

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

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

sowie

Sacheinlage / Sachübernahme (Art. 634 OR)

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern, Herrn lic. iur. Martin Koller, Rechtsanwalt, Grossfeldstrasse 11, 6010 Kriens ist heute erschienen:

1. **Einwohnergemeinde Kriens**, Gemeindehaus, Schachenstrasse 13, Postfach, 6011 Kriens, vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum vertreten laut Art. 15. Abs. 1 der Organisationsverordnung der Gemeinde Kriens vom 28. Mai 2008 (Nr. 0201) durch

Herrn Cyrill Wiget, Gemeindepräsident, geb. 12. Dezember 1962, von Arth (SZ).wohnhaft in 6010 Kriens, Talackerhalde 19

Herrn Guido Solari, Gemeindeschreiber und Notar, geb. 7. Februar 1967, von Blenio (TI), wohnhaft in 6012 Obernau, politische Gemeinde Kriens, Feldhöfli 36

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

und

2. **Heime Kriens AG in Gründung**, mit Sitz in Kriens, vertreten durch die Gründerin:

Einwohnergemeinde Kriens, vorgeannt
vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum vertreten durch die
vorgenannten Cyrill Wiget und Guido Solari

Baurechtsnehmerin

Die Urkundsparteien vereinbaren das Nachfolgende:

I. Einleitende Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Kriens ist gemäss § 69 des Gesetzes über Angebote für Betagte und Pflegebedürftige sowie über die Aufnahme von Personen in Privathaushalte, Heime und sonstige Einrichtungen (SRL 892 c) verpflichtet, für ein angemessenes ambulantes und stationäres Angebot für die Unterkunft, Betreuung und Pflege von Betagten und Pflegebedürftigen zu sorgen. Gemäss § 44 des Gesundheitsgesetzes (SRL 800) hat die Gemeinde auch für eine angemessene Krankenpflege und Hilfe zu Hause sowie für einen angemessenen Mahlzeitendienst zu sorgen. Die Gemeinde will auch in Zukunft den gesetzlichen Versorgungsauftrag im Bereich der Langzeitpflege mit hoher Qualität erfüllen können. Sie will dies mit Unterstützung privater Partnerorganisationen tun. Wesentlich ist dabei, dass die Gemeinde über verlässliche Partner verfügt, mit denen sie die Dienstleistungen im Sinne des Versorgungsauftrages jederzeit und rechtzeitig anbieten kann.

Die zu gründende Heime Kriens AG bezweckt, für die Einwohnergemeinde Kriens und die Region, Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten und damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen für das Alter anzubieten und die dazu nötigen Betriebe zu führen. Die Tätigkeit der Aktiengesellschaft dient ausschliesslich der Erfüllung des gesetzlichen Versorgungsauftrags. Sie ist dementsprechend auf das Gemeinwohl auszurichten.

Um die Aufgaben erfüllen zu können, will die Einwohnergemeinde Kriens ein auf Grundstück Nr. 224 GB Kriens lastendes, selbständiges und dauerndes Baurecht inklusive der darauf stehenden Gebäude auf die Heime Kriens AG sowie betriebsnotwendige Vermögenswerte auf die Heime Kriens AG übertragen.

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens hat an seiner Sitzung vom 19. Januar 2017 beschlossen, die Heime Kriens zu verselbständigen. Dafür wird eine Aktiengesellschaft gegründet, die beauftragt wird, für die Gemeinde den gesetzlichen Versorgungsauftrag insbesondere im Bereich der Langzeitpflege zu erfüllen und dafür auch die Heime Kriens zu führen. Das Krienser Stimmvolk hat der Verselbständigung der Heime Kriens an der Volksabstimmung vom zugestimmt.

Die Einwohnergemeinde Kriens ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstückes.

II. Eigentumsverhältnisse / Grundstückbescrieb

Grundstückdatenblatt

| Grundbuch | Grundstück | Grundstückart | Pendente Geschäfte |
|-----------|------------|---------------|--------------------|
| Kriens | 224 | Liegenschaft | Nein |

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

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 23. Februar 2016 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Grundstück Nr. 224, Kriens

Eigentümer zu Grundstück 224 Kriens

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

Grundstückbescrieb zu Grundstück 224 Kriens

| | | | |
|------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|
| Grundstück Nr.: | 224 | Grundbuch: | Kriens |
| E-GRID: | CH635079358617 | | |
| Grundstücksart: | Liegenschaft | Fläche: | 1 ha 36 a 39 m ² |
| Plan Nr.: | 26 | Ortsbezeichnung: | Chlifeld |
| Kulturart: | Gebäude Trottoir übrige befestigte Fläche Gartenanlage stehendes Gewässer | | |

Erwerbsakt: Kauf, 18. Januar 1832 Beleg:
 Namensänderung, 23. Juni 1966 Beleg: 1000
 Fusion, 27. Januar 1992 Beleg: 844

Gebäude / Gebäudeversicherung:

| | | |
|---|-----|---------------|
| Wohnhaus mit Kinderhort Nr. 52, vers. (Zunacherstrasse 4) | Fr. | 804'000.00 |
| Gartenhaus Nr. 52 F, vers. (Zunacherstrasse 4) | Fr. | 30'000.00 |
| Alters- und Pflegeheim Zunache Nr. 3064, vers. (Horwerstrasse 33) | Fr. | 20'844'000.00 |
| Altersheim Kleinfeld Nr. 3064 A, vers. (Horwerstrasse 33) | Fr. | 5'617'000.00 |
| Alters- und Pflegeheim Zunache Nr. 3064 B, vers. (Horwerstrasse 33) | Fr. | 20'299'000.00 |
| Velo-Unterstand Nr. 3064 C, vers. (Horwerstrasse 33) | Fr. | 14'000.00 |
| Velo-Unterstand Nr. 3064 D, vers. (Horwerstrasse 33) | Fr. | 14'000.00 |
| Velo-Unterstand Nr. 3064 E, vers. (Horwerstrasse 33) | Fr. | 14'000.00 |

Katasterschätzung: Fr. 6'600.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 224 Kriens

| Register-Nr | L=Last R=Recht | Stichwort |
|--------------|-------------------|--|
| D.UEB/062143 | R. | Leitungsrecht für Wasser z.L. Nr. 214 |
| D.UEB/062145 | R. | Fahrwegrecht z.L. Nr. 214 |
| D.UEB/062156 | R. | Leitungsrecht für Wasser z.L. Nr. 215 |
| D.UEB/062157 | R. | Leitungsrecht für Wasser z.L. Nr. 216 |
| D.UEB/062160 | R. | Leitungsrecht für Wasser z.L. Nr. 217 |
| D.UEB/062163 | R. | Leitungsrecht für Wasser z.L. Nr. 218, 5982, 5983, 5984, 5985, 6009, 6010 |
| D.UEB/062220 | R. | Fahrwegrecht z.L. Nr. 225 |
| D.UEB/062677 | R. | Fahrwegrecht z.L. Nr. 286 |
| D.UEB/063739 | R. | Fahrwegrecht z.L. Nr. 208 |
| D.UEB/062210 | L. | Fusswegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 3814, 3996 |

| | | |
|--------------|----|--|
| D.UEB/062213 | L. | Einbaurecht für Transformatorenstation lt. Plan z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern |
| D.UEB/062215 | L. | Leitungsrecht für Kabel z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern |
| D.UEB/062219 | L. | Benützungsrecht an Zivilschutzanlage im Ernstfall lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Einwohnergemeinde Kriens |

Vormerkungen zu Grundstück 224 Kriens

keine

Anmerkungen zu Grundstück 224 Kriens

| Register-Nr | Stichwort |
|--------------|--|
| A.UEB/009708 | Wasserrechtskonzession z.L. Nr.146, z.G. Nr. 2790, 3249, 48, 3750, 218, 224, 226, 928, 1079, 105, 468, 5982, 5983, 5984, 5985, 6009, 6010 |

Grundpfandrechte zu Grundstück 224 Kriens

keine

III. Begründung von Dienstbarkeiten

- Mitbenützungsberechtigung der Gartenanlage von Grundstück Nr. 226 GB Kriens**
Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 224 GB Kriens und des Baurechtsgrundstücks Nr. erhalten als Erweiterung für die auf Grundstück Nr. 224 GB Kriens bzw. auf dem Baurechtsgrundstück Nr. bestehende Gartenanlage ein unentgeltliches Mitbenützungsberechtigung an der auf Grundstück Nr. 226 GB Kriens bestehenden Gartenanlage. Der Unterhalt der Gartenanlage (inklusive Lebhag und Zaun, exklusive Scheune) geht zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der dienstbarkeitsberechtigten Grundstücke.

Im Grundbuch ist daher Folgendes einzutragen:

Auf Grundstück Nr. 226 GB Kriens

- L. Mitbenützungsberechtigung von Gartenanlage, Unterhalt gemäss Beleg
z. G. Nr. 224 und Nr.

Auf Grundstück Nr. 224 GB Kriens

R. Mitbenützungsrecht von Gartenanlage, Unterhalt gemäss Beleg
z. L. Nr. 226

Auf Grundstück Nr. GB Kriens

R. Mitbenützungsrecht von Gartenanlage, Unterhalt gemäss Beleg
z. L. Nr. 226

IV. Begründung eines Baurechts**2. Grundstück Nrn. 224, GB Kriens**

Die Einwohnergemeinde Kriens räumt hiermit der Heime Kriens AG in Gründung an Grundstück Nr. 224 GB Kriens ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Art. 675 und 779 a bis I ZGB ein, dauernd bis 30. Juni 2116.

Für dieses selbständige und dauernde Baurecht ist im Grundbuch ein besonderes Grundbuchblatt zu eröffnen, welches die Nr. GB Kriens trägt. Es wird dabei auf den Mutationsplan Nr. des Nachführungsgeometers Emch + Berger WSB AG vom verwiesen. Dieser Plan bildet als Anhang 1 integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages. Das Baurecht ist bei Grundstück Nr. 224 GB Kriens als Dienstbarkeit einzutragen.

V. Weitere Bestimmungen zum Baurecht**3. Dauer**

Das selbständige Baurechtsgrundstück Nr. GB Kriens dauert 100 Jahre bis zum 30. Juni 2116. Falls die Baurechtsnehmerin die Baurechtsdauer zu verlängern wünscht, ist ein entsprechendes Begehren spätestens bis **30. Juni 2115** zu stellen. In diesem Falle treten die Parteien in Verhandlung über die Bedingungen einer Verlängerung des Baurechts.

4. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt auf den 01. Juli 2017.

5. Umfang und Inhalt des Baurechtes

Die Baurechtsnehmerin erfüllt für die Gemeinde Kriens den gesetzlichen Versorgungsauftrag im Bereich der stationären Betreuung und Langzeitpflege. Sie kann, soweit dies für die Erfüllung des Versorgungsauftrages erforderlich ist, auch Unterkunft mit ambulanten Betreuungs- und Pflegedienstleistungen, insbesondere Wohnen mit Dienst-

leistung anbieten, und weitere Dienstleistungen, die das Wohnen zu Hause ermöglichen, beispielsweise Angebote für Kurzaufenthalte. Die Baurechtsnehmerin führt als Leistungserbringerin im Bereich der stationären Langzeitpflege die Heime Kleinfeld, Zunacher 1 und 2. Sie ist berechtigt, sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Gebäude sowie die auf dem Baurechtsgrundstück liegende Umgebung zur Erfüllung ihrer Aufgaben zu nutzen. Sie verpflichtet sich, auf eigene Kosten für den Unterhalt der Gebäude und der Umgebung aufzukommen.

Die Baurechtsnehmerin darf die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude zur Erfüllung der Aufgaben auf eigene Kosten erneuern, erweitern, rückbauen und ersetzen. Sie ist auch berechtigt, auf eigene Kosten weitere Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellen und dafür die Umgebung ganz oder teilweise in Anspruch nehmen.

6. **Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar. Bei einer Übertragung des Baurechtes sind alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen auf den Erwerber zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

Die Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Als Übertragung gilt auch die Begründung von Miteigentum, Stockwerkeigentum, die Begründung von Dienstbarkeiten sowie die Veräusserung von Aktien der Baurechtsnehmerin.

Die Zustimmung kann nicht verweigert werden, wenn die Übertragung nicht den Inhalt und Umfang von vorne Ziff. V/5 widerspricht, der Erwerber kreditwürdig ist und Gewähr geboten wird für die Einhaltung des Baurechtsvertrages. Vorbehalten bleiben die Vinkulierungsbestimmungen gemäss den Statuten der Baurechtsnehmerin und allfällig weiterer Bestimmungen aus Aktionärbindungsverträgen.

Bezüglich dem gesetzlichen Baurecht wird auf Ziff. VIII/13 verwiesen.

7. **Baurechtszins**

- 7.1 Der Baurechtszins ist ab dem Tag des Übergangs von Nutzen und Schaden geschuldet.
- 7.2 Grundlage für die Bemessung des Baurechtszinses ist der Verkehrswert der Baurechtsparzelle gemäss dem Bewertungsgutachten Horat vom 15. September 2016 (Nr. 20163295), verzinst mit dem jeweiligen durchschnittlichen Zinssatz, den die Gemeinde für Drittdarlehen bezahlt.
- 7.3 Im Sinne eines Hinweises wird festgehalten, dass der Gebäudewert nicht Bestandteil des Verkehrswertes im Sinne von Ziff. 7.2 ist. Deren Wert wird bei der Sacheinlage berücksichtigt.

8. Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Gebäude, unabhängig davon, ob sie von der Baurechtsnehmerin erstellt worden sind oder schon vorher bestanden haben, in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Für die heimfallenden Bauwerke und die dazu gehörenden Anlagen, die von der Baurechtsnehmerin erstellt worden sind, hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu leisten, welche dem Realwert (Zustandswert) entspricht. Als Zustandswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten und der angemessenen Bedingung für die Grundeigentümerin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Die gleiche Berechnungsweise gilt auch bei einem vorzeitigen Heimfall. Soweit diese Vereinbarung von den gesetzlichen Bestimmungen über die Höhe und das Verfahren der Festsetzung der Heimfallsentschädigung abweicht, ist sie gemäss Art. 779 e ZGB im Grundbuch vorzumerken.

- 8.1 Ein vorzeitiger Heimfall tritt nebst den in Art. 779 ff. ZGB aufgeführten Gründen ein, wenn sich die Baurechtsnehmerin auflöst oder in Konkurs fällt.
- 8.2 Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, ist diese durch ein Schiedsgericht endgültig festzulegen. Das Schiedsgericht setzt sich zusammen aus je einem von den Parteien bestimmten Mitglied und dem zuständigen Amtsgerichtspräsidenten von Kriens.
- 8.3 Die Urkundsparteien vereinbaren, dass sämtliche sich in den Gebäulichkeiten befindlichen Mobilien- und Einrichtungsgegenstände an die Baurechtsgeberin übergehen.

9. Abgaben

Alle die Baurechtsparzelle und die darauf erstellten Bauten und Anlagen betreffenden öffentlichen Gebühren, Abgaben, Steuern und dergleichen sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen.

VI. Sacheinlage / Sachübernahme

10. Die Einwohnergemeinde Kriens als Gründerin überträgt folgende Vermögenswerte auf die Gesellschaft:

| Konto | Beschrieb | Betrag |
|---------|--|--------------------|
| 1025.01 | Vorräte Heime (FIBU-Wert) | Fr. 186'600.00* |
| 1143.59 | Gebäude Heime Zunacher 1 + 2 + Kleinfeld (KORE-Wert) | Fr. 18'311'255.95* |
| 1143.59 | Mobilien [Inventar und Mobilien] (KORE-Wert) | Fr. 1'156'912.00* |
| 1143.59 | Telefonie + IT (KORE-Wert) exkl. Telefonanlage Gemeindeverwaltung | Fr. 298'923.26* |
| 1000.11 | Kasse Zunacher | Fr. 1'864.45* |
| 1000.14 | Kasse Grossfeld | Fr. 1'011.85* |

| | | | |
|---------|---|-----|-----------------|
| 1000.20 | Cafeteria Grossfeld | Fr. | 5'281.20* |
| 1000.21 | Cafeteria Zunacher | Fr. | 21'473.50* |
| 1000.34 | RK KK 31135.12 Heime | Fr. | 200.35* |
| 2001.05 | Pflichtdepots Heimpensionäre | Fr. | 1'379'000.00* |
| 2280.07 | Spezialfinanzierung Heime (EK) | Fr. | 8'046'714.41* |
| 1030.00 | Transitorische Aktiven Heime | Fr. | 861.30* |
| 2050.00 | Transitorische Passiven Heime | Fr. | - 223'206.40* |
| | Ueberzeit und Ferienguthaben Mitarbeitende | Fr. | - 400'000.00* |
| | Verpflichtungen gegenüber Heimpensionären aus Pflichtdepots | Fr. | - 1'379'000.00* |

Die Details zu den einzelnen Konten bzw. Vermögenswerten sind in den Inventaren und der Uebernahmebilanz per 1. Juli 2017 beschrieben. Diese Belege sind als Anhang 2a – 2... und 3 integrierter Bestandteil der Urkunde.

Die in den Konten 1143.59 beschriebenen Gebäude Zunacher 1 und 2 sowie Kleinfeld, die Telefonie + IT und die Mobilien sind zu dem 30. Juni 2017 ausgewiesenen KORE-Wert, die Vorräte zu dem per 30. Juni 2017 ausgewiesenen FIBU-Wert auf die Aktiengesellschaft zu übertragen. Die flüssigen Mittel (Konten 1000.11 – 1000.21), die Pflichtdepots der Heimbewohner (Konto 2001.05) sowie der Spezialfinanzierungsfonds (Konto 2280.07) sowie die Ferienguthaben der Mitarbeitenden werden zum FIBU-Wert per Übertragungszeitpunkt auf die Aktiengesellschaft übertragen.

11. Als Sacheinlage übernimmt die Gesellschaft von der Einwohnergemeinde Kriens die in Ziff. 10 unter den Kontennummern 1025.01 sowie 1143.59 beschriebenen Vermögenswerte im Betrag von Fr. 19'953'000.00.

Zur vollständigen Liberierung der Aktien sind dem Konto Nr. 2280.07 sind zudem CHF 47'000.00 entnommen und auf ein Konto bei der Bank zur ausschliesslichen Verfügung der Gesellschaft überwiesen worden.

Als Gegenleistung erhält die Einwohnergemeinde Kriens 20'000 Namenaktien zum Ausgabe- und Nominalwert von je CHF 1'000.00, total demnach CHF 20'000'000.00.

12. **Verfügungsberechtigung**

Die Parteien stellen fest, dass die Gesellschaft nach erfolgter Gründung und nach ihrem Eintrag im Handelsregister sofort über die eingebrachten Werte verfügen kann. Die Einwohnergemeinde Kriens bestätigt, dass sämtliche der in den Inventaren aufgeführten Sacheinlagen frei von Belastungen sind und uneingeschränkt übertragen werden können.

13. **Vertragsverhältnisse**

Die Einwohnergemeinde Kriens verpflichtet sich, die Vertragsverhältnisse, welche den Betrieb der Heime betreffen, an die Gesellschaft abzutreten, soweit diese nicht bereits

aufgrund gesonderter Verträge an die Gesellschaft übertragen wurden und werden und in dem Sinne, als die neu gegründete Gesellschaft neue Verträge abschliessen kann..

