschreibungen hiavor verwiesen. Auf dem Grundstück lasten keine Grundpfandschulden oder Grundpfandrechte. Das Baurecht wird frei von Miet-, Pacht- und anderen Nutzungsverträgen übertragen. Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf die Aushändigung der mit den vorerwähnten Grundbucheintragungen verbundenen Grundbuchbelege.

22. Erstellungspflicht

Die Baurechtsnehmerin lässt sämtliche erforderlichen Bau-, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten für die Umnutzungen der Gebäude und des Landes auf eigene Kosten ausführen. Ausgenommen sind die bereits erstellten Erschliessungswerke ausserhalb des Baurechtsgrundstücks. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass zur Erstellung von Bauten eine Baubewilligung inkl. Einbezug Bauberatung/Bauberatung erforderlich ist.

23. Unterhaltspflicht

¹ Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie die unüberbauten Teile des Grundstücks während der ganzen Baurechtsdauer auf eigene Kosten gut zu unterhalten.

² Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen mit angemessener Vorankündigung und allenfalls unter Beizug von Fachpersonen zu Kontrollzwecken zu betreten und zu befahren. Die Baurechtsnehmerin hat den kontrollierenden Personen Zugang zu den Bauten und Anlagen zu gewähren und allfällige Pläne und bautechnischen Unterlagen offen zu legen. Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, bei den Kontrollen anwesend zu sein. Allfällige Kontrollberichte sind der Baurechtsnehmerin offen zu legen. Sollten erhebliche Unregelmässigkeiten im Unterhalt bestehen, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, diese umgehend auf eigene Kosten zu beheben und diesfalls der Baurechtsgeberin auch die Kosten der Kontrolle zurückzuerstatten.

³ Die Parteien verpflichten sich, einander allfällige bautechnische Gutachten oder Kontrollberichte von Dritten gegenseitig offen zu legen. Diese Drittpersonen werden von den Parteien ermächtigt der anderen Partei Auskunft zu geben.

⁴ Die vorstehende Vereinbarung betreffend Unterhaltspflicht ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

24. Dokumentations- und Mitteilungspflicht

¹ Die Baurechtsnehmerin hat die Baurechtsgeberin betreffend das Bauwerk und die Anlagen zu dokumentieren. Dazu gehören insbesondere Ausführungspläne, Leitungspläne, statische Berechnungen, Berichte von Ingenieuren und Abnahmeprotokolle. Die Baurechtsnehmerin hat die Baurechtsgeberin auch über alle nicht geringfügigen zukünftigen baulichen Veränderungen zu informieren und zu dokumentieren. Soweit die baulichen Veränderungen die Statik, die Sicherheit oder das Erscheinungsbild betreffen, hat die Information angemessen im Voraus zu erfolgen.

² Sollten Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden, so ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, auf Verlangen die Baurechtsgeberin auch mit den erforderlichen Planer- und Werkverträgen und der entsprechenden Korrespondenz zu dokumentieren.

³ Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin wichtige Übergabe- bzw. Abnahmetermine mitzuteilen, damit die Baurechtsgeberin freiwillig daran teilnehmen kann. Allfällige wesentliche Mängel am Bauwerk oder den Anlagen sowie wesentliche Personen- oder Sachschäden sind der Baurechtsgeberin frühzeitig mitzuteilen.

⁴ Die Vereinbarung betreffend Dokumentations- und Mitteilungspflicht ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf dem Baurechtsgrundstück sowie auf dem Stammgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

VII. Obligatorische Bestimmungen des Baurechts

25. Bestehende und zukünftige Rechte, Pflichten und Lasten

25.1 Grundstückbeschreibung

¹ Die Baurechtsnehmerin nimmt die Grundstückbeschreibung des Stammgrundstücks Nr. 322 / GB Buttisholz, insbesondere die eingetragenen Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen zur Kenntnis. Die Lasten des Stammgrundstücks gehen dem Baurecht im Rang vor. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet die auf dem Stammgrundstück und dem Baurechtsgrundstück eingetragenen Lasten und die damit verbundenen dinglichen und obligatorischen Pflichten einzuhalten.

² Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zu Gunsten des Stammgrundstücks bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, sich am Unterhalt der Dienstbarkeitsanlagen nach Massgabe der bestehenden Dienstbarkeitsverträge zu beteiligen.

