

Entwurf vom 02.10.2013  
Urkunde Nr.

## **Öffentliche Urkunde**

betreffend

### **Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts** **(Baurechtsvertrag)**

Hiermit wird beurkundet, dass

die **Einwohnergemeinde Kriens**, Gemeindehaus, Schachenstrasse 13, Postfach, 6011 Kriens, vertreten lt. 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,

**Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 396, 399, 400 und 2214,**  
**GB Kriens/Baurechtsgeberin,**

und

die **Genossenschaft „Wohnen im Alter in Kriens“**, in Kriens (CHE-287.890.780), c/o Bucher Treuhand AG, Oberhusweg 9, 6010 Kriens, vertreten laut Handelsregistereintragung durch die beiden kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Dr. Alexander Wili, Präsident des Vorstandes, in 6010 Kriens, Luzernerstrasse 51a, und Stefan Bucher, Mitglied des Vorstandes, in 6012 Obernau (Gemeinde Kriens), Sonnefeld 21,

**Baurechtsnehmerin,**

den vorliegenden Baurechtsvertrag miteinander abschliessen:

## I. Ingress

1. Mit dem Ziel und zu dem Zweck, die zentral in Kriens gelegenen Grundstücke der Baurechtsgeberin und der Luzerner Pensionskasse (LUPK) gemeinsam zu entwickeln und einer neuen, hochwertigen Nutzung zuzuführen, wurde nach einem vorgängig durchgeführten Projektwettbewerb der Bebauungsplan „*Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal Kriens*“ (Bebauungsplan) ausgearbeitet, vom Einwohnerrat Kriens am 4.11.2010 verabschiedet und vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 25.2.2011 genehmigt.

Zum Bebauungsplan gehören u.a. die Baubereiche B1 und B2 auf den Grundstücken Nrn. 396, 399 und 2214, GB Kriens. Für diese Baubereiche sind im Bebauungsplan Fassadenhöhen und (Voll-)Geschosszahlen festgelegt. Gemäss Bebauungsplan sind in den Baubereichen B1 und B2 Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, wobei mindestens 25% der Wohnungen hindernisfrei zu erstellen sind.

Im Hinblick auf die Überbauung der Baubereiche B1 und B2 auf den Grundstücken Nrn. 396, 399 und 2214 nach Massgabe des Bebauungsplans und im Hinblick auf den Abschluss dieses Vertrages hat die Baurechtsgeberin ein Ausschreibungsdossier aufgelegt. Darin, d.h. im Ausschreibungsdossier hat die Baurechtsgeberin für die Überbauung der Baubereiche B1 und B2 ergänzend zum Bebauungsplan zusätzliche Bestimmungen und Voraussetzungen stipuliert.

Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, die Baubereiche B1 und B2 auf den Grundstücken Nrn. 396, 399 und 2214 nach Massgabe des Bebauungsplans sowie des Ausschreibungsdossiers vom ...2013 zu überbauen und die von ihr dementsprechend realisierten Bauten und baulichen Anlagen zu belassen und zu betreiben. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Anpassungen und Optimierungen des entsprechenden Bauprojekts zulässig.

Die Parteien sind deshalb übereingekommen, in Bezug auf die für die bebauungsplan- und ausschreibungskonforme Überbauung der Baubereiche B1 und B2 beanspruchten (Teile der) Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214 für eine Dauer von 100 Jahren ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zu begründen.

2. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## II. Vertragsobjekt

1. Zu Gunsten der Baurechtsnehmerin räumt die Baurechtsgeberin an Teilen ihrer Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214, GB Kriens, mit einer Fläche im Halte von total 2'264 m<sup>2</sup> (zweitausendzweihundertvierundsechzig Quadratmeter) im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein selbstständiges und dauerndes Baurecht ein. Für das entsprechende Baurecht ist gemäss Mutationsplan des Nachführungsgeometers betr. Mutation Nr. ... vom ... das separate (Baurechts-)Grundstück Nr. ..., GB Kriens, zu bilden.
2. Der Beschrieb der (baurechts-)belasteten Grundstücke lautet wie folgt:

16. September 2013

Seite 2 von 7

### 1. Grundstück Nr. 396, Kriens

Eigentümer zu Grundstück 396 Kriens

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Einwohnergemeinde Kriens**, 6010 Kriens

#### Grundstückbeschrieb zu Grundstück 396 Kriens

<b>Grundstück Nr.:</b>	396	<b>Grundbuch:</b>	Kriens
<b>E-GRID:</b>	CH367950359821		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	4 a 77 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	37		
		<b>Strasse:</b>	Schachenstrasse
<b>Kulturart:</b>	Hofraum, Garten		

#### Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Schachenstrasse 9

Wohnhaus Nr. 331, vers.	Fr.	1'190'000.00
Ökonomiegebäude mit Garage Nr. 331 A, vers.	Fr.	81'000.00

**Erwerbsakt:** Kauf, 19. Dezember 1974**Katasterschätzung:** Fr.

#### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 396 Kriens

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/064038	L + R.	Benützungsrecht an Hofraum, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. + z.L. Nr. 399
D.UEB/064042	L.	Leitungsrecht für Wasser z.G. Nr. 137
D.UEB/064043	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern
D.UEB/064045	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern

**Vormerkungen** zu Grundstück 396 Kriens

keine

16. September 2013

Seite 3 von 7

**Anmerkungen** zu Grundstück 396 Kriens

<b>Register-Nr</b>	<b>Stichwort</b>
U.UEB/000456	Miteigentum an Grundstück 390

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 396 Kriens

<b>PfSt</b>	<b>Register-Nr</b>	<b>Pfandrechtsart</b>	<b>Maximalzins</b>	<b>Pfandsumme</b>
1.	P.UEB/085080	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 5'000.00
2.	P.UEB/085081	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 5'000.00
3.	P.UEB/085082	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 01. November 1864	4.50 %	Fr. 5'000.00
4.	P.UEB/085084	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 04. November 1864	4.50 %	Fr. 2'000.00
5.	P.UEB/085086	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 1'000.00
6.	P.UEB/085088	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 1'000.00
7.	P.UEB/085089	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 01. Oktober 1907	4.50 %	Fr. 4'000.00
8.	P.UEB/085090	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 3'000.00
9.	P.UEB/094039	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 3'000.00
10.	P.UEB/094040	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 3'000.00
11.	P.UEB/094041	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 4'000.00
12.	P.UEB/094042	Papier-Inhaberschuldbrief Errichtungsdatum: 07. Dezember 1929	4.50 %	Fr. 5'000.00
13.	P.UEB/094043	leere Pfandstelle Errichtungsdatum: 29. April 1975	4.50 %	Fr. 6'000.00
14.	P.UEB/094047	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 15. April 1938	4.50 %	Fr. 10'000.00
<b>Total</b>				<b>Fr. 57'000.00</b>

## 2. Grundstück Nr. 399, Kriens

Eigentümer zu Grundstück 399 Kriens

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Einwohnergemeinde Kriens**, 6010 Kriens

### Grundstückbeschreibung zu Grundstück 399 Kriens

<b>Grundstück Nr.:</b>	399	<b>Grundbuch:</b>	Kriens
<b>E-GRID:</b>	CH495079983543		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	7 a 89 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	37		
		<b>Strasse:</b>	Schachenstrasse
<b>Kulturart:</b>	Hofraum, Garten, Weg		

### Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Schachenstrasse 11

Polizei-Verwaltungsgebäude Nr. 325, vers.	Fr.	3'390'000.00
Garage mit Einstellraum Nr. 325 A, vers.	Fr.	49'000.00
Einstellgebäude Nr. 664, vers.	Fr.	60'000.00

**Erwerbsakt:** Kauf, 04. Mai 1916

**Katasterschätzung:** Fr.

### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 399 Kriens

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/064036	L. + R.	Benützungsrecht an Hofraum, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. + z.L. Nr. 396
D.UEB/064053	L.	Leitungsrecht für Wasser z.G. Nr. 137

### Vormerkungen zu Grundstück 399 Kriens

keine

### Anmerkungen zu Grundstück 399 Kriens

keine

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 399 Kriens

keine

**3. Grundstück Nr. 2214, Kriens**

Eigentümer zu Grundstück 2214 Kriens

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**  
**Einwohnergemeinde Kriens**, 8010 Kriens**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 2214 Kriens

<b>Grundstück Nr.:</b>	2214	<b>Grundbuch:</b>	Kriens
<b>E-GRID:</b>	CH195079003551		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	27 a 71 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	37	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Gemeindehausplatz
<b>Kulturart:</b>	Hofraum		

**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Strasse: Gemeindehausplatz

Lagergebäude Nr. 188, vers.	Fr.	459'000.00
Lagergebäude Nr. 188 A, vers.	Fr.	449'000.00
Lagergebäude Nr. 188 B, vers.	Fr.	609'000.00
Büro- und Freizeitgebäude Nr. 188 D, vers.	Fr.	409'000.00

**Erwerbsakt:** Kauf, 10. April 1930

Katasterschätzung:

Fr.

