

ENTWURF 03.08.2017

ÖFFENTLICHE URKUNDE

ÜBER DIE BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern sind erschienen:

Einwohnergemeinde Horw, öffentliche Körperschaft, Gemeindehausplatz 1, 6048 Horw, vertreten durch Robert Odermatt, Gemeinderat, und Beat Gähwiler, Gemeindeschreiber

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1830, GB Horw, und Baurechtsgeberin

und

Kirchfeld AG, CHE-....., Aktiengesellschaft mit Sitz in Horw, Kirchfeld, 6048 Horw, handelnd durch die gemäss Eintrag im Handelsregister mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnungsberechtigten, Präsident, undMitglied

Baurechtsnehmerin

und erklären den nachfolgenden Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts abschliessen zu wollen.

Nachstehend erfolgt der Beschrieb des Grundstücks Nr. 1830, GB Horw, mittels eingefügtem Auszug aus dem Grundbuch vom

(Auszug aus dem Grundbuch Grundstück Nr. 1830, GB Horw, einfügen)

- 2.6 Das Baurechtsgrundstück sowie die darauf befindlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Gebühren und Abgaben, welche durch den Bestand oder die Ausübung des Baurechts entstehen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.
- 2.7 Die Baurechtsnehmerin kann das Baurechtsgrundstück mit Pfandrechten belasten.
- 2.8 Das Baurecht ist nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragbar. Diese Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht volle Gewähr für die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen bietet, kreditwürdig ist oder die Übertragung des Baurechts für den Grundeigentümer schwere Nachteile bringt. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

3. Dauer des Baurechts

Das Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahren (ab Tagebucheintrag im Grundbuch) eingeräumt.

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den 1. Januar 2018 vereinbart.

Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin können vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Erneuerung des Baurechts verhandeln. Das Verhandlungsbegehren ist durch die Baurechtsnehmerin frühestens nach 25 Jahren und spätestens 20 Jahre vor Ablauf des bestehenden Baurechts an die Baurechtsgeberin zu richten.

Die Baurechtsgeberin ist nicht verpflichtet, den Baurechtsvertrag zu erneuern.

4. Antrag auf Aufnahme ins Grundbuch

Für das vorstehend umschriebene selbständige und dauernde Baurecht ist im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen. Das selbständige und dauernde Baurecht erhält die Grundstück Nr., GB Horw.

Auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. 1830, GB Horw, ist das selbständige und dauernde Baurecht als Dienstbarkeit einzutragen.

Dem Grundbuchamt Luzern Ost wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Gemeinde Horw beantragt:

- Last auf Nr. 1830, GB Horw: Die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts für die Dauer von 100 Jahren (ab Tagebucheintrag im Grundbuch) unter der Grundstücksnummer, GB Horw, gemäss Mutationsplan Nr..... auf der gesamten Grundstücksfläche von Grundstück Nr. 1830, GB Horw.

5. Erwerb von Gebäuden

- 5.1 Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin:
- a. die bisherigen auf dem Grundstück Nr. 1830, GB Horw, stehenden Gebäude, so insbesondere die Gebäude Nrn. 985 und 1076 (ausgenommen Zivilschutzanlage Gebäude-Nr. 1855);
 - b. alle zu diesen Gebäuden gehörenden Nebengebäude, Erschliessungs- und Umgebungsanlagen;
 - c. alle übrigen zu den Gebäuden gehörenden Einrichtungen und Anlagen.
- 5.2 Der Kaufpreis für den Erwerb der Gebäude beträgt CHF
(in Worten: Schweizer Franken).
- 5.3 Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt rückwirkend per 1. Januar 2018.
- 5.4 Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf sämtliche Ansprüche aus Rechts- und Sachgewährleistung, soweit dieser Verzicht gesetzlich zulässig ist. Unzulässig ist die Wegbedingung der Sach- und Rechtsgewährleistung für Mängel, die der Baurechtsgeberin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt sind, die sie der Baurechtsnehmerin gegenüber aber verschweigt.

Die Baurechtsnehmerin hat das Baurechtsgrundstück besichtigt und Kenntnis vom rechtlichen Bestand und tatsächlichen Zustand des Grundstücks als Vertragsgegenstand. Sie übernimmt das Baurechtsgrundstück wie besichtigt und gesehen. Die Baurechtsgeberin trifft namentlich auch keine Gewährleistungspflicht hinsichtlich Zustand des Gebäudes und des Baugrundes.

