

Entwurf vom 25.9.2013  
Urkunde Nr.

## **Öffentliche Urkunde**

betreffend

### **Übertragung von Grundeigentum**

Hiermit wird beurkundet, dass

die **Einwohnergemeinde Kriens**, Gemeindehaus, Schachenstrasse 13, Postfach, 6011 Kriens, vertreten laut Art. 46 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Kriens vom 28.5.2008 durch Herrn Guido Solari, Gemeindeschreiber und Notar, in 6012 Obernau (Gemeinde Kriens), Feldhöfli 36,

**Verkäuferschaft,**

verkauft hat an

die **Stiftung Abendrot**, in Basel (CHE-101.872.842), Güterstrasse 133, 4053 Basel, vertreten laut Handelsregistereintragung durch ...,

**Käuferschaft,**

**das Grundstück Nr. 402, GB Kriens**  
**(Areal Teiggi).**

**I. Kaufsobjekt**



## II. Vertragsbestimmungen

### 1. Eigentumsübergang

Die Verkäuferschaft verkauft und die Käuferschaft erwirbt das Grundstück Nr. 402, GB Kriens (= Kaufsobjekt), zu Alleineigentum.

### 2. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den Tag der Einschreibung des vorliegenden Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, festgesetzt (s. Ziff. III. 21.).

Auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden übernimmt die Käuferschaft das Kaufsobjekt im sich dann präsentierenden Zustand. Demnach hat die Verkäuferschaft das Kaufsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden weder zu räumen noch hat sie an/in den sich auf dem Kaufsobjekt befindlichen Bauten und baulichen Anlagen Instandstellungs- und/oder Renovationsarbeiten auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

### 3. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das in Ziff. I. umschriebene Kaufsobjekt beträgt CHF 12'300'000.— (Franken zwölfmillionendreihunderttausend) und setzt sich wie folgt zusammen:

3.1	Für eine Teilfläche im Halte von 1'409.90m <sup>2</sup> ab dem Kaufsobjekt, auf dem diesem Vertrag als Notariatsbeilage 1 beigehefteten Situationsplan mit gelber Farbe und der Bezeichnung A gekennzeichnet:	CHF 3'800'000.—
-----	---	-----------------

3.2	Für eine Teilfläche im Halte von 5'014.10m <sup>2</sup> ab dem Kaufsobjekt, auf dem diesem Vertrag als Notariatsbeilage 1 beigehefteten Situationsplan mit grüner Farbe umrandet und der Bezeichnung B gekennzeichnet:	<u>CHF 8'500'000.—</u>
-----	--	------------------------

entspricht dem Total des Kaufpreises von	<u><u>CHF 12'300'000.—</u></u>
--	--------------------------------

Der Kaufpreis von CHF 12'300'000.— ist auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden (Valutadatum) mittels Überweisung auf das auf die Verkäuferschaft lautende Postkonto Nr. 60-1374-8 zu bezahlen.

#### 4. Pfandrechte

Die beiden im 1. und 2. Rang zu Lasten des Kaufsobjekts eingetragenen Schuldbriefe sind unbeschwert und unbelastet. Sie liegen bei der Beurkundung dieses Vertrages vor und werden der Käuferschaft ausgehändigt, wobei der im 1. Rang auf dem Kaufsobjekt lastende Namensschuldbrief mit dem von der Verkäuferschaft gemäss den entsprechenden Instruktionen der Käuferschaft bzw. der Bank der Käuferschaft ausgefertigten Indossament versehen ist. Mit ihrer bzw. der Unterschrift ihres Vertreters auf diesem Vertrag quittiert die Käuferschaft für den Erhalt der erwähnten beiden Schuldbriefe.

#### 5. Zahlungsversprechen

Die Käuferschaft weist sich bei der Beurkundung des vorliegenden Vertrages mit einer schriftlichen Bestätigung ihrer Bank darüber aus, dass sich diese Bank auf der Grundlage dieses Vertrages und des Eigentumsüberganges am in Ziff. I. oben umschriebenen Kaufsobjekt sowie aufgrund der im Zahlungsversprechen überdies aufgeführten Bedingungen gegenüber der Verkäuferschaft unwiderruflich verpflichtet hat, die Kaufpreiszahlung nach Massgabe der in Ziff. 3. oben geregelten Modalitäten valutagerecht zu leisten. Das diesbezügliche Zahlungsversprechen hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft im Rahmen der Beurkundung des vorliegenden Vertrages im Original zu übergeben. Von einer weitergehenden Sicherstellung des Kaufpreises wird vorbehaltenlich von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1. ZGB abgesehen.