14. **Nutzen und Gefahr**

Nutzen und Gefahr an den zu übertragenden Aktiven und dem Fremdkapital, gehen per 01. Juli 2017 auf die Heime Kriens AG in Gründung über.

15. **Aufhebung/Beschränkung der Gewährleistung**

Den Parteien sind die zu übertragenden Aktiven und das Fremdkapital bekannt. Sie haben bei der Festsetzung des Gegenwertes auch dem Zustand und dem wirtschaftlichen Alter der Sachwerte und der Verwendbarkeit Rechnung getragen. Die übertragenden Parteien versichern der Heime Kriens AG in Gründung, dass ihnen keine verdeckten Mängel bekannt sind.

Die übertragenden Parteien sichern der Heime Kriens AG in Gründung nur die in diesem Vertrag enthaltenden besonderen Eigenschaften der übertragenden Aktiven und des Fremdkapitals zu. Die übertragenden Parteien sichern der Heime Kriens AG in Gründung zu, dass sie über die notwendigen Betriebsbewilligungen verfügen und diese an die Heime Kriens AG in Gründung abtreten.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht betreffend der Mobilien aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die übertragenden Parteien weder für offene, noch für verdeckte Mängel haften, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Heime Kriens AG in Gründung für Rechtsmängel, Sachmängel und sonstige Mängel aus. Dieser Gewährleistungsausschluss gilt auch für Mängel, die der operativen Tätigkeit als solche anhaften.

16. **Kapitalschutz und Liquidationsbestimmungen**

Die übertragenden Parteien bestätigen, dass sie die gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen über den Kapitalschutz und die Liquidation beachtet und eingehalten haben und, dass der Vermögensübertragung keine statutarischen Bestimmungen entgegenstehen.

17. **Meldung an die Eidg. Steuerverwaltung**

Solange die Vermögenswerte zu Buchwerten auf die Heime Kriens AG in Gründung übertragen werden, ist nicht davon auszugehen, dass für eine der Parteien Gewinnsteuern anfallen werden.

Die Parteien bestätigen, dass sie davon Kenntnis haben, dass sie die vorliegende Transaktion mit Formular 764 innert 30 Tagen nach erfolgtem Handelsregistereintrag der Eidgenössischen Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, zu melden haben.

VII. Absichtserklärung

12. **Erwerb einer neu zu begründenden Baurechtsparzelle auf Grundstück Nr. 3681**
Die Parteien beabsichtigen, zur Erfüllung des Zukunftsprojektes Grossfeld ein noch auf Grundstück Nr. 3681 GB Kriens zu begründendes Baurechtsgrundstück (inkl. die darauf stehenden Gebäude) auf die Gesellschaft zu übertragen, zu den gleichen Bedingungen, wie das Baurechtsgrundstück Nr. (inkl. die Gebäude Zunacher 1 und 2 sowie Kleinfeld).

VIII. Vorkaufsrecht

13. **Gesetzliches Vorkaufsrecht**
Die Parteien sind darüber orientiert, dass gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB ein Vorkaufsrecht besteht. Das Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin wird aber ausdrücklich wegbedungen.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes kann die Baurechtsnehmerin die Gemeinde verpflichten, Inventar und Mobilien sowie IT zum Pries, der bei der Berechnung der Aufenthalts- und Pflögetaxen zu Grunde gelegt wird, zu übernehmen.

Der Wert der Baurechtsparzelle entspricht dem Verkehrswert.

IX. Schlussbestimmungen

14. **Zustimmungen**
Zur Gültigkeit des vorliegenden Baurechtsvertrages mit Sacheinlage und –übernahmevertrag sind die Zustimmungen des Einwohnerrats Kriens gemäss Beschluss zum Bericht und Antrag Nr. 016 / 2016 vom 19. Januar 2017 Stimmvolkes der Einwohnergemeinde Kriens vom erforderlich. Liegt die Zustimmung einer der genannten Institutionen nicht vor, entfällt dieser Vertrag und damit auch die Gründung der Heime Kriens AG. Die Gründung der Heime Kriens AG kann nur erfolgen, wenn der Sacheinlagevertrag rechtsgültig abgeschlossen ist.

Sobald sämtliche Zustimmungen vorliegen, kann die Gründung der Heime Kriens AG beim Handelsregisteramt des Kantons Luzern angemeldet werden. Sobald der Eintrag und die Publikation erfolgt sind, ist der vorliegende Sacheinlagevertrag beim Grundbuchamt Luzern Ost zur Eintragung anzumelden.

15. **Anwendbares Recht und Gerichtsstand**
Die vorliegende Vereinbarung unterliegt dem Schweizerischen Recht.

Allfällige sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Streitigkeiten werden ausschliesslich durch ein Schiedsgericht entschieden.

16. **Ungültigkeit oder Nichtigkeit von Vertragsbestimmungen**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit oder der Nichtigkeit einer Vertragsbestimmung ist diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am Nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Lücke offenbar wird.

17. **Beilagen**

Folgende Beilagen im Anhang bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages:

- Mutationsplan Nr. vom (Anhang 1)
- Inventare, je vom 30. Juni 2017 (Anhänge 2a – 2....)
- Zwischenbilanzen per 1. Juli 2017 (Anhang 3).

18. **Kosten**

Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Kosten des Nachführungsgeometers und eine allfällige Handänderungssteuer werden von der Baurechtsnehmerin getragen. Gemäss Bestätigung der Steuerverwaltung des Kantons Luzern handelt es sich vorliegend um eine Umstrukturierung im Sinne von § 75 StG.

19. **Gesetzeshinweise**

Die Urkundsparteien bestätigen, vom Notar auf das Institut der gesetzlichen Pfandrechte aufmerksam gemacht worden zu sein. Der Notar hat insbesondere über die Bestimmungen § 23a Grundbuchgesetz, § 32 Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer, § 206 Steuergesetz, Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB und § 19a Handänderungssteuergesetz orientiert.

20. **Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird fünffach ausgefertigt. Es erhalten je ein Exemplar:

- die Baurechtsgeberin Gemeinde Kriens
- die Baurechtsnehmerin Heime Kriens AG in Gründung
- das zuständige Grundbuchamt
- das Handelsregisteramt
- der Notar

21. Anmeldung und Eintragung

Der Gemeinderat Kriens hat die Sacheinlage beim Handelsregisteramt anzumelden.

Zur Eintragung im Tagebuch und Grundbuch der Gemeinde Kriens wird angemeldet:

- Mutation der Grundstücke Nrn. 224 und 226 GB Kriens;
- Eintragung eines selbständigen und dauernden Baurechts auf Grundstück Nrn. 224
- Eröffnung des Grundbuchblattes Nr. GB Kriens;
- Übertragung eines Baurechts

Alle übrigen Bestimmungen dieses Vertrages sind obligatorischer Natur und nicht ins Grundbuch einzutragen. Die Bestimmungen sind von der Baurechtsnehmerin allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage zur Weiterüberbindung im Übertragungsfalle.

22. Auftrag und Vollmacht betreffend Grundbuchamt

Der beurkundende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den vorliegenden Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt Luzern Ost anzumelden. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, die nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich durchgeführt werden kann. Der Notar wird ausdrücklich bevollmächtigt, Änderungen formeller Natur von sich aus vorzunehmen.

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

Kriens, den
X0382904

Die Urkundsparteien:

**Die Baurechtsgeberin:
Für die Einwohnergemeinde Kriens**

Cyrill Wiget, Gemeindepräsident

Guido Solari, Gemeindeschreiber

**Die Baurechtsnehmerin:
Für die Heime Kriens AG in
Gründung**

Cyrill Wiget, Gemeindepräsident

Guido Solari, Gemeindeschreiber

B e u r k u n d u n g

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 unterzeichnet haben.

Kriens,

Urkunde Nr.: / 2017

Der Notar.