**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 2214 Kriens

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/061732	R.	Werkleitungsrechte z.L. Nr. 2076
D.UEB/062973	L.	Leitungsrecht für Freileitung und Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern
D.UEB/063992	R.	Werkleitungsrechte z.L. Nr. 390
D.UEB/064096	R.	Anschlussrecht an Kanalisation und Wasser z.L. Nr. 402
D.UEB/065315	R.	Werkleitungsrechte z.L. Nr. 2561
D.UEB/065330	R.	Werkleitungsrechte z.L. Nr. 2562

16. September 2013

Seite 7 von 7

D.UEB/066939	R.	Werkleitungsrechte z.L. Nr. 2767
D.UEB/062974	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern

**Vormerkungen** zu Grundstück 2214 Kriens

keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 2214 Kriens

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/012023	Beitragspflicht an die Gemeindehaus- und Villastrasse

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 2214 Kriens

keine



3. Lage und Ausmass des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... ergeben sich aus dem Mutationsplan des Nachführungsgeometers betr. Mutation Nr. ... vom .... Dieser Mutationsplan ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages, weshalb er diesem beigeheftet, datiert und sowohl von den Parteien als auch vom Notar (mit-)unterzeichnet wird.

### **III. Vertragsbestimmungen**

1. Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein selbstständiges und dauerndes Baurecht an Teilen von Grundstück Nr. 396 im Halte von ... m<sup>2</sup>, von Grundstück Nr. 399 im Halte von ... m<sup>2</sup> und von Grundstück Nr. 2214 im Halte von ... m<sup>2</sup> ein. Für dieses Baurecht ist gemäss Mutationsplan des Nachführungsgeometers vom ... betr. Mutation Nr. ... das separate (Baurechts-) Grundstück Nr. ... zu bilden und dementsprechend auch ein separates Grundbuchblatt mit der Nr. ..., GB Kriens, zu eröffnen.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst 2'264 m<sup>2</sup> (zweitausendzweihundertvierundsechzig Quadratmeter), was dem Total der (baurechts-)belasteten Teilflächen der Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214 entspricht. Ergänzend dazu wird auf den Mutationsplan des Nachführungsgeometers vom ... betr. Mutation Nr. ... verwiesen, der integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages ist (s. Ziff. II. 3.).

3. Grundbucheintragungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Anmerkungen betr. Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, über die Bedeutung und den Inhalt der Grundbucheintragungen gemäss den unter Ziff. II. aufgeführten Grundbuchauszügen 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.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, alle Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Anmerkungen, die auf den Grundstücken Nrn. 396, 399 und 2214 lasten und das (Baurechts-)Grundstück Nr. ... direkt oder indirekt betreffen, einzuhalten, und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu tragen. Soweit die Dienstbarkeiten überholt sind, können sie gelöscht werden.

#### 4. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... die auf den Baubereichen B1 und B2 gemäss Bebauungsplan und gemäss Ausschreibungsdossier projektierten Bauten und baulichen Anlagen (inkl. Aussenbereiche und Umgebung) zu erstellen, zu belassen und zu betreiben.

In diesem Zusammenhang gilt ausserdem was folgt:

- 4.1 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baugesuch und die allenfalls zusätzlich erforderlichen Gesuche für die bebauungsplan- und ausschreibungskonforme Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... innerhalb von längstens zwölf Monaten seit der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Vertrages (Ziff. V. 2.) auf ihre Kosten und auf ihr Risiko auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und zuständigenorts mit dem Antrag auf Genehmigung einzureichen.

Ergänzend dazu wird auf Ziff. V. 1. verwiesen.

- 4.2 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, mit den (Neu-)Bauarbeiten innerhalb von längstens zwölf Monaten seit Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen und die bebauungsplan- und ausschreibungskonforme (neue) Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... bis spätestens am 31. Dezember 2019 vollständig und bezugsbereit abzuschliessen. Dieser (Abschluss-)Termin wird um die Dauer allfälliger Einsprache- und/oder Rechtsmittelverfahren hinausgeschoben, die im Zusammenhang mit den für die bebauungsplan- und ausschreibungskonforme Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... erforderlichen und vorausgesetzten Bewilligungen angestrengt und durchgeführt werden.

- 4.3 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, gleichzeitig mit der (neuen) Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... auch die zu dieser Überbauung gehörende/-n Aussenbereiche und Umgebung bebauungs- und ausschreibungskonform zu erstellen und zu bepflanzen. Dabei gilt, dass die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin rechtzeitig vor der Ausführung der entsprechenden Arbeiten ein Mitspracherecht in Bezug auf die Gestaltung der Aussenbereiche und der Umgebung zu gewähren und die im Rahmen dieses Mitspracherechts von der Baurechtsgeberin vorgebrachten Punkte im Zuge der Arbeitsausführung zu beachten und umzusetzen hat.