#### 6. Gewährleistung

Die Parteien sind vom unterzeichnenden Notar auf die gesetzlichen Bestimmungen betr. Rechts- und Sachgewährleistung aufmerksam gemacht worden. Diesbezüglich, d.h. betr. Rechts- und Sachgewährleistung vereinbaren sie was folgt:

- 6.1 Die Käuferschaft erklärt, dass sie von der gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Kriens und gemäss gültigem Zonenplan der Gemeinde Kriens massgebenden Zonenzuordnung des Kaufsobjekts sowie vom u.a. für das Kaufsobjekt geltenden Bebauungsplan Teiggi/Gemeindehaus/LUPK-Areal Kriens vom 25.2.2011 (inkl. entsprechende Bauvorschriften) (im folgenden: Bebauungsplan) ebenso Kenntnis hat, wie von den in diesem Zusammenhang einschlägigen – öffentlich-rechtlichen – (Bau-)Vorschriften.

Überdies erklärt die Käuferschaft, von den für die Überbauung des Kaufsobjekts ausserdem massgebenden ergänzenden Bestimmungen der Investorenausschreibung vom 31.3.2012 (inkl. dazugehörige Unterlagen) ebenfalls Kenntnis zu haben.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft in Bezug auf das Kaufsobjekt weder die Realisierung von neuen Bauten und/oder baulichen Anlagen noch die Realisierung von Nutzungsänderungen zu.

- 6.2 Die Verkäuferschaft erklärt und die Käuferschaft hat Kenntnis davon, dass das Kaufsobjekt als (Altlasten-)Verdachtsfläche ausgeschieden und bezeichnet ist; eine definitive Beurteilung des Kaufsobjekts nach dem für Verdachtsflächen bzw. Altlasten einschlägigen Bestimmungen steht (aber) noch aus. Die in diesem Zusammenhang einschlägigen historischen Voruntersuchungen nach Altlasten der Keller + Lorenz AG vom 21.3.2011 sind der Käuferschaft bekannt und liegen ihr bereits vor.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien was folgt:

Sollten der Käuferschaft bei der Realisierung der von ihr auf dem Kaufsobjekt bebauungsplan- und ausschreibungskonform zu realisierenden Bauten und baulichen Anlagen (s. Ziff. 8.) unter öffentlich-rechtlichen Titeln Mehrkosten für die Entsorgung von Material aus einem belasteten Standort oder im Zusammenhang mit der Sanierung eines sanierungsbedürftigen Standorts entstehen, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft für die Dauer der gemäss Ziff. 8. vereinbarten Überbauungsverpflichtung der Käuferschaft dazu, der Käuferschaft die ausgewiesenen Mehrkosten (ohne Zins) zu erstatten. Dabei ist die Käuferschaft verpflichtet, der Verkäuferschaft von belasteten oder sanierungsbedürftigen Standorten sofort nach ihrer jeweiligen Entdeckung mittels eingeschriebenem Brief Mitteilung zu machen und ihr Gelegenheit zu geben, die entsprechenden Standorte zu besichtigen.

Die fachmännische Entsorgung von Material aus einem belasteten Standort bzw. die fachmännische Sanierung eines sanierungsbedürftigen Standorts erfolgt umgehend nach der Entdeckung und zwar auf Kosten und in Absprache mit der Verkäuferschaft durch die Käuferschaft oder einen von der Käuferschaft entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Verkäuferschaft berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

Die (Mehr-)Kosten für die Entsorgung bzw. Sanierung sind der Verkäuferschaft von der Käuferschaft bzw. dem von ihr beauftragten Dritten in offener, transparenter Abrechnung direkt in Rechnung zu stellen. Dabei ist die Verkäuferschaft berechtigt, die entsprechende Abrechnung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

- 6.3 Die Verkäuferschaft bestätigt, dass bei Abschluss des vorliegenden Vertrages keine nachbarrechtlichen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren im Zusammenhang mit dem Kaufsobjekt bestehen, angedroht oder rechtshängig sind.
- 6.4 Die Verkäuferschaft bestätigt, dass sie sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten drei Monaten auf/in den Bauten und baulichen Anlagen auf dem Kaufsobjekt tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt hat. Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Bezahlung der Handwerker oder zur Leistung anderweitiger Sicherheiten im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB mit der entsprechenden Löschung vorausgegangener Grundbucheintragungen auf eigene Kosten.
- 6.5 Die Käuferschaft hat Kenntnis davon, dass die sich auf dem Kaufsobjekt befindlichen Bauten und baulichen Anlagen vor längerer Zeit erstellt und seither ununterbrochen bestimmungsgemäss genutzt worden sind. Folglich übernimmt die Käuferschaft das Kaufsobjekt in demjenigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand, wie es sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Verkäuferschaft hat denn auch bis zum Tag des Überganges von Nutzen und Schaden am/im Kaufsobjekt keine Instandstellungs- und/oder Renovationsarbeiten noch auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Und unter dem Vorbehalt der Regelungen gemäss Ziff. 6.2 bis 6.4 oben sichert die Verkäuferschaft der Käuferschaft zudem keinerlei Eigenschaften des Kaufsobjekts zu.

Demnach und unter dem Vorbehalt der Regelungen gemäss Ziff. 6.2 bis 6.4 oben wird die Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für rechtliche und körperliche Mängel des Kaufsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Verkäuferschaft nicht für Mängel, die der Käuferschaft bekannt sind, die die Käuferschaft bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Verkäuferschaft trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Käuferschaft arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Käuferschaft vernünftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Män-

gel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen. Die Parteien erklären, dass der in Ziff. 3. oben vereinbarte Kaufpreis dieser Wegbedingung der Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft Rechnung trägt.

#### 7. Grundbucheintragungen

Die Käuferschaft bestätigt, über die Bedeutung und den Inhalt der Grundbucheintragungen gemäss dem unter Ziff. I. oben aufgeführten Grundbuchauszug informiert zu sein. Sie verzichtet auf die Aushändigung der einzelnen diesen Grundbucheintragungen zugrundeliegenden Grundbuchbelege und nimmt zur Kenntnis, dass diese Grundbuchbelege beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, eingesehen werden können.

#### 8. Verpflichtung zur Überbauung der Kaufsobjekts

Die Käuferschaft ist verpflichtet, das Kaufsobjekt nach Massgabe des Bebauungsplans vom 25.2.2011, den ergänzenden Bestimmungen der Investorenausschreibung vom 31.3.2012 sowie der Ausführungen im Nutzungs-Konzept der Käuferschaft vom 21.8.2012 und des Nachtrags zu diesem Nutzungs-Konzept vom 27.9.2012 zu überbauen. Sollte die Käuferschaft im Rahmen der Projektierung oder Realisierung der Überbauung des Kaufsobjekts von diesem – verbindlichen – Nutzungs-Konzept abweichen wollen, hat sie solche Abweichungen vorgängig dem Gemeinderat Kriens zur Genehmigung zu unterbreiten. Der Gemeinderat Kriens kann seine Genehmigung mit Auflagen und/oder Bedingungen verknüpfen.

Zudem ist die Käuferschaft verpflichtet, mit den (Neu-)Bauarbeiten innerhalb von längstens sechs Monaten seit dem erfolgten Abbruch der auf dem Kaufsobjekt heute bestehenden Gebäude zu beginnen und die bebauungsplan- und ausschreibungskonforme (neue) Überbauung des Kaufsobjekts bis spätestens am 30.06.2018 vollständig und bezugsbereit abzuschliessen. Dieser Termin wird einerseits um die Dauer allfälliger Einsprache- und/oder Rechtsmittelverfahren hinausgeschoben, die im Zusammenhang mit den für die Überbauung des Kaufsobjekts erforderlichen und vorausgesetzten Bewilligungen angestrengt und durchgeführt werden. Andererseits wird dieser Termin um die Dauer von eventuellen Verzögerungen im den vorliegenden Vertrag betreffenden politischen Entscheidungsprozess (z. B. erneute Verschiebung des Termins für die Volksabstimmung, Notwendigkeit einer weiteren Volksabstimmung, etc.) hinausgeschoben.

Für den Fall, dass die Käuferschaft den Termin vom 30.06.2018 bzw. den um die Dauer allfälliger Einsprache- und/oder Rechtsmittelverfahren und/oder um die Dauer



von eventuellen Verzögerungen im politischen Entscheidungsprozess hinausgeschobenen Termin nicht einhält, schuldet sie der Verkäuferschaft eine Konventionalstrafe. Diese Konventionalstrafe macht pro drei Monate der Verspätung CHF 100'000.— (Franken einhunderttausend) aus. Wird der (Fertigstellungs-)Termin um weniger als drei bzw. sechs bzw. neun, etc., Monate nicht eingehalten, ist für die nicht (ganze) drei Monate umfassende Periode keine Konventionalstrafe pro rata temporis geschuldet.

Beispiel:

Stellt die Käuferschaft die Überbauung des Kaufsobjekts anstatt per 30.06.2018 erst am 31.1.2019 vollständig und bezugsbereit fertig, beträgt die Konventionalstrafe insgesamt CHF 200'000.—; nämlich: CHF 100'000.— für die drei Monate Juli, August und September 2018 und CHF 100'000.— für die Monate Oktober, November und Dezember 2018; für den Monat Januar 2019 ist pro rata temporis keine Konventionalstrafe geschuldet.

Die Bezahlung der Konventionalstrafe entbindet die Käuferschaft nicht von ihrer Verpflichtung zur Überbauung des Kaufsobjekts.

9. Architekturverpflichtung

Aufgrund des dem Erlass des Bebauungsplans vom 25.2.2011 vorausgegangenem Wettbewerbsverfahren ist die Käuferschaft verpflichtet, der Wettbewerbssiegerin, d.h. der Lengacher Emmenegger Partner AG, in Luzern (CH-100.3.791.369-2), im Hinblick auf bzw. im Zusammenhang mit der Überbauung des Kaufsobjekts gemäss Bebauungsplan vom 25.2.2012 und ergänzenden Bestimmungen der Investorenausschreibung vom 31.3.2012 die folgenden Architekturleistungen in Auftrag zu geben (Teilleistungen gemäss Ordnung SIA 102):

Vorprojekt:	5.5 %
Bauprojekt inkl. Baueingabe und Bewilligungsverfahren:	19.5 %
Ausschreibungspläne:	10 %
Ausführungsplanung:	15 %
Gestalterische Leitung:	6 %
Dokumentation über das Bauobjekt:	<u>1 %</u>

Total 57.0 %

Von diesen Teilleistungen hat die Lengacher Emmenegger Partner AG bereits 3.5 % erbracht; in diesem Umfang ist sie auch schon entschädigt.

Für die Honorierung sind folgende Parameter einschlägig und vereinbart:

Schwierigkeitsgrad; Wohnen und Dienstleistung n=1.0, Parking n=0.8, Umbauzuschlag 1.2, Teamfaktor und Sonderfaktor i/s=1.0, Stundenansatz CHF 135.—, wobei die im Zeitpunkt des Abschlusses des Architektenvertrages (Honorarvertrages) aktuellen z-Werte gelten.

Für den Fall, dass die Käuferschaft diese Architekturverpflichtung nicht bzw. nicht vollständig erfüllt oder sonstwie verletzt, schuldet sie der Verkäuferschaft eine Konventionalstrafe. Diese Konventionalstrafe macht für jedes einzelne Prozent (1 %) der Teilleistungen, die von der Lengacher Emmenegger Partner AG entgegen der Regelung in dieser Ziffer nicht erbracht wird, CHF 12'000.— (Franken zwölftausend) (exkl. MWSt) aus. Die Bezahlung der Konventionalstrafe entbindet die Käuferschaft nicht von ihrer Verpflichtung zur weiteren Einhaltung der Architekturverpflichtung.

#### 10. Mietverhältnisse

Die in Bezug auf das Kaufsobjekt, namentlich in Bezug auf die verschiedenen Mietobjekte, die in den sich auf dem Kaufsobjekt befindlichen Bauten und baulichen Anlagen vorhanden sind, bestehenden Mietverhältnisse hat die Verkäuferschaft form- und fristgerecht gekündigt. Die entsprechenden Kündigungen sind gültig und rechtswirksam, weshalb Kündigungsanfechtungs- und/oder Mieterstreckungsverfahren ausgeschlossen sind. Demnach geht das Kaufsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden ohne mietrechtliche Verpflichtungen auf die Käuferschaft über.

Vorbehalten sind anderslautende Regelungen, welche die Parteien ausserhalb des vorliegenden Vertrages und unter Entlastung des unterzeichnenden Notars in gemeinsamer Absprache direkt vereinbaren.

#### 11. Jugendzentrum / Zwischennutzungen

Die Käuferschaft ist verpflichtet, den Betrieb des sich im Lager- und Gewerbegebäude Nr. 3060 auf dem Kaufsobjekt befindlichen Jugendzentrums bis zu dem Zeitpunkt zu den bisherigen Bedingungen zu dulden und zu gewährleisten, bis mit den Arbeiten zwecks Abbruchs dieses Gebäudes im Rahmen der (neuen) Überbauung des Kaufsobjekts begonnen wird.

Die Käuferschaft ist verpflichtet, die verschiedenen Mietobjekte, die in den sich auf dem Kaufsobjekt befindlichen Bauten und baulichen Anlagen vorhanden sind, ihren bisherigen Mietern und/oder Dritten für die Zeit ab dem Tag des Überganges von Nutzen und Schaden bis zum Beginn der Arbeiten zwecks Abbruchs der auf dem Kaufsobjekt heute bestehenden Gebäude zu den bisherigen Bedingungen für Zwischennutzungen zur Verfügung zu stellen. In den für solche Zwischennutzungen von der Käuferschaft abzuschliessenden (Miet-)Verträgen ist zwecks Ausschluss von Kündigungsanfechtungs- und Mieterstreckungsverfahren jeweils ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sie im Hinblick auf den bevorstehenden Abbruch nur für die beschränkte Zeit bis zum Beginn der entsprechenden (Abbruch-)Arbeiten vereinbart werden (s. Art. 272a Abs. 1 lit. d. OR).

12. Abrechnung über periodische Rechte und Pflichten

Über die sog. periodischen Leistungen, d.h. über alle periodischen Rechte und Pflichten, die das Kaufsobjekt betreffen, wie insbesondere ARA- und Kehrrichtabfuhrgebühren, Heizölvorrat, Liegenschaftssteuern, Nebenkosten, Versicherungsprämien, etc., rechnen die Parteien ausserhalb des vorliegenden Vertrages und unter Entlastung des unterzeichnenden Notars auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden pro rata temporis ab. Ein allfälliger Saldo, der sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist innerhalb von 30 Tagen seit ihrem Vorliegen in bar zu bezahlen.

13. Individuelle Sachversicherungen

Die Käuferschaft übernimmt die das Kaufsobjekt betreffenden Versicherungsverträge. Vorbehalten bleibt einerseits ihr Ablehnungsrecht gemäss Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes, wonach die Käuferschaft berechtigt ist, dem Versicherer binnen dreissig Tagen nach erfolgter Handänderung schriftlich zu erklären, dass sie den Übergang der Versicherung ablehnt. Vorbehalten bleibt andererseits das (analoge) Ablehnungsrecht des Versicherers, der berechtigt ist, den Versicherungsvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers zu kündigen.

Überdies hat die Käuferschaft Kenntnis davon, dass sie die Versicherungsverträge betr. die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeversicherung auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden von Gesetzes wegen zur Aushaltung übernimmt.

14. Kontrolle elektrischer Hausinstallationen

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass gemäss Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) bei jedem Eigentumsübergang eine Kontrolle der

elektrischen Hausinstallationen dann durchgeführt werden muss, wenn nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Sollten in diesem Zusammenhang aufgrund des vorliegenden Vertrages Kosten anfallen, gehen diese zu Lasten der Käuferschaft.

15. Beanspruchung des Kaufsobjekts

Im Hinblick auf die vorgesehene Überbauung des Kaufsobjekts ist die Käuferschaft ab dem Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages berechtigt, das Kaufsobjekt – mit der gebotenen Rücksichtnahme auf die Mieter und unter Wahrung der Rechte der Mieter – zu befahren, zu betreten und zu benützen, sofern und soweit dies für die weitere (Überbauungs-)Planung notwendig ist. Insbesondere ist die Käuferschaft berechtigt, bautechnische Abklärungen, Bodenuntersuchungen und Vermessungsarbeiten, etc., auszuführen bzw. ausführen zu lassen und (Bau-)Profile zu erstellen.

Für den Fall, dass aufgrund solcher Massnahmen Veränderungen am Kaufsobjekt vorgenommen werden und der vorliegende Vertrag als gegenstandslos dahinfällt (s. Ziff. III. 17. unten), ist die Käuferschaft verpflichtet, den Vorzustand auf ihre Kosten (wieder-)herzustellen bzw. (wieder-)herstellen zu lassen.