³ Das Baurechtsgrundstück bzw. das Stammgrundstück befindet sich nicht in der Landwirtschaftszone. Somit ist keine Bewilligung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald erforderlich. Das Baurechtsgrundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Luzern vermerkt. Somit ist keine Bewilligung der Dienststelle Umwelt und Energie erforderlich.

25.2 Drainageleitungen

Allfällige bestehende Drainageleitungen Dritter, welche durch das Baurechtsgrundstück verlaufen, sind auf Kosten der Berechtigten zu unterhalten oder bei baulichen Anpassungen durch die Baurechtsnehmerin umzulegen.

25.3 Werkleitungen

Die Baurechtsnehmerin gewährt der Baurechtsgeberin und deren Grundstücken entschädigungslos Durchleitungs- und Anschlussrechte für zukünftige oder bestehende Werkleitungen aller Art. Dazu gehört auch die Pflicht zur Wiederherstellung des Terrains sowie der allfälligen Bauten und Anlagen der Baurechtsnehmerin.

26. Gewährleistungsausschluss

¹ Das Baurechtsgrundstück bzw. das Stammgrundstück wurden von der Baurechtsnehmerin besichtigt. Das Grundstück und die Altbauten auf dem Grundstück werden wie gesehen von der Baurechtsnehmerin übernommen. Die Baurechtsgeberin lehnt jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel betreffend das Baurechtsgrundstück, deren Altbauten und das Stammgrundstück ausdrücklich ab, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit es sich nicht um ausdrückliche Zusicherungen im vorliegenden Vertrag handelt.

² Das Baurechtsgrundstück bzw. das Stammgrundstück sind nicht im Altlastenkataster des Kantons Luzern verzeichnet. Den Parteien sind keine Belastungen im Sinne des Umweltschutzgesetzes bekannt. Die Baurechtsnehmerin entbindet die Baurechtsgeberin auch bezüglich allfälliger Altlasten oder sanierungspflichtiger Stoffe von jeder Gewährleistungspflicht.

³ Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin absichtlich bzw. arglistig verschweigt.

⁴ Der Notar hat auf die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses hingewiesen. Die Baurechtsnehmerin ist damit einverstanden.

27. Baubewilligungen

¹ Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baubewilligungen und die anderen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen für die Umnutzung der Gebäude und des Bodens einzuholen und einzuhalten.

² Die Baurechtsnehmerin hat für alle Baugesuche die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, das Baugesuch und die dazugehörigen Pläne mitzuunterzeichnen sowie die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften für das Erteilen der Baubewilligung zu erteilen. Die Baurechtsgeberin kann die Zustimmung und die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften nur dann verweigern, wenn das Baugesuch dem vorliegenden Vertrag widerspricht oder andere wichtige Gründe vorliegen (z.B. unsichere Statik oder Sicherheitsbedenken). Das gilt, sofern von den Bewilligungsbehörden verlangt, auch für zukünftige Bau- oder Bewilligungsgesuche.

28. Erschliessungsrechte

¹ Die Parteien sichern sich gegenseitig als benachbarte Baurechtsnehmerin die unentgeltliche Einräumung der für ihre jeweiligen Bauprojekte erforderlichen Erschliessungsrechte (Wege, Leitungen, etc.) zu. Die Verteilung der Kosten bezüglich Unterhalt der Erschliessungswerke erfolgt entsprechend dem Interesse der Beteiligten am jeweiligen Erschliessungswerk. Die Kosten für die Errichtung oder Bereinigung von Dienstbarkeiten trägt diejenige Partei, welche die Errichtung oder Bereinigung verlangt.

² Die Parteien verpflichten sich gegenseitig als benachbarte Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin, sofern erforderlich allfällige Baustelleninstallationen gegenseitig unentgeltlich zu dulden. Das Recht ist zeitlich und umfangmässig möglichst schonend auszuüben.

³ Der Zugang zum Gebäude 7c z. G. der Einwohnergemeinde bzw. einer Nutzerin bzw. einem Nutzer dieses Gebäudes über die Pachtparzelle bleibt gewährleistet.

⁴ Das Baurechtsgrundstück Nr. *** / GB Buttisholz muss ordentlich und gesetzeskonform erschlossen werden.