Die Vertragsparteien sind vom Notar auf die Bedeutung dieser gesetzlichen Schranken unterliegenden Freizeichnungsklausel hingewiesen worden.

6. Baurechtszins

6.1 Abgeltung des Baurechts

Für den mit der Einräumung des Baurechts verbundenen Landanteil hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu entrichten.

6.2 Herleitung

Der Baurechtszins basiert grundsätzlich auf dem Verkehrswert der von der Baurechtsnehmerin genutzten Fläche von 16'963 m² von derzeit Fr. 9'500'000.00 und dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Die Berechnung ergibt einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 166'000.00 (Fr. 9'500'000.00 x 1.75% (Stand 31.12.2016)).

6.3 Verpflichtung

Der Wert des gemäss Art. 6.2 hergeleiteten Baurechtszinses soll für die Gemeinde Horw langfristig gesichert werden. Er wird deshalb indexiert, d.h. er richtet sich nach dem vom Bundesamt für Statistik ermittelten Landesindex für Konsumentenpreise. Als Stichtag für den Index gilt jeweils der für den 31.12. publizierte Satz.

Für das Jahr 2018 beträgt der Baurechtszins Fr. 166'000.00 (Indexstand: 31.12.2017).

Der Baurechtszins von Fr. 166'000.00 wird, unabhängig von der Indexentwicklung, nicht unterschritten.

Alle 15 Jahre, erstmals im September 2032 (für den Baurechtszins ab dem Jahr 2033) wird der Baurechtszins überprüft und allenfalls den geänderten Verhältnissen der Landpreise und den Veränderungen auf dem Hypothekarmarkt angepasst. Als Grundlage dient die Herleitung gemäss Art. 6.2.

6.4 Fälligkeit

Der Baurechtszins ist pro Kalenderjahr geschuldet und wird jeweils per 30. Juni zur Zahlung fällig. Nach diesem Termin ist ohne Mahnung ein Verzugszins von 5% geschuldet.

7. Nutzung des Baurechtsgrundstücks

Die Kirchfeld AG als Baurechtsnehmerin bezweckt gemäss ihren Statuten das Führen von Institutionen für die Pflege und die Betreuung von Menschen. Die Zweckbestimmung ist somit gemeinnützig. Es wird unter den Vertragsparteien somit vereinbart, dass das Baurechtsgrundstück einem gemeinnützigen Zweck zu dienen hat.

8. Heimfall

8.1 Ordentlicher Heimfall

Geht das Baurecht infolge Ablauf der Baurechtsdauer unter, so fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstücks Nr. 1830, GB Horw, werden (Art 779c ZGB).

8.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin groberweise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die dannzumalige Eigentümerschaft des Grundstückes Nr. 1830, GB Horw, den vorzeitigen Heimfall nach Art. 779f ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

8.3 Heimfallsentschädigung

Die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1830, GB Horw und Baurechtsgeberin hat die Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten zu entschädigen. Die Heimfallsentschädigung für die heimfallenden Bauten wird auf den dannzumaligen Verkehrswert der Bauten festgelegt. Können sich die Parteien über diesen Verkehrswert nicht einigen, so entscheidet ein vom Bezirksgerichtspräsidium von Kriens bezeichneter Schätzer darüber endgültig. Die Kosten dieses Schätzungsverfahrens tragen die Parteien je zur Hälfte. Die Auszahlung der Heimfallsentschädigung richtet sich nach Art. 779d ZGB. Die vorstehende Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung ist im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück sowie dem Stammgrundstück vorzumerken.

Dem Grundbuchamt Luzern Ost wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Gemeinde Horw beantragt:

- Vormerkung auf Grundstück Nr. 1830, GB Horw:
Vereinbarung über Heimfallsentschädigung
- Vormerkung auf Grundstück Nr., GB Horw:
Vereinbarung über Heimfallsentschädigung

9. Vorkaufsrechte

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB hat jeder Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem selbständigen und dauerndem Baurecht belastet ist, an diesem Recht, ein Vorkaufsrecht. Ebenso hat der Inhaber dieses Rechts am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Baurechts in Anspruch genommen wird, ein Vorkaufsrecht. Diese gesetzlichen Vorkaufsrechte nach Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben unverändert bestehen.