Ebenso ist die Käuferschaft berechtigt, alle im Hinblick auf die Überbauung der Kaufsobjekts notwendigen Eingaben den zuständigen Behörden zu unterbreiten. Dabei ist die Verkäuferschaft verpflichtet, alle Belege, Eingaben und Gesuche, die den zuständigen Behörden in diesem Zusammenhang von der Käuferschaft unterbreitet werden, als Grundeigentümerin jeweils auf erste Aufforderung hin zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

16. Gesetzliche Pfandrechte und weitere Hinweise

Die Parteien haben zur Kenntnis genommen und sind vom Notar u.a. auf die Möglichkeit und das System gesetzlicher Pfandrechte sowie insbesondere auf folgende Bestimmungen aufmerksam gemacht worden:

- 16.1 Für die Handänderungssteuer und die Grundbuchkosten (Gebühren und Auslagen) bestehen den übrigen Pfandrechten im Range vorgehende gesetzliche Pfandrechte ohne Eintragung im Grundbuch Kriens je für die Dauer für zwei Jahren seit Fälligkeit.

- 16.2 Die Verkäuferschaft ist weder einkommens-, noch vermögens-, noch grundstückgewinnsteuerpflichtig (§ 70 Abs. 1 lit. c. SteuerG und § 5 Abs. 1 Ziff. 2. GGStG).
- 16.3 Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1. ZGB besteht grundsätzlich zu Gunsten der Verkäuferschaft der gesetzliche Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechts zur Sicherstellung ihrer (Kaufpreis-)Forderungen. Die Inanspruchnahme dieses Pfandrechts hat jedoch spätestens innerhalb von drei Monaten nach erfolgter Tagebuchanmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost zu erfolgen.

### **III. Schlussbestimmungen**

#### 17. Genehmigungsvorbehalt

Der vorliegende Vertrag wird unter dem Vorbehalt seiner Genehmigung durch den Einwohnerrat Kriens und die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens abgeschlossen. Mithin tritt dieser Vertrag also erst mit den entsprechenden Genehmigungen in Kraft. In diesem Zusammenhang wird die Verkäuferschaft dem unterzeichnenden Notar unmittelbar nach der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages entsprechend Mitteilung machen und diese Mitteilung auch dokumentieren.

Für den Fall, dass der Einwohnerrat Kriens oder die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens diesen Vertrag nicht bis spätestens am 30.6.2016 rechtskräftig genehmigt haben, fällt er als gegenstandslos und mit der Massgabe dahin, dass die Parteien aufgrund des entsprechenden Dahinfallens keinerlei Rechte und/oder Pflichten, namentlich keine Entschädigungsansprüche gegeneinander haben. Die Käuferschaft kann auch keine Schadenersatzansprüche stellen. Analoges gilt dann, wenn der Einwohnerrat Kriens oder die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens die Genehmigung dieses Vertrages ablehnen.

Vorbehalten sind anderslautende Regelungen, welche die Parteien ausserhalb des vorliegenden Vertrages und unter Entlastung des unterzeichnenden Notars in gemeinsamer Absprache direkt vereinbaren.

#### 18. Rückkaufsrecht

Zu Gunsten der Verkäuferschaft wird am Kaufsobjekt ein Rückkaufsrecht begründet. In Bezug auf dieses Rückkaufsrecht gilt ergänzend was folgt:

- 18.1 Die Verkäuferschaft kann ihr Rückkaufsrecht frühestens ab/am 1.7.2018 und nur unter der Voraussetzung ausüben, dass die Käuferschaft oder ihr/-e Rechtsnachfolger mit den Bauarbeiten zwecks (Neu-)Überbauung des Kaufobjekts nach Massgabe des Bebauungsplans vom 25.2.2011 und den ergänzenden Bestimmungen der Investorenausschreibung vom 31.3.2012 bis dahin, d.h. bis spätestens am 30.6.2018 (noch) nicht begonnen hat.

Der Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferschaft ihr Rückkaufsrecht frühestens ausüben kann, wird um die Dauer allfälliger Einsprache- und/oder Rechtsmittelverfahren und/oder um die Dauer von eventuellen Verzögerungen im politischen Entscheidungsprozess hinausgeschoben (s. Ziff. II. 8. Abs. 2).

- 18.2 Der Rückkaufpreis entspricht dem gemäss Ziff. II. 3. vereinbarten Kaufpreis von CHF 12'300'000.— (ohne Zins).

Weitere/zusätzliche Entschädigungen hat die Verkäuferschaft der Käuferschaft bzw. ihrem/-n Rechtsnachfolger/-n bei Ausübung des Rückkaufsrechts nicht zu leisten; insbesondere ist der Rückkaufpreis nicht zu verzinsen und hat die Verkäuferschaft der Käuferschaft bzw. ihrem/-n Rechtsnachfolger/-n keine Transaktionskosten (zurück-)zu erstatten, die ihr aufgrund dieses Vertrages angefallen sind; ebenso hat die Verkäuferschaft der Käuferschaft bzw. ihrem/-n Rechtsnachfolger/-n keine Planungs- und Projektkosten zu vergüten.

- 18.3 Das Rückkaufsrecht wird für eine Dauer von zehn Jahren, beginnend mit dem Abschluss und der Beurkundung des vorliegenden Vertrages begründet.

- 18.4 Das Rückkaufsrecht ist für seine Dauer auf dem Kaufsobjekt vorzumerken.

## 19. Kosten, Gebühren und Steuern

Die Parteien übernehmen die aus dem vorliegenden Vertrag entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern wie folgt:

- 19.1 Die Grundbuchgebühren und die Beurkundungskosten (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) gehen je hälftig zu Lasten der Verkäuferschaft und der Käuferschaft.

In Bezug auf die Beurkundungskosten (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) gilt dann, wenn der vorliegende Vertrag mangels Genehmigung (s. Ziff. III. 17.) als gegenstandslos dahinfällt, dass sie vollumfänglich von der Verkäuferschaft getragen werden.

In diesem Zusammenhang nehmen die Parteien zur Kenntnis, dass sie sowohl für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes Luzern Ost als auch für die Beurkundungskosten von Gesetzes wegen solidarisch haften.

- 19.2 Die Verkäuferschaft ist steuerbefreit (s. Ziff. II. 16.2 oben).
- 19.3 Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft.
- 19.4 Sollten aufgrund des vorliegenden Vertrages noch weitere Steuern und/oder Gebühren erhoben werden, sind diese von derjenigen Partei zu bezahlen, der gegenüber sie rechtskräftig veranlagt worden sind.

## 20. Bewilligungsgesetz

Die Käuferschaft bestätigt und erklärt, dass

- 20.1 bei der Stiftung Abendrot keine Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben.
- 20.2 bei der Stiftung Abendrot keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.
- 20.3 der Erwerb des Kaufsobjekts nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt, und sie darüber informiert ist, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 (Bewilligungsgesetz) zu rechnen hat.

## 21. Grundbuchanmeldung

Der unterzeichnende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den vorliegenden Vertrag innerhalb von zehn Tagen seit Rechtskraft der diesen Vertrag genehmigenden Beschlüsse des Einwohnerrates Kriens und der Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens beim Grundbuchamt Luzern Ost zur Anmeldung zu bringen (s. Ziff. III. 17.). Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche notwendig sind, damit der Eigentumsübergang und das Rückkaufsrecht am Kaufsobjekt im Grundbuch Kriens eingetragen bzw. vorgemerkt werden können.

Änderungen formeller Natur kann der Notar von sich aus vornehmen, wobei er den Parteien solche formelle Änderungen anschliessend zur Kenntnis zu bringen hat.

22. Ausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird 5-fach ausgefertigt. Zwei Exemplare erhält die Verkäuferschaft; je ein Exemplar erhalten die Käuferschaft, das Grundbuchamt Luzern Ost und der unterzeichnende Notar.

\* \*

\*

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass der vorliegende Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar – mit Ausnahme der grundbuchtechnischen Registerdaten, der Nummern der von den Dienstbarkeiten betroffenen Grundstücke und der Grundpfandrechte, ausser der Summe der Pfandbelastung – vorgelesen worden ist.

Kriens, ...2013

**Die Parteien:**

**Für die Verkäuferschaft**

Einwohnergemeinde Kriens:

\_\_\_\_\_  
Guido Solari

**Für die Käuferschaft**

Stiftung Abendrot:

\_\_\_\_\_  
...

\_\_\_\_\_  
...



### **Beurkundung**

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass

- er den vorliegenden Vertrag den Parteien, soweit nach Massgabe der einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich, vorgelesen hat,
- dieser den ihm von den Parteien mitgeteilten Willen enthält und
- die Parteien den vorliegenden Vertrag in seiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet haben.

Kriens, ...2013

**Der Notar**