

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 **Alfred Müller AG**, in Baar (CHE-105.743.675), Neuhofstrasse 10, 6340 Baar, vertreten laut ... durch ...,

**Käuferschaft**,

**1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. ..., GB Kriens.**

## I. Ingress / Kaufsobjekt

1. Im Rahmen der von der Verkäuferschaft im selektiven Verfahren durchgeführten öffentlichen Ausschreibung für Investoren (Miteigentum) und Totalunternehmerleistungen betreffend „Zentrum Pilatus“ hat die Käuferschaft gemäss rechtskräftiger Verfügung vom 3.7.2013 den Zuschlag erhalten. Gemäss dieser Ausschreibung realisiert die Käuferschaft als Totalunternehmerin auf dem Grundstück Nr. ..., GB Kriens, das „Zentrum Pilatus“, wobei die Verkäuferschaft das hälftige Miteigentum an diesem Grundstück (inkl. ihren Teil des „Zentrum Pilatus“) behält und 1/2 Miteigentum an diesem Grundstück auf die Käuferschaft überträgt. Dies mit der Massgabe, dass die Käuferschaft auf ihrem hälftigen Miteigentum an Grundstück Nr. ... ihren Teil des „Zentrum Pilatus“ realisiert und behält.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

2. Das Kaufsobjekt ist 1/2 Miteigentum an Grundstück Nr. ..., GB Kriens. Der Beschrieb dieses Grundstückes lautet wie folgt:

Grundstücksart:	Liegenschaft
Fläche:	... m <sup>2</sup>
Plan Nr.:	38
Strasse:	Luzernerstrasse
Kulturart:	Hofraum, Garten
Gebäude/-versicherung:	...
Erwerb:	...
Katasterschätzung:	unausgemittelt

### **Dienstbarkeiten / Grundlasten**

...

### **Vormerkungen**

...

### **Anmerkungen**

...

## **Grundpfandrechte**

keine

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass dem oben aufgeführten Grundstückbescrieb beim Grundbuchamt Luzern Ost pendente Anmeldungen zugrundeliegen und dass er folglich im Rahmen der definitiven Erledigung dieser Anmeldungen durch das Grundbuchamt Luzern Ost noch Änderungen erfahren kann. Deshalb erklären die Parteien, solchen Änderungen zum Vornherein zuzustimmen und, soweit dazu ihre Mitwirkung notwendig ist, die entsprechenden Erklärungen und Unterschriften auf erste Aufforderung des Grundbuchamtes Luzern Ost und/oder des unterzeichnenden Notars hin zu leisten.

## **II. Vertragsbestimmungen**

### 1. Eigentumsübertragung

Die Verkäuferschaft überträgt ½ Miteigentum an Grundstück Nr. ..., GB Kriens, auf die Käuferschaft, die folglich ½ Miteigentum an Grundstück Nr. ..., GB Kriens, erwirbt.

### 2. Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis für das in Ziff. I. umschriebene Kaufsobjekt beträgt CHF 2'721'617.— (Franken zweimillionensiebenhunderteinundzwanzigtausendsechshundertsiebzehn).

Dieser Kaufpreis wird mittels (Teil-)Verrechnung des Werkpreises bezahlt, den die Verkäuferschaft der Käuferschaft gemäss entsprechendem Totalunternehmervertrag, den die Parteien zusätzlich zum vorliegenden Vertrag separat miteinander abschliessen, für die Erstellung ihres Teils des „Zentrum Pilatus“ zu entrichten hat.

### 3. Pfandfreiheit

Das Kaufsobjekt ist pfandfrei. Zudem ist die Verkäuferschaft dafür besorgt und auch entsprechend verpflichtet, dass das Kaufsobjekt in der Zeit seit Abschluss dieses Vertrages bis zum Tag des Überganges von Nutzen und Schaden mit keinen Pfandrechten belastet wird. Somit geht das Kaufsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden pfandfrei auf die Käuferschaft über.

#### 4. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den Zeitpunkt festgesetzt, zu dem die Käuferschaft mit den Bauarbeiten im Hinblick auf die Realisierung des „Zentrum Pilatus“ auf Grundstück Nr. ... beginnt (= Zeitpunkt des Spatenstichs).

#### 5. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Verkäuferschaft ist dafür besorgt und auch entsprechend verpflichtet, dass die das Grundstück Nr. ... betreffenden Miet- und Pachtverhältnisse (spätestens) auf den Zeitpunkt des Spatenstichs definitiv aufgelöst und beendet sind. Somit geht das Kaufsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden frei von irgendwelchen miet- und/oder pachtrechtlichen Verpflichtungen auf die Käuferschaft über.

#### 6. Gewährleistung

Die Käuferschaft kennt das Kaufsobjekt und insbesondere auch die in Bezug auf das Kaufsobjekt und das Grundstück Nr. ... einschlägigen öffentlich-rechtlichen (Bau-) Vorschriften und Grundlagen. Folglich übernimmt sie das Kaufsobjekt auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden im sich danzumal präsentierenden tatsächlichen und rechtlichen Zustand. Zudem sichert die Verkäuferschaft der Käuferschaft keinerlei Eigenschaften des Kaufsobjekts zu.

Dementsprechend 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 gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen und mit deren 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 Mängel den wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages völlig vereiteln oder ein völliges Missverhältnis zum Kaufpreis entstehen lassen.

#### 7. Grundbucheintragungen

Die Käuferschaft bestätigt, über die Bedeutung und den Inhalt der Grundbucheintragungen gemäss dem unter Ziff. I. aufgeführten Grundstücksbeschrieb 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 eingesehen werden können.

## 8. 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 Betriebs- und Energiekosten, öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, 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.

## 9. Individuelle Sachversicherungen

Die Käuferschaft übernimmt allfällige (Sach-)Versicherungsverträge, die das Kaufsobjekt betreffen. Vorbehalten bleibt einerseits das Ablehnungsrecht der Käuferschaft gemäss Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes, wonach sie berechtigt ist, den Versicherern innert 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 innert vierzehn Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers zu kündigen.

## 10. Gesetzliche Pfandrechte

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:

- 10.1 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 von zwei Jahren seit Fälligkeit.
- 10.2 Die Käuferschaft ist weder einkommens-, noch vermögens-, noch grundstückgewinnsteuerpflichtig (§ 70 Abs. 1 lit. c. StG und § 5 Abs. 1 Ziff. 2. GGStG).
- 10.3 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 dieses Vertrages beim Grundbuchamt Luzern Ost zu erfolgen.

## 11. Regelungen betr. Miteigentum

Als Miteigentümerin zu je ½ von Grundstück Nr. ... vereinbaren die Parteien was folgt:

- 11.1 Für die je hälftigen Miteigentumsanteile der Parteien sind je zwei separate Grundbuchblätter mit den Nrn. ... und ... zu eröffnen. Dabei erhält die Miteigentumshälfte an Grundstück Nr. ..., die
  - a. bei der Verkäuferschaft bleibt, die Nr. ....
  - b. gemäss vorliegendem Vertrag von der Verkäuferschaft auf die Käuferschaft übertragen wird, die Nr. ....
- 11.2 Die Parteien erlassen als Miteigentümerinnen zu je ½ von Grundstück Nr. ... eine separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird dem Grundbuchamt Luzern Ost zusammen mit dem vorliegenden Vertrag eingereicht; sie ist nach Art. 649a ZGB auf den Miteigentumsgrundstücken Nrn. ... und ... anzumerken.
- 11.3 Der Anspruch der Parteien auf Aufhebung ihres Miteigentums an Grundstück Nr. ... wird gemäss Art. 650 Abs. 2 ZGB für die gesetzlich zulässige Maximaldauer von 50 (fünfzig) Jahren, beginnend am Tag der Einschreibung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Luzern Ost, aufgehoben. Diese Regelung ist auf den Miteigentumsgrundstücken Nrn. ... und ... vorzumerken.
- 11.4 Im Vorkaufsfall hat die vorkaufsberechtigte Miteigentümerin die Ausübung ihres Vorkaufsrechts innert einer Frist von 360 (dreihundertsechzig) Tagen zu erklären. Diese Regelung ist nach Art. 681b ZGB auf den Miteigentumsgrundstücken Nrn. ... und ... vorzumerken.
- 11.5 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften betreffend Miteigentum, d.h. insbesondere Art. 646 ff. ZGB.

### **III. Schlussbestimmungen**

#### 12. 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 ...2013 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.

#### 13. Kosten, Gebühren und Steuern

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

- 13.1 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. 12.) 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.

- 13.2 Die Verkäuferschaft ist steuerbefreit (s. Ziff. II. 10.2 oben).

- 13.3 Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft.
- 13.4 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.

14. Bewilligungsgesetz

Die Käuferschaft bestätigt und erklärt, dass

- 14.1 bei der Alfred Müller AG keine Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben.
- 14.2 bei der Alfred Müller AG keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.
- 14.3 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.

15. 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. 12.). Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche notwendig sind, damit der Eigentumsübergang am Kaufsobjekt (inkl. Eröffnung der Grundbuchblätter für die Miteigentumsgrundstücke Nrn. ... (der Verkäuferschaft) und ... (der Käuferschaft), die Nutzungs- und Verwaltungsordnung, die Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümerinnen und die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts – alles gemäss vorliegendem Vertrag – den betroffenen Grundstücken im Grundbuch Kriens eingetragen, angemerkt 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.

16. 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**

Alfred Müller AG:

\_\_\_\_\_

...

\_\_\_\_\_

...

### **Beurkundung**

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass

- er den vorliegenden Vertrag den Parteien 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 dem unterzeichnenden Notar gegenüber je mit amtlichem Ausweis ausgewiesen.

Kriens, ...2013

**Der Notar**