⁵ Das Baurechtsgrundstück wird der Baurechtsnehmerin erschlossen verkauft. Unter "erschlossen" wird verstanden, dass die Erschliessung bis an das Grundstück erfolgt. Beim Wohnhaus Gass (Gebäude 7) muss der ARA-Anschluss bis ins Wohnhaus geführt werden. Bei der Gass Scheune (Gebäude 7b) und dem alten Pferdestall (Gebäude 7k) erfolgt die Erschliessung bis an die Parzellengrenze. Für Drittanbieter (nicht Einwohnergemeinde) von Erschliessungswerken inkl. deren Anschlussgebühren kommt die Baurechtsnehmerin auf.

⁶ Fest und dauernde Parkplätze für die Nutzung des Baurechtsgrundstückes sind nach Möglichkeit auf der eigenen Parzelle für den Normalbetrieb/Grundbetrieb zu realisieren.

29. Haftung der Baurechtsnehmerin

¹ Die Baurechtsnehmerin haftet der Baurechtsgeberin für sämtliche Schäden, welche durch den Bestand, den Betrieb und allfällige Erneuerungen oder Erweiterungen der Gebäude und Anlagen wie auch durch einen allfälligen Neubau gegenüber Dritten entstehen.

² Die Baurechtsnehmerin übernimmt bezüglich des Baurechtsgrundstücks die Haftung des Grundeigentümers. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen die Haftpflichtrisiken angemessen zu versichern.

³ Für den Fall, dass die Baurechtsgeberin als Grundeigentümerin der Stammparzelle für solche Schäden und Ansprüche belangt wird, ist sie von der Baurechtsnehmerin schad- und klaglos zu halten. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, begründete Ansprüche Dritter vollumfänglich zu übernehmen und die Abwehr unbegründeter Ansprüche auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, in einem Haftpflichtprozess als Nebenintervenient beizutreten oder mit Zustimmung der Baurechtsgeberin die Prozessführung zu übernehmen.

⁴ Beide Parteien verpflichten sich, die mit der Überbauung der Stammparzelle durch die Baurechtsnehmerin verbundenen üblichen Immissionen (Lärm, Staub etc.) entschädigungslos zu dulden. Vorbehalten bleiben Personen- oder Sachschäden.

30. Versicherungen

¹ Die Baurechtsgeberin übernimmt ab dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages die bestehenden Versicherungspolice für die Gebäude oder schliesst neue Versicherungspolice ab.

² Für Bauprojekte und Sanierungen hat die Baurechtsnehmerin eine übliche Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

³ Die Baurechtsnehmerin hat die Baurechtsgeberin auf Nachfrage hin mit Kopien der vorerwähnten Versicherungspolice oder mit Versicherungsnachweisen zu dokumentieren.

31. Periodische Steuern und Abgaben

¹ Der Wert und der Ertrag des Baurechtsgrundstücks sind von der Baurechtsnehmerin zu versteuern, wie auch alle übrigen Abgaben und periodischen Kosten im Zusammenhang mit den Bauwerken und Anlagen zu deren Lasten gehen.

² Der Wert und der Ertrag des Stammgrundstücks sind von der Baurechtsgeberin zu versteuern.

VIII. Schlussbestimmungen

32. Beschluss des Gemeinderates

Der vorliegende Vertrag bedarf gemäss Gemeindeordnung nicht der Zustimmungen der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, zumal sich das Grundstück Nr. 322 / GB Buttisholz im Finanzvermögen der Gemeinde befindet. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom *** die Zustimmung zum vorliegenden Baurechtsvertrag erteilt.

33. Lex Koller

Die Parteien erklären, dass ihnen der Notar das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG und BewV; Lex Koller genannt) und die darin enthaltenen Voraussetzungen für den Grundstückerwerb sowie die zivil- und strafrechtlichen Rechtsfolgen erläutert hat. Allenfalls ist hierzu ein Gesuch um Feststellung, dass die Begründung des selbständigen und dauernden Baurechts, nicht bewilligungspflichtig ist, beim Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern, Abteilung Gemeinden, einzureichen.