10. Auflaufende Kosten

- 10.1 Öffentlich-rechtliche Abgaben gehen insoweit zu Lasten der Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks Nr. 1830, GB Horw, als diese auch für das Grundstück in unüberbautem Zustand zu leisten wären.
- 10.2 Wird eine allfällige Abgabe von Gesetzes wegen von der anderen Partei erhoben, ist die gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Partei der anderen ersatzpflichtig.
- 10.3 Die bestehenden Versicherungsverträge gehen gemäss Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz auf die Käuferschaft / Baurechtsnehmerin über, können aber innert 30 Tagen nach der Anmeldung des Eigentumsübertrags gekündigt werden. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Die Gebäudeversicherung (Feuer- und Elementarschäden) ist im Kanton Luzern obligatorisch und kann nicht gekündigt werden.
Die Baurechtsnehmerin hat zur Deckung allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftung eine genügende Versicherung abzuschliessen.

- 10.4 Die jeweilige Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück Nr., GB Horw, haftet für sämtliche Schäden, welche durch den Bestand, allfällige Erneuerungen oder Erweiterungen der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen und wie auch durch einen allfälligen Neubau gegenüber Dritten entstehen. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Für den Fall, dass die Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 1830, GB Horw, für solche Schäden und Ansprüche belangt wird, so ist sie von der Baurechtsnehmerin hierfür schad- und klaglos zu halten. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich auch, begründete Ansprüche vollumfänglich zu übernehmen und die Abwehr unbegründeter Ansprüche auf eigene Kosten abzuwenden.

II. Nutzungsmöglichkeit für einen Kindergarten

Die Baurechtsnehmerin (Kirchfeld AG) verpflichtet sich obligatorisch, auf erstes Verlangen der Baurechtsgeberin (Einwohnergemeinde Horw) mit dieser einen Dienstbarkeits-, Miet- oder Pachtvertrag, enthaltend eine Nutzungsmöglichkeit für einen Kindergarten auf dem Baurechtsgrundstück und / oder in einem Gebäudeteil auf dem Baurechtsgrundstück abzuschliessen. Folgende Eckdaten sind dabei einzuhalten:

- Die Kosten für die Erstellung des Kindergartens trägt die Einwohnergemeinde.
- Die Baurechtsnehmerin hat alles zu dulden, resp. Mitzuwirken, damit der Kindergarten realisiert werden kann.
- Der Zweck der Kirchfeld AG darf durch die Einräumung der Nutzungsmöglichkeit für einen Kindergarten nicht tangiert werden.
- Die Räumlichkeiten dürfen nur für einen Kindergarten und nicht für andere Zwecke, insbesondere nicht für kommerzielle Zwecke genutzt werden.
- Bei der Erstellung und Nutzung der Räumlichkeiten sind sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bauvorschriften einzuhalten.
- Die Einwohnergemeinde Horw verpflichtet sich eine Sach- und Haftpflichtversicherung sowie bei einem allfälligen Bau, die üblichen Bauversicherungen (wie Bauherrenhaftpflicht-, Bauwesenversicherung etc.) abzuschliessen.
- Die Kirchfeld AG hat ein Mitbestimmungs- und Vetorecht, wo der Kindergarten platziert wird.
- Der Kirchfeld AG dürfen durch die Einräumung der Nutzungsmöglichkeit keine weiteren Verpflichtungen, insbesondere keine finanziellen Verpflichtungen, auferlegt werden.
- Die Einwohnergemeinde Horw verpflichtet sich, bei mehreren Gestaltungsmöglichkeiten, die verhältnismässig mildeste und schonendste Variante zu wählen, damit die Kirchfeld AG in ihrer Ausübung des Baurechts möglichst wenig eingeschränkt wird.
- Die Einwohnergemeinde Horw hat für die Nutzung des Bodens und / oder der Gebäude eine marktgerechte Entschädigung zu leisten.
- Die Nutzung des Bodens und / oder der Gebäude für Kindergärten führt aufgrund der Reduktion der Nutzung des Baurechtsgrundstückes für die Zwecke der Kirchfeld AG zu einer proportionalen Reduktion der Baurechtszinsen, welche sich an der anrechenbaren Geschossfläche zu orientieren hat.
- Das Recht, die Nutzungsmöglichkeit für einen Kindergarten geltend zu machen ist befristet auf 30 Jahren ab Eintragung des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch. Wird das Recht in- nert dieser Zeit nicht geltend gemacht, erlischt es.