Analoges gilt für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin während der Dauer des Baurechts die Aussenbereiche und/oder die Umgebung oder Teile davon neu- bzw. umgestalten will.

- 4.4 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, den gemäss Bebauungsplan und Ausschreibungsdossier als Teil der Überdeckung der bis in das Grundstück Nr. 2214 reichenden unterirdischen Autoeinstellhalle vorgesehenen Park bebauungsplan- und ausschreibungskonform innert 6 Monaten nach Inbetriebnahme der Einstellhalle zu erstellen und zu bepflanzen.

Nachdem die Teile der Grundstücke Nrn. 399 und 2214 sowie das Grundstück Nr. 400, auf dem der Park und die Umgebung von der Baurechtsnehmerin zu erstellen und zu bepflanzen sind, im Eigentum der Baurechtsgeberin bleiben, geht der Unterhalt (inkl. Erneuerungen, Pflege, etc.) dieses Parks und dieser Umgebung ab dem Zeitpunkt ihrer Fertigstellung und Übergabe zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Ergänzend dazu wird auf Ziff. IV. 1. verwiesen.

- 4.5 Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin das Recht (Option) ein, eine Geschossfläche im Halte von mindestens ...m<sup>2</sup> und von maximal ...m<sup>2</sup> in den von der Baurechtsnehmerin auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... zu realisierenden Bauten und baulichen Anlagen für eine erstmalige Dauer von 10 (zehn) Jahren, beginnend mit dem fertiggestellten Ausbau der Bauten und baulichen Anlagen, zu marktüblichen Konditionen zu mieten. Wenn die Unterlagen für einen Mietvertrag bereitliegen, hat sich die Gemeinde innert 6 Monaten zu entscheiden, ob sie ihr Mietvorrecht ausüben oder darauf verzichten will. Im Verzichtsfall ist die „Genossenschaft für Wohnen im Alter in Kriens“ frei, über die entsprechenden Räumlichkeiten zu verfügen und die Planung abzuändern.

Zudem räumt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin das Recht (Option) ein, den gegebenenfalls gemäss Ziff. II. 4.5 Abs. 1 abgeschlossenen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung, die der Baurechtsnehmerin mit eingeschriebener Post (Datum des Poststempels) spätestens zwölf Monate vor Ablauf der festen Mietdauer zuzustellen ist, zweimal um jeweils weitere zehn Jahre zu verlängern (Option auf erstmalige Verlängerung des Mietvertrages um weitere zehn Jahre und – nach Ablauf dieser weiteren zehn Jahre – Option auf erneute Verlängerung des Mietvertrages um zusätzliche zehn Jahre).

## 5. Dauer des Baurechts

Die Dauer des Baurechts beträgt 100 (einhundert) Jahre; sie beginnt mit der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Vertrages (s. Ziff. V. 2.).

## 6. Übertragbarkeit des Baurechts

Das Baurecht ist während der Baurechtsdauer übertragbar unter der Voraussetzung, dass

6.1 die Baurechtsgeberin einer solchen Übertragung vorgängig ausdrücklich in schriftlicher Form zugestimmt hat, und (kumulativ)

6.2 der Erwerber des Baurechts die obligatorischen Bestimmungen des vorliegenden Vertrages – mit der entsprechenden Weiterüberbindungsverpflichtung – als für sich verbindlich anerkennt. Dritterwerber haben die in diesem Vertrag festgelegten Pflichten der Baurechtsnehmerin ausdrücklich zu übernehmen, soweit diese dannzumal nicht bereits erfüllt und somit gegenstandslos geworden sind.

Die Baurechtsgeberin kann ihre Zustimmung zur Übertragung des Baurechts nur dann verweigern, wenn der Erwerber des Baurechts nicht zahlungsfähig und/oder nicht bereit ist, die Pflichten aus diesem Vertrag zur Aushaltung zu übernehmen.

## 7. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufes der Baurechtsdauer (s. Ziff. III. 5.) fallen die zum gegebenen Zeitpunkt auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... bestehenden Bauten und baulichen Anlagen der Baurechtsgeberin heim und gehen als Bestandteile der baurechtsbelasteten Grundstücke in ihr Eigentum über.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen eine Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten. Diese Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Ihre Bezahlung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung für das Baurecht bzw. der Zustimmungserklärung betr. Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin und unter Wahrung der Ansprüche der Grundpfandgläubiger gemäss Art. 779d ZGB.

Die Heimfallentschädigung wird durch eine gemeinsame Schätzungskommission ermittelt. Dabei unterwerfen sich die Parteien zum Vornherein der von der Schätzungskommission ermittelten Heimfallentschädigung, welche auch darüber entscheidet, wer die Kosten des Schätzungsverfahrens zu tragen hat. Ausserdem gilt was folgt:

Rechtzeitig vor Ablauf der Baurechtsdauer haben die Parteien zunächst je ein Mitglied der Schätzungskommission (Schätzer) zu ernennen. Die beiden Schätzer wählen sodann den Obmann der Schätzungskommission. Falls sich die Schätzer binnen vierzehn Tagen über die Wahl des Obmanns nicht einigen oder eine Partei ihren Schätzer nicht vertragsgemäss ernennt, wird der Obmann bzw. der Schätzer auf Antrag einer oder beider Parteien durch den zum gegebenen Zeitpunkt zuständigen Richter am Ort der gelegenen Sache bestimmt.

## 8. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet und/oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, insbesondere

- 8.1 wenn sie das Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise zweckentfremdet,
- 8.2 wenn über die Baurechtsnehmerin der Konkurs oder ein anderes Zwangsliquidationsverfahren eröffnet wird, oder
- 8.3 wenn andere wichtige Gründe, welche die Baurechtsnehmerin verschuldet hat und die der Baurechtsgeberin die Fortsetzung des Baurechts unzumutbar machen, vorliegen,

so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

Das Recht auf vorzeitigen Heimfall kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauten und baulichen Anlagen eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Berechnung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist.

Die Bestimmung der Höhe dieser Entschädigung erfolgt – unter Berücksichtigung des schuldhaften Verhaltens der Baurechtsnehmerin – nach Massgabe der entsprechenden Regelung beim ordentlichen Heimfall (s. Ziff. III. 7.).

Die Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist. Im Übrigen ist Art. 779g ZGB anwendbar.

9. Vorkaufsrechte

Die Parteien haben Kenntnis von ihren gegenseitigen gesetzlichen Vorkaufsrechten gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

Der Baurechtsgeberin wird für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von Art. 216e OR eine Frist von zwölf Monaten eingeräumt.

10. Unterhaltungspflicht und weitere Verpflichtungen

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und baulichen Anlagen und auch die unüberbauten Teile des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ..., namentlich die Aussenbereiche und die Umgebung, während der ganzen Dauer des Baurechts auf ihre Kosten regelmässig und ordnungsgemäss zu unterhalten. Sie ist überdies verpflichtet, bei der Ausübung des Baurechts alle einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (wie privat- und öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, Immissionsvorschriften, nachbarrechtliche Vorschriften, etc.) einzuhalten und die Baurechtsgeberin für allfällige Ansprüche, die sich aus der Verletzung und/oder Missachtung solcher Vorschriften ergeben, vorbehaltlos und uneingeschränkt schadlos zu halten.

11. Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge, etc.

Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge (wie Anschluss- und Benützungsgebühren, Perimeter- und ARA-Beiträge, etc.), etc., die vom Boden- und/oder Gebäudewert berechnet werden, wie auch die Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge, die infolge der Erstellung und/oder Benützung von Bauten und baulichen Anlagen auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... geschuldet werden, sind von der Baurechtsnehmerin allein zu tragen.

12. Baurechtszins

Der Baurechtszins wird für die Dauer des Baurechts kapitalisiert und ist auf den Beginn des Baurechts als entsprechend kapitalisierte Einmalzahlung zu entrichten. Diese Einmalzahlung beträgt CHF 1'700'000.— (Franken einmillionsiebenhunderttausend), wovon CHF 1'000'000.— mittels Überweisung und CHF 700'000.— mittels Verrechnung des Anteilscheinkapitals, zu dessen Liberierung sich die Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit der Übernahme von Anteilscheinen der Baurechtsnehmerin im Gesamtnominalbetrag in gleicher Höhe verpflichtet hat, zu bezahlen sind.

Die Überweisung des Betrages von CHF 1'000'000.— hat innerhalb von längstens zehn Tagen seit rechtskräftiger Genehmigung des vorliegenden Vertrages (s. Ziff. V. 2.) mittels Vergütung auf das auf die Baurechtsgeberin lautende Postkonto Nr. 60-1374-8 zu erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin weist sich bei der Beurkundung des vorliegenden Vertrages mit einer schriftlichen Bestätigung ihrer Bank darüber aus, dass sich diese Bank auf die Grundlage dieses Vertrages sowie aufgrund der im Zahlungsverprechen überdies aufgeführten Bedingungen gegenüber der Baurechtsgeberin unwiderruflich verpflichtet hat, die Überweisung valutagerecht zu leisten.

13. Besitzesantritt, Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Besitzesantritt und damit verbunden der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt mit Beginn der Baurechtsdauer.

14. Gewährleistung

Die Parteien vereinbaren betr. Gewährleistung in Bezug auf das (Baurechts-)Grundstück Nr. ... (= Vertragsobjekt) was folgt:

14.1 Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass sie von der gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Kriens und gemäss gültigem Zonenplan der Gemeinde Kriens massgebenden Zonenzuordnung des Vertragsobjekts sowie vom u.a. für das Vertragsobjekt geltenden Bebauungsplan Teiggi/Gemeindehaus/LUPK-Areal Kriens vom 4.11.2010/25.2.2011 (inkl. entsprechende Bauvorschriften) (im folgenden: Bebauungsplan) ebenso Kenntnis hat, wie von den in diesem Zusammenhang einschlägigen – öffentlich-rechtlichen – (Bau-)Vor-schriften. Überdies erklärt die Baurechtsnehmerin, von den für die Überbauung des Vertragsobjekts ausserdem massgebenden ergänzenden Bestimmungen des Ausschreibungsdossiers vom ...2013 (inkl. dazugehörige Unterlagen) ebenfalls Kenntnis zu haben.

14.2 Die Baurechtsgeberin erklärt und die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis davon, dass das Vertragsobjekt als (Altlasten-)Verdachtsfläche ausgeschieden und bezeichnet ist; eine definitive Beurteilung des Vertragsobjekts 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 Baurechtsnehmerin bekannt und liegen ihr bereits vor.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien was folgt:

Sollten der Baurechtsnehmerin bei der Realisierung der von ihr auf dem Vertragsobjekt bebauungsplan- und ausschreibungskonform zu realisierenden Bauten und baulichen Anlagen (s. Ziff. III. 4.1 und 4.2) 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 Baurechtsgeberin für die Dauer der gemäss Ziff. III. 4.1 und 4.2 vereinbarten Überbauungsverpflichtung der Baurechtsnehmerin dazu, der Baurechtsnehmerin die ausgewiesenen Mehrkosten (ohne Zins) zu erstatten. Dabei ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Baurechtsgeberin 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 Baurechtsgeberin durch die Baurechtsnehmerin oder einen von der Baurechtsnehmerin entsprechend beauftragten fach- und sachverständigen Dritten. Dabei ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Entsorgung bzw. Sanierung zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen.

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

- 14.3 Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass bei Erteilung der Baubewilligung für die vorgesehene Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... keine Mietverhältnisse oder Nutzungsvereinbarungen bezüglich der auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... bestehenden Bauten und baulichen Anlagen bestehen, sodass diese Bauten und baulichen Anlagen abgebrochen bzw. zurückgebaut werden können. Die Kosten des Abbruchs bzw. Rückbaus trägt die Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass bei Abschluss des vorliegenden Vertrages keine nachbarrechtlichen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren im Zusam-

menhang mit dem Vertragsobjekt bestehen, angedroht oder rechtshängig sind.

- 14.4 Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass sie sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten drei Monaten vor der rechtskräftigen Genehmigung dieses Baurechtsvertrages (s. Ziff. V. 2.) auf/in den Bauten und baulichen Anlagen auf dem Vertragsobjekt tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt hat. Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin 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.
- 14.5 Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis davon, dass die sich auf dem Vertragsobjekt befindlichen Bauten und baulichen Anlagen vor längerer Zeit erstellt und seither ununterbrochen bestimmungsgemäss genutzt worden sind. Folglich übernimmt die Baurechtsnehmerin das Vertragsobjekt in demjenigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand, wie es sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Baurechtsgeberin hat denn auch bis zum Tag des Überganges von Nutzen und Schaden an/am Vertragsobjekt keine Instandstellungs- und/oder Renovationsarbeiten noch auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Und unter dem Vorbehalt der Regelungen gemäss Ziff. III. 14.2 bis 14.4 sichert die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin zudem keinerlei Eigenschaften des Vertragsobjekts zu.

Demnach und unter dem Vorbehalt der Regelungen gemäss Ziff. III. 14.2 bis 14.4 wird die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Also haftet die Baurechtsgeberin nicht für Mängel, die der Baurechtsnehmerin bekannt sind, die die Baurechtsnehmerin bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss. Hingegen haftet die Baurechtsgeberin trotz der Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernunftigerweise zu rechnen hat, sofern diese Mängel den wirtschaftlichen Zweck des vorliegenden Vertrages wesentlich erschweren oder vereiteln.

15. Architekturverpflichtung

Aufgrund des dem Erlass des Bebauungsplans vom 25.2.2011 vorausgegangenen Wettbewerbsverfahrens ist die Baurechtsnehmerin 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 Vertragsobjekts gemäss Bebauungsplan vom 4.11.2011/25.2.2012 und ergänzenden Bestimmungen des Ausschreibungsdossiers vom ...2013 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	<u>57.0 %</u>

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 Gesundheit  $n=1.1$ , Parking  $n=0.8$ , Teamfaktor und Sonderfaktor  $i/s=1.0$ , Stundenansatz CHF 135.—, wobei die im Zeitpunkt des Abschlusses des Architektenvertrages (Honorarvertrages) aktuellen z-Werte gelten.

Vorbehalten bleiben weitere Bestimmungen der Auftragsvergabe.

#### **IV. Begründung einer Grunddienstbarkeit und weitere Regelungen**

##### 1. Überbaurecht

Ein Teil der von der Baurechtsnehmerin bebauungsplan- und ausschreibungskonform zu erstellenden unterirdischen Autoeinstellhalle ist auf Grundstück Nr. 2214 zu realisieren, zu belassen und zu betreiben. Deshalb ist zu Gunsten des (Baurechts-) Grundstückes Nr. ... und zu Lasten von Grundstück Nr. 2214 ein Überbaurecht für eine unterirdische Autoeinstellhalle zu begründen. Dieses Recht umfasst auch das Recht, an die auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ... im Zuge seiner bebauungsplan- und ausschreibungskonformen Überbauung zu erstellenden bzw. erstellten Bauten und baulichen Anlagen anzubauen, wobei auch diese Bauten und baulichen Anlagen an die Autoeinstellhalle angebaut werden dürfen.

In Bezug auf die örtliche Situierung der Autoeinstellhalle wird auf den diesem Vertrag beigehefteten Situationsplan verwiesen, wo sie ... eingezeichnet ist. Dieser Situationsplan ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages, weshalb er diesem beigeheftet, datiert und sowohl von den Parteien als auch vom Notar (mit-)unterzeichnet wird.

Die alleinige Unterhaltungspflicht für die Autoeinstellhalle – bis und mit Bodenplatte, Dachhaut und Umfassungsmauern – obliegt dem (Baurechts-)Grundstück Nr. .... Oberhalb der Dachhaut und Überdeckung der Autoeinstellhalle gehört der gesamte Terrainbereich dem/zum Grundstück Nr. 2214 und wird von diesem Grundstück ausschliesslich benutzt sowie – unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss Ziff. III. 4.4 – auch unterhalten.

Dieses Überbaurecht für eine unterirdische Autoeinstellhalle ist als Dienstbarkeit zu begründen und wie folgt im Grundbuch Kriens einzutragen:

##### Auf Grundstück Nr. 2214:

L. Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle gemäss Plan z. G. Nr. ....

Mit der entsprechenden „Gegenbuchung“ auf dem (Baurechts-)Grundstück Nr. ....

##### 2. Weitere Dienstbarkeitsbegründungen

Überdies verpflichten sich die Parteien gegenseitig dazu, allfällige sich während oder nach der Realisierung der bebauungsplan- und ausschreibungskonformen Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... als notwendig erweisende Dienstbarkeits-2

2 Begründungen entschädigungslos anzuerkennen und zu deren formellen Erledigung vorbehaltlos anzubieten. Die in diesem Fall entstehenden Kosten gehen zu Lasten derjenigen Partei, zu Gunsten deren Grundstücks (eine) Dienstbarkeitsbegründung/-en erfolgt/-en.

### 3. Mietvertrag

Beabsichtigt und vorgesehen ist, dass die Baurechtsgeberin einen Teil der von der Baurechtsnehmerin zu erstellenden unterirdischen Autoeinstellhalle (s. Ziff. IV. 1.) als öffentliches Parkhaus betreibt und verwendet. Der dementsprechend für den Gebrauch als öffentliches Parkhaus bestimmte Teil der Autoeinstellhalle ist Gegenstand eines separaten Mietvertrages, den die Parteien ausserhalb des vorliegenden Vertrages miteinander abschliessen (werden). Im entsprechenden Mietvertrag ist der betriebliche Aufwand der Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des öffentlichen Teils des Parkhauses besonders zu regeln.

## **V. Schlussbestimmungen**

### 1. Beanspruchung der Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214

Im Hinblick auf die vorgesehene Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... ist die Baurechtsnehmerin ab dem Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages berechtigt, die Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214 – mit der gebotenen Rücksichtnahme auf die Baurechtsgeberin sowie die Mieter und unter Wahrung der Rechte der Baurechtsgeberin sowie der Mieter – zu befahren, zu betreten und zu benützen, sofern und soweit dies für die (Überbauungs-)Planung notwendig ist. Insbesondere ist die Baurechtsnehmerin 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 an den Grundstücken Nrn. 396, 399 und/oder 2214 vorgenommen werden und die bebauungsplan- und ausschreibungskonforme Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... – aus welchem Grund auch immer – nicht erfolgt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, den Vorzustand auf ihre Kosten (wieder-)herzustellen bzw. (wieder-)herstellen zu lassen.

Ebenso ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, alle im Hinblick auf die Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... notwendigen Gesuche den zuständigen Behörden zu unterbreiten. Dabei ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, alle Gesuche, die

den zuständigen Behörden in diesem Zusammenhang von der Baurechtsnehmerin unterbreitet werden, dann als Grundeigentümerin jeweils auf erste Aufforderung hin zu unterzeichnen, wenn Entsprechendes angezeigt und/oder vorgeschrieben ist.

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

## 2. 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 Baurechtsgeberin 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 31.12.2015 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 Baurechtsnehmerin kann auch keine Schadenersatzansprüche stellen. Analoges gilt dann, wenn der Einwohnerrat Kriens oder die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens die Genehmigung dieses Vertrages ablehnen.

## 3. Auslegung

Soweit in diesem Vertrag und/oder bei der Abwicklung der von der Baurechtsnehmerin vorgesehenen Überbauung des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... auf marktkonforme Kosten oder Mieten verwiesen wird, gelten dann sinngemäss die Regelungen betr. Bemessung der Heimfallentschädigung durch eine gemeinsame Schätzungskommission (s. Ziff. III. 7.), wenn sich die Parteien diesbezüglich nicht einvernehmlich verständigen können.

## 4. Rechtsnachfolge

Die Parteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, inkl. dieser Überbindungspflicht. Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, die im dazumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

## 5. Kosten, Gebühren und Steuern

Die aus dem vorliegenden Vertrag entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern werden von den Parteien wie folgt getragen:

- 5.1 Die Parteien tragen die Vermessungs- und die Vermarchungskosten (inkl. Kosten für den Mutationsplan des Nachführungsgeometers betr. Mutation Nr. ... vom ...) (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) sowie die Grundbuch- und Beurkundungsgebühren (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) je zur Hälfte.

In Bezug auf die Beurkundungskosten (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) gilt dann, wenn der vorliegende Vertrag mangels Genehmigung (s. Ziff. V. 2.) als gegenstandslos dahinfällt, dass sie vollumfänglich von der Baurechtsgeberin getragen werden. Dasselbe gilt für die Kosten des Grundbuchgeometers für den Mutationsplan.

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.

- 5.2 Eine allfällige Handänderungssteuer geht zu Lasten der Baurechtsnehmerin.
- 5.3 Die Baurechtsgeberin ist steuerbefreit (§ 70 Abs. 1 lit. c. SteuerG und § 5 Abs. 1 Ziff. 2. GGStG).
- 5.4 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.

## 6. Bewilligungsgesetz

Die Baurechtsnehmerin bestätigt und erklärt, dass

- 6.1 bei ihr keine Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben.
- 6.2 bei ihr keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.
- 6.3 die Begründung bzw. der Erwerb des (Baurechts-)Grundstückes Nr. ... nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt, und sie darüber informiert ist, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungs-

pflicht 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.

## 7. 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. V. 2.). Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche notwendig sind, damit dieser Vertrag; nämlich:

- 7.1 die Begründung des dauernden und selbständigen Baurechts an den entsprechend belasteten Teilen der Grundstücke Nrn. 396, 399 und 2214,
- 7.2 die Eröffnung des separaten (Baurechts-)Grundstückes Nr. ...,
- 7.3 die Vormerkung/-en betr. Ziff. III. 3., 4. (4.1 bis 4.5), 5., 6., 7., 8., 10., 11. und 12., und
- 7.4 die Dienstbarkeitsbegründung gemäss Ziff. IV. 1.,

grundbuchlich abgewickelt bzw. eingetragen 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.

## 8. Ausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird 5-fach ausgefertigt. Zwei Exemplare erhält die Baurechtsgeberin; je ein Exemplar erhalten die Baurechtsnehmerin, 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 Baurechtsgeberin**  
**Einwohnergemeinde Kriens:**

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

**Für die Baurechtsnehmerin**  
**Genossenschaft „Wohnen**  
**im Alter in Kriens“:**

\_\_\_\_\_  
Dr. Alexander Wili

\_\_\_\_\_  
Stefan Bucher

**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.

Die Parteien bzw. ihre Vertreter haben sich gegenüber dem Notar mittels Identitätskarte bzw. Pass ausgewiesen.

Kriens, ...2013

**Der Notar**