34. Kosten und Steuern

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden von den Urkundsparteien je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit getragen. Die Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die allfälligen Gewinnsteuern werden von der Baurechtsgeberin getragen. Die Vertragspartner verzichten auf eine Sicherstellung der pfandrechtsgesicherten allfälligen Gewinnsteuerforderung und weiterer pfandrechtsgesicherter allfälligen Forderungen. Der vorliegende Vertrag und die Zahlung der Baurechtszinsen werden von der Mehrwertsteuer ausgenommen abgewickelt.

35. Hinweise des Notars

Wir wurden vom Notar unter anderem auf was folgt aufmerksam gemacht

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen (vgl. Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen „ÖREB" auf www.oereb.lu.ch)
- Es besteht ein gesetzliches Pfandrecht bei Nichtbezahlung der Heimfallsentschädigung und bei Nichtbezahlung des Baurechtszinses.

36. Gerichtsstand und anwendbares Recht

¹ Die Parteien unterstellen den vorliegenden Vertrag, allfällige spätere Abänderungen und dessen Vollzug dem Schweizer Recht.

² Die Parteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag und mit späteren Änderungen Buttisholz als ausschliesslichen Gerichtsstand.

³ Die Parteien verzichten auf die Festlegung eines Schiedsgerichts. Zuständig im Streitfall sind somit die ordentlichen Gerichte. Vorbehalten bleiben die im Vertrag erwähnten möglichen Schiedsgutachten.

37. Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, jedem ihrer Rechtsnachfolger sämtliche Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen, zu überbinden, einschliesslich der vorliegenden Überbindungsklausel.

38. Salvatorische Klausel

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen hat nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der restlichen Bestimmungen dieses Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, in diesem Falle anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen bzw. Sinn und Zweck des vorliegenden Vertrags am besten erreicht. In gleicher Weise ist zu verfahren, sollte der Vertrag eine Lücke aufweisen.

39. Grundbuchanmeldung

¹ Dem Grundbuchamt wird zur Eintragung ins betreffende Grundbuch angemeldet:

- Begründung des Baurechts Ziffer x bis x hiervor
- Grundpfandverschreibung gemäss Ziffer x hiervor
- Vormerkungen gemäss Ziffer x bis x sowie Ziffer x bis x hiervor

² Alle übrigen Bestimmungen sind rein vertraglicher Natur und daher nicht ins Grundbuch einzutragen.

³ Der beurkundende Notar beauftragt und bevollmächtigt, den vorliegenden Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt Luzern West anzumelden. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, die nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich durchgeführt werden kann. Er wird ermächtigt, Änderungen formeller Art von sich aus vorzunehmen und alles vorzukehren, was für die Eintragung im Grundbuch erforderlich ist. Der Notar ist ermächtigt, Untervertreter einzusetzen.

⁴ Der Notar darf - ohne anderslautende Weisung beider Parteien - die Grundbuchanmeldung erst vornehmen, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Dem Notar sind keine Rücktritte mitgeteilt worden.
- Die Zustimmung der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde oder die Zustimmung der Einwohnergemeinde mittels Urnenabstimmung zum vorliegenden Vertrag liegt vor.
- Ein allfälliger Entscheid des Justiz- und Sicherheitsdepartementes, Abteilung Gemeinden, bezüglich Bewilligungspflicht nach BewG (Lex Koller).

⁵ Der Notar wird beauftragt, den Eintritt der vorerwähnten Bedingungen zu prüfen. Das Grundbuchamt wird davon entbunden, den Eintritt der Bedingungen zu prüfen.

40. Anhänge

Folgende Beilagen bilden integrierender Bestandteil dieser Urkunde und werden von den Urkundsparteien unterzeichnet:

- Mutationsplan Nr. *** betreffend das Baurechtsgrundstück.
- Anhang 1: Berechnungsbeispiel ordentlicher Heimfall
- Anhang 2: Berechnungsbeispiel vorzeitiger Heimfall

41. Ausfertigung

Die Urkunde wird vierfach ausgefertigt: Je ein Exemplar für die Parteien, das Grundbuchamt, und den Notar.

42. Gesetzeshinweise

¹ Für die Grundstückgewinnsteuer (§ 32 Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer), Handänderungssteuer (§ 19a Handänderungssteuergesetz) sowie die Grundbuchgebühren und Auslagen des Grundbuchamtes (§ 93i Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch) bestehen den übrigen Pfandrechten im Range vorangehende gesetzliche Pfandrechte.

² Für die Einkommens- oder Gewinnsteuer, die Vermögens- oder Kapitalsteuer samt Zins, im Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, besteht ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorangehendes gesetzliches Pfandrecht (§ 206 Steuergesetz).

³ Für weitere Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit Liegenschaften bestehen weitere gesetzliche Pfandrechte.

⁴ Die Urkundsparteien bestätigen, vom Notar auf das Institut der gesetzlichen Pfandrechte aufmerksam gemacht worden zu sein.

Die unterzeichneten Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar mit Ausnahme der grundbuchtechnischen Registerdaten und den Nummern der von den Dienstbarkeiten betroffenen Grundstücke und der Grundpfandrechte, ausser die Summe der Pfandbelastungen, vorgelesen wurde.

Buttisholz, den ***

Die Urkundsparteien:

Die Baurechtsgeberin:

Einwohnergemeinde Buttisholz
handelnd durch

Die Baurechtsnehmerin

xy-Stiftung
handelnd durch

Herrn Franz Zemp

Herrn Reto Helfenstein

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die Urkunde den Urkundsparteien, soweit erforderlich, vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben haben.

Die Urkundsparteien haben sich dem Notar gegenüber je mit ihrer Identitätskarte oder ihrem Reisepass ausgewiesen.

Buttisholz, den ***

Der Notar:

Prot. Nr.



Anhang 1

Berechnungsbeispiel zur Ziffer 16 (ordentlicher Heimfall) dieses Vertrages (Zahlen sind fiktiv)

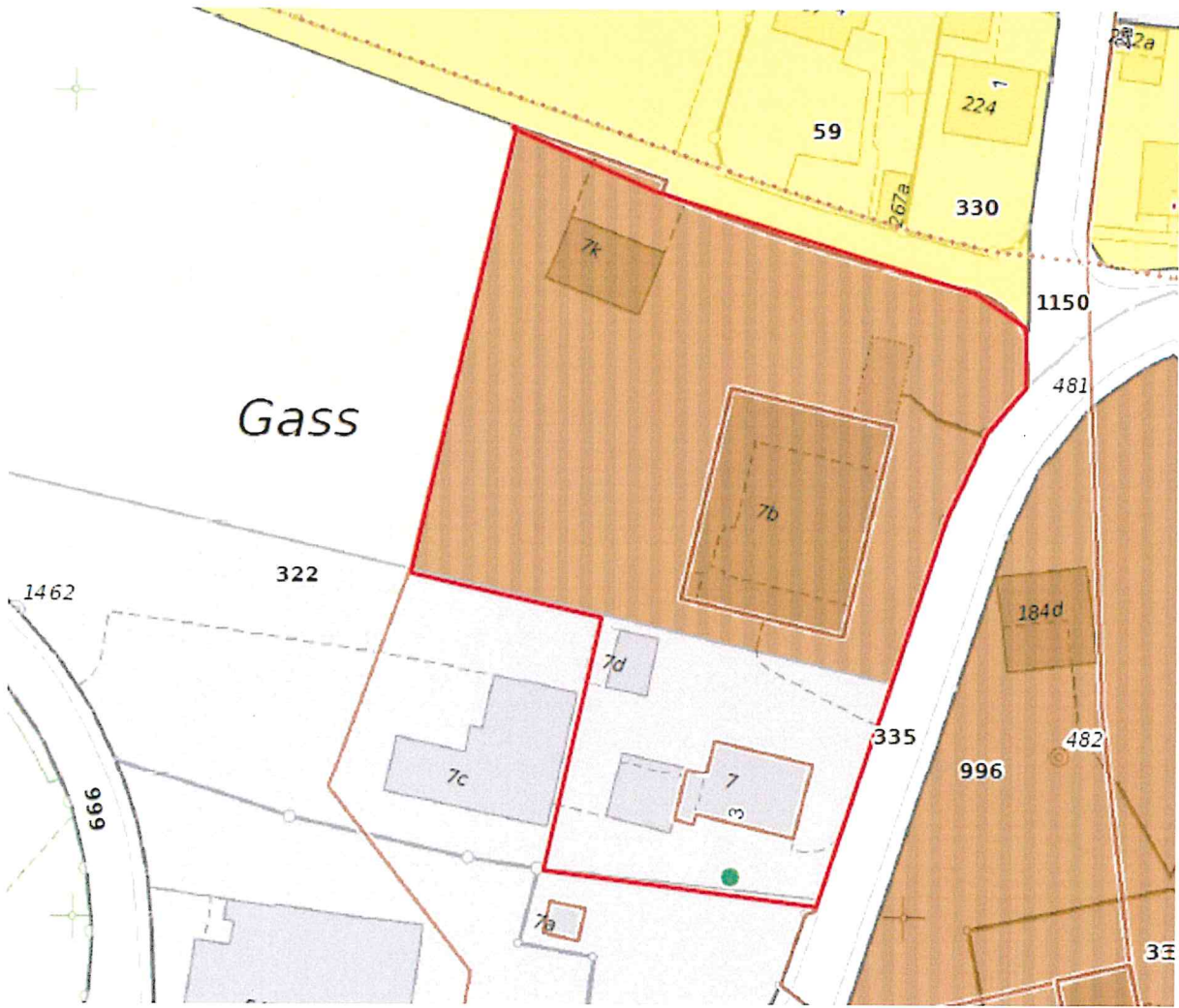
Investitionen in Gebäude (BKP 2) von CHF 2,7 Mio	Baukosten	Honorare BKP 29 (15 %)	Total Investiton	Lebensdauer	Heimfall-entschädigung nach 30 Jahren	Amortisation Jahr 1 bis 25 pro Jahr	Amortisation Jahr 26 bis 30 pro Jahr
BKP 21 Rohbau 1	886'000	132'900	1'018'900	70	582'229	14'555.71	14'555.71
BKP 22 Rohbau 2	365'000	54'750	419'750	40	104'938	10'493.75	10'493.75
BKP 23 Elektroanlagen	156'000	23'400	179'400	25		7'176.00	0
BKP 24 HLK	174'000	26'100	200'100	25		8'004.00	0
BKP 25 Sanitäranlagen	260'000	39'000	299'000	25		11'960.00	0
BKP 26 Transportanlagen	55'000	8'250	63'250	25		2'530.00	0
BKP 27 Ausbau 1	283'000	42'450	325'450	25		13'018.00	0
BKP 28 Ausbau 2	176'000	26'400	202'400	25		8'096.00	0
	2'355'000	353'250	2'708'250		687'166	75'833.46	25'049.46

Anhang 2

Berechnungsbeispiel als Ergänzung zur Ziffer 17 (Vorzeitiger Heimfall) dieses Vertrages (Zahlen sind fiktiv)

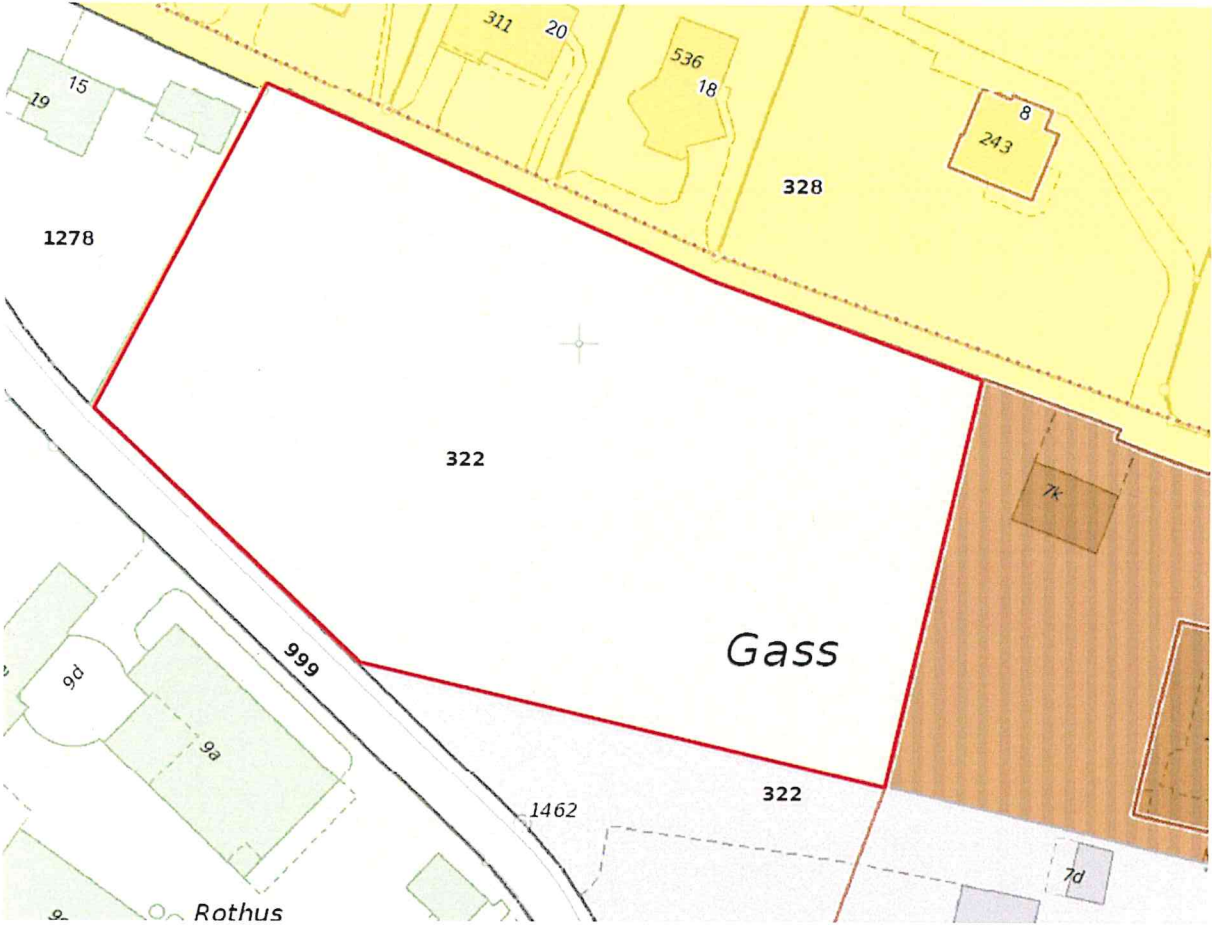
Jahr ab Vertrags- unterzeichnung	Wert (BKP 2)	Amortisation	Heimfall- entschädigung	Abschlag in %	Abschlag in CHF	Heimfall- entschädigung
1	2'708'250	75'833	2'632'417	40.0%	1'052'967	1'579'450
2	2'632'417	75'833	2'556'583	38.0%	971'502	1'585'082
3	2'556'583	75'833	2'480'750	36.0%	893'070	1'587'680
4	2'480'750	75'833	2'404'916	34.0%	817'671	1'587'245
5	2'404'916	75'833	2'329'083	32.0%	745'306	1'583'776
6	2'329'083	75'833	2'253'249	30.0%	675'975	1'577'274
7	2'253'249	75'833	2'177'416	28.0%	609'676	1'567'739
8	2'177'416	75'833	2'101'582	26.0%	546'411	1'555'171
9	2'101'582	75'833	2'025'749	24.0%	486'180	1'539'569
10	2'025'749	75'833	1'949'915	22.0%	428'981	1'520'934
11	1'949'915	75'833	1'874'082	20.0%	374'816	1'499'266
12	1'874'082	75'833	1'798'248	18.0%	323'685	1'474'564
13	1'798'248	75'833	1'722'415	16.0%	275'586	1'446'829
14	1'722'415	75'833	1'646'582	14.0%	230'521	1'416'060
15	1'646'582	75'833	1'570'748	12.0%	188'490	1'382'258
16	1'570'748	75'833	1'494'915	10.0%	149'491	1'345'423
17	1'494'915	75'833	1'419'081	8.0%	113'526	1'305'555
18	1'419'081	75'833	1'343'248	6.0%	80'595	1'262'653
19	1'343'248	75'833	1'267'414	4.0%	50'697	1'216'718
20	1'267'414	75'833	1'191'581	2.0%	23'832	1'167'749

Provisorischer Perimeterplan Baurechtsfläche (Perimeter rot umrahmt)



Stand 07.05.2021

Als zusätzliche Information ausserhalb des Baurechtsvertrages
Provisorischer Perimeterplan landwirtschaftliche Pachtfläche
(Perimeter rot umrahmt)



Stand 07.05.2021