Die Baurechtsnehmerin (Kirchfeld AG) verpflichtet sich, sämtliche Rechts- und Tathandlungen vorzunehmen, um den dannzumaligen Vertrag mit der Baurechtsgeberin (Einwohnergemeinde Horw) rechtsgültig abzuschliessen.

III. Grundbuchblätter; Stammparzelle; Diverses

Für die Baurechtsparzelle ist unter der Grundstücksnummer, GB Horw, im Grundbuch Horw ein eigenes Grundstücksblatt zu eröffnen.

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Horw haben am der Begründung des Baurechts und Übertragung des Kirchfelds – Haus für Betreuung und Pflege, mithin Gründung der Kirchfeld AG zugestimmt.

IV. Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung ins Grundbuch der Gemeinde Horw wird beantragt:

Die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts mit der Grundstücksnummer, lastend auf Grundstück Nr.

Die Vormerkung betreffend Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziff. 8.3 auf Nr.

Die Vormerkung betreffend Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziff. 8.3 auf Nr.

Mit der Anmeldung beim Grundbuchamt Luzern Ost wird der unterzeichnete Notar beauftragt und bevollmächtigt. Dieser wird bevollmächtigt, allfällige Änderungen formeller Natur an der vorliegenden Urkunde von sich aus vorzunehmen.

V. Konfliktbewältigung; Schiedsgericht

Entsteht zwischen den Parteien Uneinigkeit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche nicht zustande, ziehen die Parteien eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Mit Hilfe des Vermittlers/Schlichters legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Regeln fest.

Können sich die Parteien über den Vermittler/Schlichter nicht einigen, kann jede Partei den zuständigen staatlichen Richter anrufen, der den Parteien einen Vermittler/Schlichter vorschlägt.

Kommt über die Bestellung des Vermittlers/Schlichters keine Einigung zustande oder scheitert die Vermittlung/Schlichtung, entscheidet über den Streit ein Schiedsgericht.

Das Schiedsgericht kann aus einer oder drei Personen bestehen, die für die zu beurteilenden Streitfragen kompetent sein müssen. Kommt keine Einigung über die Ernennung eines Einzelschiedsrichters zustande, so ist der Streit einem Schiedsgericht, bestehend aus drei Richtern, vorzulegen. Sobald eine Partei ihren Schiedsrichter ernannt und der Gegenpartei bekannt gegeben hat, hat die Gegenpartei innert 30 Tagen ihren Schiedsrichter ebenfalls zu ernennen. Die so bestimmten Schiedsrichter wählen hernach binnen 20 Tagen den Obmann. Bestimmt eine

Partei ihren Schiedsrichter nicht fristgerecht oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht fristgerecht auf einen Obmann einigen, nimmt der zuständige staatliche Richter auf Antrag einer Partei die Ernennungen vor.

Für das Verfahren gelten die Regeln der schweizerischen Zivilprozessordnung. Der Sitz des Schiedsgerichts befindet sich in Horw.

VI. Kostentragung; Ausfertigungen

Die nachstehenden Kosten dieser öffentlichen Urkunde werden durch die Parteien je zur Hälfte getragen:

Geometerkosten:
Grundbuchgebühren:
Notariatskosten:

Das Geschäft ist in Bezug auf die Handänderungssteuern steuerbefreit.

Die vorliegende Urkunde besteht in 7-facher Ausfertigung und geht an:

Grundbuchamt Luzern Ost (1-fach)
Handelsregisteramt des Kantons Luzern (1-fach)
Baurechtsgeberin (1-fach)
Baurechtsnehmerin (1-fach)
Notar (1-fach)

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen dieser Baurechtsvertrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass er ihrem Willen entspricht.

Horw,

Die Vertragsparteien

Die Baurechtsgeberin:

Die Baurechtsnehmerin:

Einwohnergemeinde Horw

Kirchfeld AG

vertreten durch:

vertreten durch:

Robert Odermatt

Beat Gähwiler

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt, dass

er diese Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, soweit dies nach den einschlägigen Beurkundungsvorschriften erforderlich ist;

diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht;

die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben;

sich die Unterzeichneten gegenüber dem Notar über ihre Identität ausgewiesen haben.

How,

Der Notar:

Ordn.-Nr.: