

Entwurf Fassung 21.4.2023

Peter Stadelmann; Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Stadelmann Advokatur & Notariat AG, 041 211 30 30 / ps@stadelmann-law.ch / pb@stadelmann-law.ch

Beurk. Prot. Nr. ... / 2023

betreffend

Baurechtsvertrag Dangelbachmatte Malters

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern erscheinen

Einfache Gesellschaft Dangelbachmatte, bestehend aus

- a) **Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters**, öffentlich-rechtliche Körperschaft, mit Sitz in 6102 Malters, handelnd durch die gemäss § 15 Kirchgemeindegesetz kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herr Urs Emmenegger, Präsident des Kirchenrats, von Malters und Schüpflheim, wohnhaft in 6102 Malters, Luzernstrasse 56, und Frau Eveline Bürge, Aktuarin des Kirchenrats, von Werthenstein, wohnhaft in 6105 Schachen, Farnbühl 30
- b) **Dorfzwing Malters** (Genossenschaft), mit Sitz in 6102 Malters, Urmisweg 9a, handelnd durch die laut Vorstandsbeschluss kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herr Thomas Fischer, Präsident der Verwaltung, von Malters, wohnhaft in 6102 Malters, Urmisweg 9a, und Herr Robert Baumeler, Mitglied der Verwaltung, von Malters, wohnhaft in 6102, Bühl 8

Baurechtsgeberin

und

WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft, mit Sitz in 6102 Malters, Bahnhofstrasse 4, CHE-234.477.967, handelnd durch die laut Handelsregister kollektiv zeichnungsberechtigten Herr Christian Delb, Präsident der Verwaltung, von Kriens, wohnhaft in 6102 Malters, Industriestrasse 14, und Herr Reto Burkardt, Vizepräsident der Verwaltung, von Ilanz/Glion, wohnhaft in 6102 Malters, Luzernstrasse 55

Baurechtsnehmerin

und erklären was folgt:

Es folgt der Grundbuchauszug der Grundstücke Nrn. 406 und 408, Grundbuch Malters.

Der nachfolgende Seitenplatz wird ausgespart für die Einfügung des Grundbuchauszugs.

Vorbemerkungen

1. Stammparzellen

- 1.1 Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters ist Eigentümerin des **Grundstücks Nr. 408, Grundbuch Malters**. Das Grundstück hat eine Fläche von 8'223 m² und befindet sich in der Wohnzone W4.
- 1.2 Der Dorfwing Malters (Genossenschaft) ist Eigentümer des **Grundstücks Nr. 406, Grundbuch Malters**. Das Grundstück liegt teilweise in der Wohnzone W4 (4'218 m²), in der Wohnzone W2A (971 m²) und in der Landwirtschaftszone (5'018m²).

2. Absicht

- 2.1 Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters einerseits und der Dorfwing Malters (Genossenschaft) andererseits, beabsichtigen, mit dem vorliegenden Vertrag der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft, ein selbständiges und dauerndes Baurecht auf den Stammparzellen gemäss Ziffer 1 hiervor einzuräumen.
- 2.2 Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft beabsichtigt, als Baurechtsnehmerin das Grundstück Nr. 408, Grundbuch Malters, und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 406, Grundbuch Malters, zu überbauen. Zu diesem Zweck soll mit dem vorliegenden Vertrag zu Gunsten der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu Lasten des Grundstücke Nrn. 408 und zu Lasten einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 406 errichtet werden.
- 2.3 Die Parteien wollen nicht zwei separate Baurechte pro Stammparzelle sondern ein einziges Baurecht, lastend auf beiden Stammparzellen, begründen. Entgegen den Erwägungen in Bundesgerichtsentscheid BGer 5A_341/2019 wird ein Baurecht auf zwei verschiedenen Grundstücken vom zuständigen Grundbuchamt Luzern Ost als zulässig erachtet und im Grundbuch eingetragen. Zu diesem Zweck bilden die Baurechtsgeber eine einfache Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR.

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

3. Art und Umfang

- 3.1 Die Baurechtsgeber räumen zu Gunsten der Baurechtsnehmerin zu Lasten des ganzen Grundstücks Nr. 408, Grundbuch Malters, sowie zu Lasten der in der Mutation Nr. [redacted] des Nachführungsgeometers umschriebenen Teilfläche des Grundstücks Nr. 406, Grundbuch Malters, ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** nach Massgabe von Art. 675 und 779ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

- 3.2 Bezüglich des Umfangs des Baurechtsgrundstücks wird auf die Mutation Nr. ... des Nachführungsgeometers im Anhang verwiesen. Der Mutationsplan ist von den Urkundsparteien zu unterzeichnen und ist Bestandteil der Urkunde.

4. Inhalt und Zweck

- 4.1 Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, im Perimeter des Baurechtsgrundstücks, über und unterhalb der Bodenfläche, Bauten und Anlagen aller Art gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Malters zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern.
- 4.2 Auf dem Baurechtsgrundstück dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt und genutzt werden, welche die folgenden Auflagen erfüllen:
- a) Das Baurecht darf hauptsächlich für Wohnbauten verwendet werden. Daneben ist auch die Nutzung für Ferienzimmer, Ateliers, Co-Working-Spaces sowie stilles bis mässig störendes Gewerbe zulässig, sofern dies gemäss der öffentlich-rechtlichen Bauordnung möglich ist.
 - b) Sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise dürfen das ortsübliche mittlere Preissegment nicht übersteigen.
 - c) Es ist eine gemischte Struktur von unterschiedlich grossen Wohnungen zu schaffen.
 - d) Die Nutzung des Baurechtsgrundstücks für Zwecke, die widerrechtlich oder unsittlich sind oder Anlass zu öffentlichem Ärgernis geben, sind untersagt. Dies ist explizit in den Kauf – und Mietverträgen festzuhalten.
 - e) Die Bauten und deren Umgebung müssen familienfreundlich ausgestaltet sein. Hierzu gehört insbesondere, dass in der Wohnüberbauung ansprechende Spielplätze und Begegnungszonen vorhanden.
 - f) Sämtliche Bauten müssen sich von ihrer Gestaltung her gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen und dem Charakter des Ortes Malters entsprechen.
 - g) Dem nachhaltigen Bau und Betrieb ist grosse Beachtung zu schenken. Soweit mit durchschnittlichem Aufwand betreibbar, ist die Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Belüftung mittels nachhaltiger Energie sicherzustellen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Fernwärmeanschluss oder andere Möglichkeiten gemäss dem Stand der Technik).
 - h) Beim Bau ist einheimischem Gewerbe, insbesondere demjenigen von Malters der Vorzug zu geben, soweit diese Unternehmen in der Lage sind, die gewünschten Leistungen zu Konkurrenzpreisen in vergleichbarer Qualität zu erbringen.
- 4.2 Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen, Dienstbarkeiten zulasten des Baurechts zu errichten, Unterbaurecht zu errichten und Stockwerkeigentum zu begründen sowie die Stockwerkeinheiten an Dritte zu veräussern.

5. Dauer

- 5.1 Das Baurecht dauert **100 Jahre** (einhundert) von der Einschreibung im Tagebuch des Grundbuchs an gerechnet.
- 5.2 Die im vorliegenden Vertrag vereinbarten obligatorisch und realobligatorisch wirkenden Rechte und Pflichten sind mit Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde wirksam.
- 5.3 Sollte die Baurechtsnehmerin das Baurecht über die in Ziffer 5.1 hiervoor vereinbarte Zeit hinaus verlängern wollen, so hat sie dies der Baurechtsgeberin spätestens 15 (fünfzehn) Jahre vor Ablauf des Baurechts mitzuteilen, damit die Parteien ausreichend Zeit für die Verhandlungen betreffend die allfällige Verlängerung des Baurechts haben. Kommt eine Einigung bis fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts nicht zustande, so endet das Baurecht wie vorgesehen nach 100 (einhundert) Jahren.

6. Grundbucheintrag

- 6.1 Das Baurecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 408, Grundbuch Malters, sowie zu Lasten der in der Mutation Nr. ... des Nachführungsgeometers umschriebenen Teilfläche des Grundstücks Nr. 406, Grundbuch Malters, ist gemäss Ziffer 3 bis 5 hiervoor als Grundstück in das Grundbuch Malters aufzunehmen, und es ist hierfür das **Grundbuchblatt Nr. ...**, **Grundbuch Malters**, zu eröffnen (Baurechtsgrundstück).
- 6.2 Zu Lasten der Stammparzelle Grundstück Nr. 408, Grundbuch Malters, sowie zu Lasten der in der Mutation Nr. ... des Nachführungsgeometers umschriebenen Teilfläche des Grundstücks Nr. 406, Grundbuch Malters, ist das selbständige und dauernde Baurecht als Dienstbarkeit gemäss Ziffer 3 bis 5 hiervoor einzutragen. Als Stichwort für den Grundbucheintrag wird was folgt vorgeschlagen: Baurecht für Bauten und Anlagen aller Art als selbständiges und dauerndes Recht (Grundstück Nr. ..., Grundbuch Malters).

Baurechtszins

7. Baurechtszins

- 7.1 Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von CHF 850 (achthundertfünfzig) pro Quadratmeter Baurechtsgrundstücksfläche und einer Verzinsung von 1.5 % (eins Komma fünf Prozent). Bei einer vom Baurecht erfassten Grundstücksfläche von total ... m² (... Quadratmeter) ergibt dies somit einen jährlichen Baurechtszins von total CHF ... (...). Dieser Baurechtszins ist der Basiszins, der auch bei einer Negativsteuerung oder bei einer Verminderung der zulässigen Bauvolumen (vgl. dazu Ziffer 9 hiernach) nicht unterschritten werden darf.

- 7.2 Der Baurechtszins ist geschuldet ab Realisierung (Fertigstellung) der Wohnungen, spätestens aber nach zehn Jahren seit der Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrags, unabhängig davon, ob bis dahin eine (teilweise oder vollständige) bauliche Realisierung erfolgt ist oder nicht.
- 7.3 Die Parteien gehen von einer Überbauung in voraussichtlich zwei Etappen aus. Bei einer Etappierung der Baurealisierung, ist der Baurechtszins jeweils anteilmässig nur für die jeweils realisierte Etappe geschuldet, das heisst der Baurechtszins ist diesfalls nicht vollumfänglich, sondern reduziert auf den Umfang der realisierten Etappe geschuldet. Die Reduktion des Baurechtszinses erfolgt diesfalls im Verhältnis zwischen der realisierten Hauptnutzfläche der ersten Etappe und der noch nicht realisierten Hauptnutzfläche. Zu diesem Zweck veranlasst die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten beim zuständigen Architekturbüro eine Berechnung und prozentuale Aufteilung zwischen der realisierten Hauptnutzfläche und der noch nicht realisierten möglichen weiteren Hauptnutzfläche.
- 7.4 Die Aufteilung des Baurechtszinses zwischen der Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters einerseits und dem Dorfzwing Malters (Genossenschaft) andererseits erfolgt im Verhältnis der Fläche ihrer Stammparzellen. Diese Aufteilung des Baurechtszinses ist unabhängig davon, welche Stammparzellenflächen überbaut sind und welche nicht. Keine Rolle spielt, wie die Hauptnutzflächen letztlich auf die beiden Stammparzellen verteilt sind. Die etappierte Baurealisierung bzw. der Ort der effektiv bebauten Fläche der ersten Etappe hat somit keinen Einfluss auf die Aufteilung des Baurechtszinses zwischen den beiden Eigentümern der Stammparzellen.
- 7.5 Die Vereinbarungen über den Baurechtszins gemäss Ziffer 7.1 bis 7.4 hiervor sind gemäss Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

8. Anpassung des Baurechtszinses infolge Teuerung

- 8.1 Der Baurechtszins wird an die Teuerung gekoppelt. Es gelten diesbezüglich folgende Regeln:
- Massgebend für die Teuerungsindexierung ist der Landesindex der Konsumentenpreise der Schweiz.
 - Ausgangspunkt für den Basisbaurechtszinses ist der Indexstand am 31. Dezember 2023.
 - Der Baurechtszins wird vollumfänglich, also zu 100 %, an die Teuerung gekoppelt, das heisst proportional zur Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise nach unten oder nach oben angepasst, wobei der Basisbaurechtszins gemäss Ziffer 7.1 hiervor nicht unterschritten werden darf.
 - Massgebender Zeitpunkt für die Veränderung ist jeweils der Indexstand am 30. September des Vorjahres (Stichtag). Der neue Baurechtszins berechnet sich nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Bisheriger Baurechtszins}}{\text{Alter Index}} \times \text{Neuer Index}$$

- Der Baurechtsgeberin wird alle drei Jahre von der Baurechtsnehmerin die Berechnung des Baurechtszinses gemäss vorgehendem Index zugestellt. Der Dreijahresdurchschnitt aus der Berechnung gilt ab 1. Januar des vierten Folgejahres für die nächsten drei Jahre.
- Die Baurechtsgeberin kann als einfache Gesellschaft nur gemeinsam eine Anpassung des Baurechtszinses verlangen. Ein einfacher Gesellschafter alleine kann bei der Baurechtsnehmerin keine Anpassung verlangen.

8.2 Die vorstehende Vereinbarung über den Baurechtszins ist gemäss Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

9. Anpassung des Baurechtszinses infolge Veränderung des zulässigen Bauvolumens

9.1 Der Baurechtszins basiert auf dem maximal zulässigen Bauvolumen (Hauptnutzfläche), das aufgrund der im Zeitpunkt der Begründung der Baurechte geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen auf den Baurechtsgrundstücken erstellt werden kann. Keine Rolle spielt, wie die Hauptnutzflächen auf die beiden Stammparzellen verteilt sind.

9.2 Der Begriff Hauptnutzfläche definiert sich nach der Schweizer Norm 504 421 (Ausgabe 2004) und betrifft den Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung/Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient. Die Hauptnutzfläche ist Teil der Nettogeschossfläche, zu welcher neben der Hauptnutzfläche auch die Nebennutzfläche (z.B. Waschküche, Estrich, Keller, Schutzraum etc.) zählt. Garagen und Parkflächen gehören gemäss der vorerwähnten Definition nicht zur Hauptnutzfläche, weshalb der Umfang dieser Flächen nicht zu einer Anpassung des Baurechtszinses führt.

9.3 Sollte sich nach der Begründung des Baurechts die zulässige Hauptnutzfläche aufgrund der Anpassung der planungsrechtlichen Bestimmungen wesentlich, das heisst um mehr als zehn Prozent vergrössern oder verkleinern, und sollte die Baurechtsnehmerin kumulativ von den sich hieraus ergebenden Möglichkeiten Gebrauch machen (oder bei einer Verkleinerung Gebrauch machen müssen), so verändert sich der Baurechtszins entsprechend der Veränderung der effektiv realisierten Hauptnutzflächen nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Bisheriger Baurechtszins} \times \text{Neue Hauptnutzfläche}}{\text{Bisherige Hauptnutzfläche}}$$

9.4 Der Anfangsbaurechtszins (angepasst um die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise gemäss Ziffer 8 hiervor) kann allerdings nicht unterschritten werden, wenn das zulässige Bauvolumen (Hauptnutzflächen) von der Baurechtsnehmerin nicht ausgenutzt wird.

9.5 Der erhöhte Baurechtszins ist ab dem Datum der Inbetriebnahme des veränderten Bauvolumens geschuldet. Das Begehren auf Anpassung des Baurechtszinses ist der Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin jeweils schriftlich und mit Herleitung des neu beantragten Baurechtszinses mitzuteilen.

- 9.6 Die Baurechtsgeberin kann als einfache Gesellschaft nur gemeinsam eine Anpassung des Baurechtszinses verlangen. Ein einfacher Gesellschafter alleine kann bei der Baurechtsnehmerin keine Anpassung verlangen.

10. Kein übersetzter Mietertrag

- 10.1 Die Vermietung von Räumen und Flächen sowie die Festlegung der Mietzinsen ist Sache der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsgeberin gewährleistet keinen bestimmten Mietertrag. Die Parteien verzichten auch auf die Vereinbarung eines Zielwerts betreffend den Mietzinsbetrag. Aus diesem Grund verzichten die Parteien auf eine Koppelung des Baurechtszinses an den effektiv erzielten Mietertrag. Das Leerstandsrisiko trägt die Baurechtsnehmerin.
- 10.2 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsgeberin, die Regelungen der Mietzinsgestaltung gemäss dem jeweils gültigen Schweizer Mietrecht einzuhalten. Massgebend hierfür sind die jeweils gültigen Regeln des Schweizer Obligationenrechts: Kein übersetzter Mietertrag (Kostenmiete plus zulässige Rendite gemäss Obligationenrecht) bzw. Einhaltung der Quartier- und Ortsüblichkeit.

11. Verzicht auf weitere Anpassungskriterien

Die Parteien verzichten auf eine Koppelung des Baurechtszinses an folgende Indikatoren:

- Veränderung der Hypothekarzinsen
- Veränderung der Bodenwerte
- Veränderung des Referenzzinssatzes im Mietrecht

12. Zahlungsmodalitäten

- 12.1 Die Baurechtsnehmerin zahlt den Baurechtszins, aufgeteilt gemäss Ziffer 7.4 hiervor nach Anteil Fläche der Stammparzellen, je separat der Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters einerseits und dem Dorfzwing Malters (Genossenschaft) andererseits. Jeder Eigentümer einer Stammparzelle kann von der Baurechtsnehmerin separat die Zahlung verlangen. Die Baurechtsnehmerin ist ermächtigt, mit befreiender Wirkung die Anteile am Baurechtszins separat zu bezahlen.
- 12.2 Die Zahlung erfolgt quartalsweise jeweils per Ende eines Kalenderquartals (keine Vorauszahlung). Der Baurechtszins ist unaufgefordert und ohne separate Rechnungsstellung zu bezahlen. Bei einer unterjährigen Baurechtsdauer wird pro rata temporis bezahlt.
- 12.3 Die vorstehende Vereinbarung gemäss Ziffer 12.1 und 12.2 hiervor ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und auf den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

13. Sicherheiten

Es wird auf grundpfandrechtl. Sicherstellung der Baurechtszinsen gemäss Ziffer 14 und 15 hier-nach verwiesen. Die Parteien verzichten im Übrigen auf die Vereinbarung einer zusätzlichen Kau-tion oder einer Bank-/Versicherungsgarantie betreffend die Zahlung der Baurechtszinsen.

Grundpfandrechte

14. Gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Baurechtsgeberin gegenüber der Baurechtsnehmerin Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen gemäss Art. 779i ZGB.

15. Vertragliches Grundpfandrecht

- 15.1 Die Parteien errichten hiermit zugunsten der Baurechtsgeberin als Pfandnehmerin eine **Grundpfandverschreibung** im Maximalbetrag von **CHF 600'000** (sechshunderttausend), **im ersten Rang**, ohne Vorgang, zulasten des Baurechtsgrundstücks Nr. **...**, Grundbuch Malters.
- 15.2 Bezüglich der Grenzen, Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- und Anmerkungen des Pfandobjekts wird auf das Vermessungswerk, die angeführten Erwerbstitel, die diesbezüglichen Eintragun-gen im Grundbuch sowie auf die Änderungen der dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten gemäss der vorliegenden öffentlichen Urkunde verwiesen.
- 15.3 Diese Grundpfandverschreibung bietet der Pfandnehmerin Sicherheit für alle Forderungen, die ihr gegenüber der Baurechtsnehmerin (Pfandbestellerin) gegenwärtig zustehen oder in einem späte-ren Zeitpunkt zustehen werden. Es kann sich dabei um Forderungen aus Darlehen, bestehende oder zukünftige Baurechtszinsforderungen, Forderungen aufgrund der Ablösung allfällig eingetra-gener oder vorgemerkter gesetzlicher Pfandrechte (insbesondere Bauhandwerkerpfandrechte auf dem Stammgrundstück), Verzugszinsen, Schadenersatzforderungen aller Art der Baurechtsgeberin gegen die Baurechtsnehmerin oder um Forderungen aus irgendeinem anderen Rechtsgrund im Rahmen der Beziehungen zwischen den Parteien betreffend das Baurechtsgrundstück oder be-treffend den vorliegenden Vertrag handeln.
- 15.4 Die Baurechtsgeberin (Pfandnehmerin) bestimmt, auf welche von mehreren Forderungen der Pfanderlös anzurechnen ist.
- 15.5 Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Grundpfandverschreibung nicht untergeht, solange die Pfandnehmerin mit der Baurechtsnehmerin (Pfandbestellerin) Geschäftsbeziehungen unterhält, selbst wenn ihr zeitweise keine Forderungen gegen die Baurechtsnehmerin zustehen. Demnach bleibt das Pfandrecht bis zur nominellen Höhe auch dann bestehen, wenn Forderungen ganz oder teilweise abbezahlt worden sind.

- 15.6 Das Grundbuchamt wird angewiesen, betreffend die Grundpfandverschreibung einen Gläubigerauszug im Sinne von Art. 825 ZGB auszufertigen und der Baurechtsgeberin zuzustellen.

Realobligatorisch wirkende Bestimmungen

16 Übertragbarkeit

- 16.1 Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet und somit übertragbar. Es ist vererblich, sofern die Baurechtsnehmerin dereinst eine natürliche Person sein sollte.
- 16.2 Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die weiteren Vertragsbestimmungen sind einem Erwerber zu überbinden.
- 16.3 Die Übertragung des Baurechts (inklusive Begründung von Unterbaurechten, die Begründung einer Nutzniessung, die Übertragung von Mit- oder Stockwerkeigentum und die Sacheinlage des Baurechts in eine Gesellschaft) bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Diese darf die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen (also bei Unzumutbarkeit) verweigern, insbesondere
- wenn die im vorliegenden Vertrag oder in späteren Vereinbarungen geregelten Pflichten der Baurechtsnehmerin (dazu gehören insbesondere die Pflichten aus bloss obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen) durch den Erwerber nicht übernommen werden;
 - wenn der Erwerber nicht bereit ist, die Grundpfandverschreibung gemäss Ziffer 15 hiervor zu erneuern;
 - bei mangelnder oder zweifelhafter Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
 - wenn sich der Erwerber des Baurechts mit einem Eigentümer der Stammparzellen in einem Rechtsstreit vor Gericht/Behörden befindet oder befunden hat.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das Grundbuchamt bei einer Übertragung des Baurechts das Vorliegen des Zustimmungserfordernisses nicht überprüft.

- 16.4 Umstrukturierungen bei der Baurechtsnehmerin sollen nicht behindert werden, weshalb diesfalls die Zustimmung zu erteilen ist,
- wenn die im vorliegenden Vertrag oder in späteren Vereinbarungen geregelten Pflichten der Baurechtsnehmerin (dazu gehören insbesondere die Pflichten aus bloss obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen) durch den Erwerber übernommen werden;
 - wenn der Erwerber bereit ist, die Grundpfandverschreibung gemäss Ziffer 15 hiervor zu erneuern;
 - wenn der Erwerber kreditwürdig ist.

Als Umstrukturierung gilt insbesondere

- die Übertragung des Baurechts an eine Tochter-, Schwester- oder Muttergesellschaft der Baurechtsnehmerin;
- die Übertragung des Baurechts innerhalb der Familie (Ehepartner oder Nachkommen der Baurechtsnehmerin), falls der Baurechtsnehmer dereinst eine natürliche Person sein sollte.

- 16.5 Die vorstehende Vereinbarung gemäss Ziffer 15.1. bis 15.4 hiavor betreffend die Übertragbarkeit des Baurechts ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und auf den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

17 Ordentlicher Heimfall

- 17.1 Erfolgt keine Verlängerung des Baurechts, fallen die bestehenden Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer den Grundeigentümerinnen heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden. Die Grundeigentümerinnen haben der dannzumaligen Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung wird auf **90 %** (neunzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswerts festgelegt. Der Verkehrswert der Bauten und dazugehörigen Anlagen wird unter Berücksichtigung des Zustands der Gebäude und Anlagen, der Ertragsfähigkeit sowie der Verkäuflichkeit der Objekte festgelegt.

Können sich Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin über die Höhe der Heimfallsentschädigung nicht einigen, können sie einen gemeinsamen Schiedsgutachter festlegen. Können sie sich nicht auf einen Schiedsgutachter einigen, sind sowohl die Baurechtsgeberin als auch die Baurechtsnehmerin berechtigt, die kantonale Schätzungskommission gemäss Enteignungsgesetz des Kantons Luzern zwecks Schätzung des Substanzwerts anzurufen. Die Schätzung der Schätzungskommission ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend (Schiedsgutachten).

Die Auszahlung der Heimfallsentschädigung richtet sich nach Art. 779d ZGB.

- 17.2 Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin verpflichten sich bei einem Heimfall zu Verhandlungen bezüglich den bestehenden Mietverhältnisse mit dem Ziel, für alle Beteiligten eine ausgewogene Lösung zu finden.
- 17.3 Die vorstehende Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziffer 17.1 und 17.2 hier vor ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und auf den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

18. Vorzeitiger Heimfall

- 18.1 Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihre dinglichen Rechte überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779f ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt. Als grobe Verletzung von Rechten und Pflichten gelten insbesondere die folgenden Tatbestände:
- wenn die Baurechtsnehmerin mit dem Baurechtszins trotz schriftlicher Mahnung mehr als sechs Monate im Rückstand ist;
 - wenn die Baurechtsnehmerin die in Ziffer 4.2 hiavor definierten Anforderungen an die Überbauung nicht erfüllt.

- wenn die Baurechtsnehmerin die Bauten nicht in einem guten Zustand hält;
- wenn es die Baurechtsnehmerin zulässt, dass die erstellten Wohnungen nicht ihrem Zweck entsprechend zum Wohnen, sondern zweckwidrig genutzt werden, wozu insbesondere jede den guten Sitten widersprechende Nutzung gehört;
- wenn über die Baurechtsnehmerin der Konkurs eröffnet wird;
- wenn andere wichtige Gründe vorliegen, welche die Baurechtsnehmerin verschuldet hat und die dem Grundeigentümer die Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen;
- wenn die Baurechtsnehmerin ohne wichtigen Grund trotz schriftlicher Mahnung ihrer Erstellungspflicht gemäss Ziffer 22 hiernach nicht nachkommt.

Wurde am Baurecht Stockwerkeigentum oder ein Unterbaurecht begründet, sind der Konkurs oder das zweckwidrige, illegale oder sonst unzumutbare Verhalten eines einzelnen Stockwerkeigentümers oder Unterbaurechtsnehmers kein Grund für einen vorzeitigen Heimfall des ganzen Baurechtsgrundstücks.

- 18.2 Das vorzeitige Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin gemäss Art. 779g ZGB und der entstandene Schaden als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Im Übrigen richtet sich die Höhe und die Festsetzung der Heimfallsentschädigung nach Ziffer 17.1 hiervor, wobei nicht mehr als 90 % (neunzig Prozent) des dann zumaligen Verkehrswerts entschädigt wird.
- 18.3 Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, bei einem Heimfall alle bestehenden Mietverhältnisse unter Entlastung der Baurechtsnehmerin zu übernehmen. (gem. 17.2)
- 18.4 Die vorstehende Vereinbarung betreffend den vorzeitigen Heimfall gemäss Ziffer 18.1 bis 18.3 hiervor ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und den Stammgrundstücken im Grundbuch vorzumerken.

19. Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin

- 19.1 Die Baurechtsgeberin hat ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber des Baurechts (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht bleibt weiterhin bestehen, wird jedoch eingeschränkt, indem folgende Sachverhalte ausdrücklich keinen Vorkaufsfall darstellen:
- Einräumung eines Unterbaurechts;
 - Begründung einer Nutzniessung am Baurecht;
 - Begründung und Übertragung von Mit- oder Stockwerkeigentum am Baurecht;
 - Sacheinlage des Baurechts in eine von der Baurechtsnehmerin beherrschte Gesellschaft;
 - Übertragung des Baurechts im Rahmen einer blossen Umstrukturierung ohne Änderung der Beherrschung durch die Baurechtsnehmerin;
 - Konzerninterne Übertragung des Baurechts an eine Mutter- oder Tochter- oder Schwes-tergesellschaft der Baurechtsnehmerin;

- Übertragung des Baurechts an Verwandte und Verschwägerte bis zum dritten Grad, falls der Baurechtsnehmer dereinst eine natürliche Person sein sollte.

19.2 Die vorstehende Beschränkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin ist bei den Baurechtsgrundstücken und auf den Stammgrundstücken im Grundbuch vorzumerken.

20. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

20.1 Die Baurechtsnehmerin hat gemäss Art. 682 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht am belasteten Grundstück (Stammparzelle). Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht bleibt weiterhin bestehen, wird jedoch eingeschränkt, indem folgende Sachverhalte ausdrücklich keinen Vorkaufsfall darstellen:

- Begründung einer Nutzniessung an der Stammparzelle;
- Begründung von Miteigentum an den Stammgrundstücken ohne Übertragung an Dritte;
- Übertragung von Miteigentum an den Stammgrundstücken an eine von den Baurechtsgeberin beherrschte Gesellschaft;
- Sacheinlage des Stammgrundstücks in eine von den Baurechtsgeberin beherrschte Gesellschaft;
- Übertragung des Stammgrundstücks im Rahmen einer blossen Umstrukturierung ohne Änderung der Beherrschung;
- Übertragung des Baurechts an Verwandte und Verschwägerte bis zum dritten Grad, falls der Baurechtsgeber dereinst eine natürliche Person sein sollte.

20.2 Die vorstehende Beschränkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin ist bei den Baurechtsgrundstücken und auf den Stammgrundstücken im Grundbuch vorzumerken.

21. Grundstückbeschreibungen

21.1 Bezüglich der Beschreibung der Stammparzellen wird auf die Grundstückbeschreibungen hiavor verwiesen. Die Parteien, insbesondere die Baurechtsnehmerin, bestätigt, dass der Notar sie über die wesentlichen Inhalte und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sowie Vor- und Anmerkungen orientiert hat, soweit diese aus dem Stichwort im Grundbuch ersichtlich sind. Die Baurechtsnehmerin hat gegenüber dem Notar auf die Beschaffung und Aushändigung der Grundbuchbelege verzichtet. Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass die Grundbuchbelege beim Grundbuchamt einverlangt werden können.

21.2 Auf den Grundstücken lasten keine Grundpfandschulden oder Grundpfandrechte.

21.3 Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis vom bewilligten und im Grundbuch angemerkten Gestaltungsplan Dangelbachmatte.

21.4 Die im Grundbuch eingetragenen Lasten gehen dem Baurecht im Rang vor. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Grundbuch eingetragenen Lasten einzuhalten.

- 21.5 Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zu Gunsten der baurechtsbelasteten Grundstücke bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, sich am Unterhalt nach Massgabe der bestehenden Dienstbarkeitsverträge zu beteiligen.

22. Erstellungspflicht

- 22.1 Die Baurechtsnehmerin lässt sämtliche Bau-, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten auf eigene Kosten ausführen. Der von der Einwohnergemeinde Malters der röm.-kath. Kirchgemeinde für die Erschliessungsbrücke zur Parzelle gewährte Beitrag wird von der Baurechtsgeberin lit. a innert 6 Monaten nach Zahlungseingang an die Baurechtsnehmerin abgetreten. Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB auf den Baurechtsgrundstücken und auf den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.
- 22.2 Die Baurechtsnehmerin ist aufgefordert und ermächtigt, die Wohnbauten etappiert zu erstellen, so dass die unnötige Inanspruchnahme von Baulandreserven mit dem Resultat des Leerstandes von Wohnraum vermieden werden kann.
- 22.3 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Überbauung binnen maximal zehn Jahren umzusetzen. Verzögert die Baurechtsnehmerin ohne wichtigen Grund die Realisierung der Überbauung kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall geltend machen (vgl. Ziffer 17.1 hiervor).

23. Unterhaltspflicht

- 23.1 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und dazugehörigen Anlagen sowie die unüberbauten Teile des Grundstücks während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten (regelmässige Reinigungen; regelmässige Wartung der technischen Anlagen; Vornahme notwendiger Reparaturen; Massnahmen zur Erhaltung des Werts und des guten Aussehens der Liegenschaft im üblichen Rahmen). Die Verlegung der grosskalibrigen Abwasserleitung durch beide Grundstücke gehen gemäss Dienstbarkeitsverträgen zu Lasten des Verlegungswilligen, das heisst in diesem Fall zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Falls die Einwohnergemeinde Malters an diese Leitung Beiträge ausrichten würde, sind diese an die Baurechtsnehmerin weiterzuleiten.
- 23.2 Zur Unterhaltspflicht gehört insbesondere auch die Pflicht, eine allfällige Verschmutzung von Grund und Boden sowie der Bausubstanz mit (nach der jeweils gültigen Umweltschutzgesetzgebung) belasteten Stoffen zu verhindern bzw. solche Verschmutzungen oder belastete Stoffe zu beseitigen. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die Sanierungskosten, Entsorgungskosten, Transportkosten, Kosten für Baugrund- oder Bausubstanzuntersuchungen, Kosten der Behörden, Expertisekosten, Verfahrenskosten und Rechtsmittelkosten, sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen.
- 23.3 Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen mit angemessener Vorankündigung und allenfalls unter Beizug von Fachpersonen zu Kontrollzwecken zu betreten. Die Baurechtsnehmerin hat den kontrollierenden Personen Zugang zu den Bauten und Anlagen

zu gewähren und allfällige Pläne und bautechnischen Unterlagen offen zu legen. Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, bei den Kontrollen anwesend zu sein. Allfällige Kontrollberichte sind der Baurechtsnehmerin offen zu legen. Sollten erhebliche Unregelmässigkeiten im Unterhalt bestehen, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, diese umgehend auf eigene Kosten zu beheben und diesfalls der Baurechtsgeberin auch die Kosten der Kontrolle zurückzuerstatten.

- 23.4 Die Parteien verpflichten sich, einander allfällige bautechnische Gutachten oder Kontrollberichte von Dritten gegenseitig offen zu legen. Diese Drittpersonen werden von den Parteien ermächtigt, der anderen Partei Auskunft zu geben.
- 23.5 Die vorstehende Vereinbarung gemäss Ziffer 23.1 bis 23.4 hiervor betreffend den Unterhalt ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB bei den Baurechtsgrundstücken und den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

24. Dokumentations- und Mitteilungspflicht

- 24.1 Die Baurechtsnehmerin hat die Baurechtsgeberin betreffend das Bauwerk und die Anlagen zu dokumentieren. Dazu gehören insbesondere die Ausführungspläne, die Leitungspläne, die statischen Berechnungen, die Berichte von Ingenieuren und die Abnahmeprotokolle. Die Baurechtsnehmerin hat die Baurechtsgeberin auch über alle nicht geringfügigen zukünftigen baulichen Veränderungen zu informieren und zu dokumentieren. Soweit die baulichen Veränderungen die Statik, die Sicherheit oder das Erscheinungsbild betreffen, hat die Information angemessen im Voraus zu erfolgen.
- 24.2 Sollten Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden, so ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, auf Verlangen die Baurechtsgeberin auch mit den erforderlichen Planer- und Werkverträgen und der entsprechenden Korrespondenz zu dokumentieren.
- 24.3 Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin wichtige Übergabe- bzw. Abnahmetermine mitzuteilen, damit die Baurechtsgeberin freiwillig daran teilnehmen kann. Allfällige wesentliche Mängel am Bauwerk oder den Anlagen sowie wesentliche Personen- oder Sachschäden sind der Baurechtsgeberin mitzuteilen.
- 24.4 Die Vereinbarung gemäss Ziffer 24.1 bis 24.3 hiervor betreffend Dokumentations- und Mitteilungspflicht ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB bei den Baurechtsgrundstücken und den Stammparzellen im Grundbuch vorzumerken.

Rein obligatorisch wirkende Bestimmungen

25. Gewährleistungsausschluss und Haftung für belastete Stoffe

- 25.1 Die Baurechtsgeberin lehnt jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel betreffend das Baurechtsgrundstück und die Stammparzelle ausdrücklich ab, soweit dies gesetzlich zulässig ist und

soweit es sich nicht um ausdrückliche Zusicherungen in diesem Vertrag handelt. Die Baurechtsnehmerin ist damit einverstanden.

- 25.2 Die Baurechtsgeberin trifft namentlich auch keine Gewährleistungspflicht hinsichtlich Bebaubarkeit des Bodens als Baugrund, ebenso hinsichtlich Bebaubarkeit in öffentlich-rechtlicher Hinsicht. Vorbehalten bleibt Ziffer 24.4 hiernach.
- 25.3 Die Baurechtsgeberin erklärt, dass ihr im Zeitpunkt der Begründung dieses Baurechts keine Verunreinigung des Baurechtsgrundstücks im Sinne der zum Zeitpunkt der Begründung massgebenden Umweltschutzgesetzgebung bekannt sind. Die Grundstücke Nrn. 406 und 408, Grundbuch Malters, sind nicht im Altlastenverdachtskataster des Kantons Luzern verzeichnet.
- 25.4 Die Baurechtsgeberin haftet der Baurechtsnehmerin betreffend belastete Stoffe im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung wie folgt: Allfällige gemäss dem Umweltschutzrecht bestehende Abfall- oder Schadstoffe im Untergrund sind auf Kosten der Baurechtsgeberin zu entsorgen sind. Alle mit solchen Abfall- oder Schadstoffen im Untergrund verbundenen Kosten (z.B. betreffend Untersuchung, Überwachung, Sanierung, Entsorgung, Transport, Materialersatz, Verfahrenskosten bei den Behörden, Expertisekosten etc.) sind von der Baurechtsgeberin zu tragen. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die Baurechtsnehmerin diesbezüglich finanziell schadlos zu halten, falls sie bezüglich Abfall- und/oder Schadstoffe durch die zuständige Behörden (z.B. im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung gemäss Art. 32 USG) oder zivilrechtlich in Anspruch genommen werden sollte. Die kostenentlastete Baurechtsnehmerin verpflichtet sich hiermit, der kostenbelasteten Baurechtsgeberin allfällige Ansprüche gegenüber Dritten, die eine Abfall- und/oder Schadstoffbelastung verursacht haben, abzutreten.
- 25.5 Der Notar hat auf die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses hingewiesen.

26. Haftung

- 26.1 Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche gestützt auf Gesetz und Verträge auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den im Baurecht erstellten Bauten sowie mit den dazu gehörenden Teilen entstehen. Im gleichen Sinne haftet sie auch für übermässige Einwirkung auf Nachbarn.
- 26.2 Die Baurechtsnehmerin haftet für sämtliche Schäden, welche durch den Bestand, allfällige Erneuerungen oder Erweiterungen der Gebäude und Anlagen wie auch durch einen allfälligen Neubau gegenüber Dritten entstehen. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern.
- 26.3 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei Erstellung, Erneuerung, Betrieb und Unterhalt der auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten und Anlagen alle Massnahmen zur Vermeidung eines Störfalls und einer damit verbundenen Gefährdung und Schädigung der Umwelt zu treffen.
- 26.4 Für den Fall, dass die Baurechtsgeberin für Schäden und Ansprüche von Dritten gemäss Ziffer 26.1 bis 26.3 hiervor belangt wird, ist sie von der Baurechtsnehmerin hierfür schad- und klaglos zu

halten. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, begründete Ansprüche vollumfänglich zu übernehmen und die Abwehr unbegründeter Ansprüche auf eigene Kosten zu vertreten oder vertreten zu lassen.

27. Baubewilligung

- 27.1 Die Baurechtsnehmerin hat für alle Bau- oder Umnutzungsgesuche die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen. Die Baurechtsgeberin kann die Zustimmung nur dann verweigern, wenn das Baugesuch dem vorliegenden Vertrag widerspricht oder andere wichtige Gründe vorliegen (z.B. unsichere Statik oder Sicherheitsbedenken).
- 27.2 Sofern die Behörden die Mitunterzeichnung des Bau- oder Bewilligungsgesuchs durch die Baurechtsgeberin verlangen, ist diese verpflichtet, das Gesuch mitzuunterzeichnen sowie die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften für das Erteilen der Bewilligung zu erteilen. Die Baurechtsgeberin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn das Baugesuch dem vorliegenden Vertrag widerspricht oder andere wichtige Gründe vorliegen (z.B. unsichere Statik).

28. Periodische Steuern und Abgaben

- 28.1 Der Wert und der Ertrag des Baurechtsgrundstücks sind von der Baurechtsnehmerin zu versteuern, wie auch alle übrigen Abgaben und periodischen Kosten im Zusammenhang mit dem Baurecht bzw. den Bauwerken und Anlagen zu Lasten der Baurechtsnehmerin gehen. Zulasten der Baurechtsnehmerin gehen namentlich sämtliche mit den gestützt auf das Baurecht errichteten Bauten und Anlagen und mit dem darin geführten Betrieb zusammenhängenden Abgaben für Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung, Energie, Telekommunikation, Versicherungen usw.
- 28.2 Der Wert und der Ertrag der Stammparzellen sind von der Baurechtsgeberin zu versteuern. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zu Lasten der Baurechtsgeberin, als diese auch für die Stammparzellen in unüberbautem Zustand zu leisten wären.
- 28.3 Wird eine allfällige Abgabe von Gesetzes wegen von der anderen Partei erhoben, ist die gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Partei der andern ersatzpflichtig.

29. Versicherungen

- 29.1 Für die Dauer des Bauprojekts und allfällige spätere Umbauten hat die Baurechtsnehmerin eine übliche Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen.
- 29.2 Für die Zeit nach Abschluss des Bauprojekts hat die Baurechtsnehmerin zur Deckung allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftung eine übliche Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin die Versicherungsgesellschaft auf erste Aufforderung hin bekannt zu geben und allfällige Versicherungswechsel

mitzuteilen. Die Baurechtsgeberin ist ermächtigt, von der Baurechtsnehmerin oder direkt bei der Versicherungsgesellschaft einen Versicherungsnachweis (Kopie der Policen) zu verlangen.

- 29.3 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsgeberin, die Auflagen und Vorschriften der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern einzuhalten.

Schlussbestimmungen

30. Einfache Gesellschaft Dangelbachmatte

- 30.1 Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters und der Dorfzwing Malters (Genossenschaft) bilden eine einfache Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR. Zweck der Gesellschaft ist die gemeinsame Ausübung der Rechte und Pflichten gegenüber der Baurechtsnehmerin. Sitz der einfachen Gesellschaft ist Malters.
- 30.2 Die beiden Gesellschafter können unabhängig von einander von der Baurechtsnehmerin die Zahlung ihres Anteils am Baurechtszins verlangen. Ansonsten können sie ihre Rechte und Pflichten gegenüber der Baurechtsnehmerin grundsätzlich nur gemeinsam oder durch einen gemeinsamen Stellvertreter ausüben. Dies gilt insbesondere auch für das Recht auf Anpassung des Baurechtszinses, das Recht auf Ausübung des Vorkaufsrechts, das Recht auf Ausübung des Heimfallrechts, das Recht auf Errichtung eines Grundpfandrechts zur Sicherung des Baurechtszinses oder das Recht auf Grundpfandbetreibung.
- 30.3 Die einfache Gesellschaft kann nicht aufgelöst werden, solange das Baurecht besteht. Ist der Fortbestand einer der beiden Baurechtsgeber-Organisationen gefährdet oder drohen die Zahlungsfähigkeit tangierende Probleme, verpflichten sich die Gesellschafter zur rechtzeitigen, offenen Information, zur Prüfung von Anpassungen des Gesellschaftsvertrages und zur Treffung von Massnahmen, um den gemeinsam garantierten Baurechtsvertrag einhalten zu können.
- 30.4 Bei einem allfälligen Heimfall können Bauten und Anlagen, welche vom Baurechtsnehmerin erstellt wurden, und an die Baurechtsgeber heimfallen, auf beiden Stammparzellen stehen. Es stellt sich

diesfalls die Frage, welchem Grundstück die Bauten und Anlagen zugeordnet werden sollen. Die Parteien vereinbaren diesbezüglich was folgt:

- Die Baute/Anlage wird demjenigen Grundstück zugewiesen, auf welchem der grössere Teil der betreffenden Baute/Anlage steht.
- Es gilt eine funktionale Betrachtungsweise, das heisst Bauten/Anlagen, welche funktional zusammengehören, werden als Einheit betrachtet.
- Der Eigentümer des Grundstücks, welchem die Baute/Anlage zugewiesen wird, hat das Recht, gegen angemessene Entschädigung das dingliche Recht auf den Überbau oder das Eigentum am Boden der betreffenden Baute/Anlage zu verlangen.

30.5 Die Gesellschafter nehmen zur Kenntnis, dass sie weitere Rechte und Pflichten der Gesellschafter sowie die Organisation der einfachen Gesellschaft in einem Gesellschaftsvertrag regeln können.

30.6 Die Baurechtsnehmerin hat Erklärungen jeweils an beide Gesellschafter zuzustellen, solange die einfache Gesellschaft kein Zustellungsdomizil oder einen federführenden Gesellschafter bestimmt.

31. Zerstückelungsgebot

Das bäuerliche Bodenrecht untersagt die Realteilung und Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke (Art. 58 BGG). Die kantonale Bewilligungsbehörde (Dienststelle Landwirtschaft und Wald) bewilligt jedoch Ausnahmen, wenn das landwirtschaftliche Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb der Zonengrenze aufgeteilt wird (Art. 60 Bst. a BGG). Es wird auf die diesbezügliche Bewilligung der zuständigen Dienststelle als Beilage zur Grundbuchanmeldung verwiesen. Der Notar wird von den Parteien ermächtigt, die hierfür erforderliche Ausnahmebewilligung einzuholen.

32. Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, jedem ihrer Rechtsnachfolger sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen, zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel.

33. Keine ausländische Beherrschung

33.1 Die Parteien erklären, dass ihnen der Notar das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG und BewV; Lex Koller genannt) und die darin enthaltenen Voraussetzungen für den Grundstückerwerb sowie die zivil- und strafrechtlichen Rechtsfolgen erläutert hat.

33.2 Die Baurechtsnehmerin bzw. deren Verwaltung bestätigt insbesondere, dass

- keine Personen im Ausland mit der Verwaltung und/oder der Geschäftsführung betraut sind;
- sich nicht mehr als ein Drittel der Genossenschaftsanteile der Baurechtsnehmerin im Eigentum von Personen im Ausland und/oder Gesellschaften/Einzelunternehmen befinden

- bei der Baurechtsnehmerin keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen;
 - der Erwerb nicht auf fremde Rechnung erfolgt;
 - die Baurechtsnehmerin darüber informiert ist, dass sie andernfalls mit einem Verfahren zur Feststellung der Bewilligungspflicht mit entsprechenden verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff. BewG zu rechnen hat;
 - die Baurechtsnehmerin das Grundstück demnach gemäss Lex Koller rechtmässig erwirbt.
- 33.3 Keine Personen im Ausland im Sinne des BewG sind:
- Schweizer Staatsangehörige (d.h. Personen, die im Besitz des Schweizer Bürgerrechts sind)
 - Staatsangehörige eines EU/EFTA-Staates mit Niederlassungsbewilligung C sowie rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz
 - Staatsangehörige eines EU/EFTA Staates mit Aufenthaltsbewilligung B sowie rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz
 - Staatsangehörige eines nicht EU/EFTA-Staates mit Niederlassungsbewilligung C sowie rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz
- 33.4 Unter den Begriff der Gesellschaften fallen sämtliche Gesellschaftsformen des Schweizer Rechts fallen, wie Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften, Genossenschaften und Vereine.
- 33.5 Wenn die Genossenschaft Anteilscheine an Gesellschaften oder Einzelunternehmen vergeben hat, dann darf die Anzahl dieser Anteilscheine zusammen mit denjenigen, die an Personen im Ausland vergeben werden, nicht mehr als einen Drittel betragen. Ansonsten kann die Bewilligungspflicht für den Grundstückerwerb nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Personen im Ausland und Gesellschaften, die durch solche Personen beherrscht werden, können grundsätzlich keine Wohnbaugenossenschaftsanteile erwerben (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG). Die Bewilligungsbehörde wird darüber in Kenntnis gesetzt (Rechts- und Amtshilfe; Art. 24 Abs. 2 BewG).

34. Kosten und Steuern betreffend die Begründung der Baurechte

- 34.1 Die aus diesem Rechtsgeschäft resultierenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Gebühren des Nachführungsgeometers für die Vermessung und Vermarchung tragen die Parteien unter solidarischer Haftbarkeit wie folgt:
- 50 % (fünfzig Prozent) trägt die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft
 - 25 % Prozent trägt der Dorfzwing Malters (Genossenschaft)
 - 25 % Prozent trägt die Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters
- 34.2 Die Handänderungssteuern werden von der Baurechtsnehmerin getragen.
- 34.3 Allfällige Gewinnsteuern sind von der Baurechtsgeberin zu tragen. Kirchgemeinden sind gemäss § 5 GGSTG von der Grundstückgewinnsteuerpflicht befreit.
- 34.4 Die Parteien verzichten auf Massnahmen zur Sicherstellung allfälliger gesetzlicher Pfandrechte für Steuern und Abgaben.

34.5 Dieser Vertrag wird von der Mehrwertsteuer ausgenommen abgewickelt.

34.6 Mehrwertabgaben auf allfällige Planungsmehrwerte (Umzonungen, Aufzonungen etc.), z.B. verbunden mit einer Revision der Bau- und Zonenordnung sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

35. Salvatorische Klausel

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen hat nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der restlichen Bestimmungen dieses Vertrages zur Folge. Die Parteien sind gehalten, in diesem Falle anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen bzw. Sinn und Zweck dieses Vertrags am besten erreicht. In gleicher Weise ist zu verfahren, sollte der Vertrag eine Lücke aufweisen.

36. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Die Parteien verzichten auf die Vereinbarung eines Schiedsgerichts. Zuständig im Streitfall sind somit die ordentlichen Gerichte. Vorbehalten bleibt das Schiedsgutachten bei einem Heimfall gemäss Ziffer 17 und 18 hiavor. Die Parteien unterstellen diesen Vertrag, allfällige spätere Abänderungen und dessen Vollzug dem Schweizer Recht.

37. Hinweise des Notars

Die Parteien wurden vom Notar unter anderem auf was folgt aufmerksam gemacht:

- Der Notar empfiehlt der Dorfzwing Malters (Genossenschaft), vor Errichtung des Baurechts die Stammparzelle entlang der Fläche des Baurechtsgrundstücks abzuparzellieren, damit die Grenze des Baurechtsgrundstücks identisch ist mit der Grenze des Stammgrundstücks.
- Für die Grundbuchgebühren, die Handänderungssteuern und die Grundstückgewinnsteuern hat das Gemeinwesen je ein den eingetragenen Pfandrechten vorgehendes gesetzliches Pfandrecht.
- Für die Einkommens-/Gewinnsteuer sowie die Vermögens-/Kapitalsteuer samt Zins hat das Gemeinwesen im Umfang, in dem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht.
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (z.B. Gestaltungspläne, baurechtliche Auflagen und Vorschriften) können unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen (vgl. Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen „ÖREB“ auf www.oereb.lu.ch).
- Es besteht ein gesetzliches Pfandrecht bei Nichtbezahlung der Heimfallsentschädigung (Art. 779d Abs. 2 ZGB) und bei Nichtbezahlung des Baurechtszinses (Art. 779i Abs. 1 ZGB).

38. Genehmigungsvorbehalte

- 36.1 Der vorliegende Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Kirchgemeindeversammlung.
- 36.2 Der vorliegende Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Genossenschaftsversammlung des Dorfzwing Malters (Genossenschaft).
- 36.3 Der vorliegende Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Genossenschaftsversammlung der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft.

39. Grundbuchanmeldung

39.1 Dem Grundbuchamt wird zur Eintragung ins betreffende Grundbuch angemeldet:

- Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts mit Eröffnung eines separaten Grundbuchblatts gemäss Ziffer 6.1 hiavor
- Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts mit Eröffnung eines separaten Grundbuchblatts gemäss Ziffer 6.2 hiavor
- Errichtung einer Grundpfandverschreibung gemäss Ziffer 15 hiavor
- Vormerkungen der realobligatorischen Vereinbarungen:
 - Ziffer 7 (Baurechtszins)
 - Ziffer 8 (Anpassung des Baurechtszinses)
 - Ziffer 12 (Zahlungsmodalitäten des Baurechtszinses)
 - Ziffer 16 (Übertragbarkeit)
 - Ziffer 17 (ordentlicher Heimfall)
 - Ziffer 0 (vorzeitiger Heimfall)
 - Ziffer 19 (Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin)
 - Ziffer 20 (Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin)
 - Ziffer 22 (Erstellungskosten)
 - Ziffer 23 (Unterhaltspflicht)
 - Ziffer 24 (Dokumentations- und Mitteilungspflicht)

Alle übrigen Bestimmungen sind vertraglicher Natur und daher nicht ins Grundbuch einzutragen.

39.2 Sollte die Eintragung ins Grundbuch aus irgendeinem Grunde nicht erfolgen oder sonst dinglich unwirksam sein, so vereinbaren die Parteien hiermit, dass die Rechte und Pflichten betreffend die in diesem Vertrag erwähnten Grundstücke trotzdem zwischen den Parteien Gültigkeit haben. Die Parteien verpflichten sich zur Übertragung dieser Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

39.3 Der Notar wird mit der Grundbuchanmeldung beauftragt. Er wird ermächtigt, Änderungen formeller Art von sich aus vorzunehmen und alles vorzukehren, was für die Eintragung im Grundbuch erforderlich ist. Er ist ermächtigt, Untervertreter einzusetzen.

39.4 Der Notar darf (ohne anders lautende Weisung beider Parteien) die Grundbuchanmeldung erst vornehmen, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Genehmigung der Kirchgemeindeversammlung ist erfolgt.
- b) Die Genehmigung der Versammlung der Dorfwing Malters (Genossenschaft) ist erfolgt.
- c) Die Genehmigung der Versammlung der WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft ist erfolgt.
- d) Die Bewilligung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald liegt vor.

Der Notar wird beauftragt, den Eintritt der vorerwähnten Bedingungen zu prüfen. Das Grundbuchamt wird davon entbunden, den Eintritt der Bedingungen gemäss Bst. a bis c hiavor zu prüfen.

40. Beilagen


Folgende Beilage ist Bestandteil der Urkunde: Mutationsplan des Nachführungsgeometers.

Beilage zur Grundbuchanmeldung: Bewilligung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald

41. Ausfertigung

Der Vertrag wird fünffach ausgefertigt: Je ein Exemplar für die die Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters und der Dorfzwing Malters (Genossenschaft), die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft, das Grundbuchamt und den Notar.

Die Urkundsparteien erklären, dass die Urkunde dem übereinstimmenden Willen der Parteien entspricht und ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Malters,  2023

Röm.-kath. Kirchgemeinde Malters

.....
Urs Emmenegger, Präsident des Kirchenrats

.....
Eveline Bürge, Aktuarin des Kirchenrats

Dorfzwing Malters (Genossenschaft)

.....
Thomas Fischer, Präsident der Verwaltung

.....
Robert Baumeler, Mitglied der Verwaltung

WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft

.....
Christian Delb, Präsident der Verwaltung

.....
Reto Burkardt, Vizepräsident der Verwaltung

Bescheinigung

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 unterschrieben haben. Die Urkundsparteien haben sich durch amtliche Ausweise ausgewiesen.

Malters, ■■■ 2023
Dossier-Nr. 18090

Der Notar: