

ENTWURF
17.12.2022

Öffentliche Urkunde

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern sind heute erschienen:

ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern,
CHE-101.332.445

vertreten laut Handelsregistereintrag durch

Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

und

ewl Areal AG, mit Sitz in Luzern, Industriestrasse 6, 6005 Luzern,
CHE-199.112.157

vertreten laut Handelsregistereintrag durch

Baurechtsnehmerin

betreffend

Grundstück Nr. (.....) Luzern I.U.



1. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

1.1 Ausgangslage

Die Baurechtsgeberin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1347 GB Luzern I.U.
Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779 ff.
ZGB auf einer Fläche von 21'524 m², bzw. auf der ganzen Fläche von Grundstück
Nr. 1347 GB Luzern I.U., ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

1.2 Belastetes Grundstück

Das selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff.
ZGB ist zu Gunsten der Baurechtsnehmerin als Dienstbarkeit auf Grundstück Nr.
1347 GB Luzern I.U. einzutragen. Das selbständige und dauernde Baurecht ist als
Grundstück Nr. (.....) Luzern I.U. in das Grundbuch aufzunehmen. Die Bau-
rechtsnehmerin ist als Eigentümerin dieses selbständigen und dauernden Baurech-
tes in das Grundbuch einzutragen.

1.3 Mutationsplan

Die örtliche Situation des belasteten Grundstückes und des selbständigen und dau-
ernden Baurechtes ergeben sich aus der Mutation Nr. Stadt Luzern, gemäss
Mutationsplan 1:1'000, vom Dieser Mutationsplan wird von den Parteien
als richtig anerkannt und unterzeichnet (vgl. Beilage 1).

2. Inhalt des Baurechtes

2.1 Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück eine Über-
bauung nach ihrem Bebauungskonzept von guter architektonischer und städtebau-
licher Qualität, basierend auf dem Projekt «Rotpol» (Siegerprojekt aus der Ge-
samtleistungsstudie der Baurechtsgeberin), zu realisieren und beizubehalten, ins-

besondere mit Wohn- und Gewerbebauten, Dienstleistungs- und Verwaltungszentren, Bauten für öffentliche Institutionen sowie allen Bauten und Anlagen, die auf diesem Perimeter als zonenkonform bewilligungsfähig sind.

- 2.2 Das selbständige und dauernde Baurecht Nr. (.....) Luzern l.U. gewährt der Baurechtsnehmerin das Recht, die bestehenden Bauten und Anlagen im Eigentum zu behalten, sowie bestehende Bauten abzubauen und neue Bauten und Anlagen i.S. dieses Vertrages zu erstellen und im Eigentum zu behalten.
- 2.3 Die Baurechtsnehmerin ist ferner befugt, zu einem ihr gut scheinenden Zeitpunkt auf dem Baurechtsgrundstück Nr. (.....) Luzern l.U. für das bestehende Magazin-Gebäude Nr. 1012 (das "Apparategebäude Rotes Haus") und einem, bezogen auf die konkrete Nutzung, angemessenen Umschwung ein Unterbaurecht zu begründen. Die Dauer des Unterbaurechts darf nicht länger sein als diejenige des (Haupt-)Baurechts. Die Baurechtsnehmerin hat die relevanten Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag an den Unterbaurechtsnehmer weiterzuüberbinden.
- 2.4 Die Einräumung weiterer Unterbaurechte und/oder die Begründung von Stockwerkeigentum auf dem Baurechtsgrundstück oder einem Unterbaurecht bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

3. Beginn und Dauer des Baurechtes

Das selbständige und dauernde Baurecht beginnt mit der Eintragung im Tagebuch des Grundbuches und wird für eine feste Dauer von 70 Jahren (siebzig Jahren) eingeräumt.

Die Parteien verpflichten sich, spätestens sieben Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechtes zu treten und solche Verhandlungen in guten Treuen zu führen. Kommt eine Einigung bis spätestens drei Jahre vor


12 Aus

Ablauf des Baurechts nicht zustande, so endet dieses bei Ablauf der Baurechtsdauer definitiv. Die Bestimmung gem. Ziff. 11.1 c), gemäss der Verlängerungsverhandlungen gegebenenfalls schon früher zu führen sind, bleibt vorbehalten.

4. Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf Grundstück Nr. 1347 GB Luzern l.U. einzutragen:

Last Selbständiges und dauerndes Baurecht für Bauten und Anlagen auf einer Fläche von 21'524 m² z.G. Nr. (.....) Luzern l.U. für die Dauer von 70 Jahren zu Gunsten ewl Areal AG.

5. Baurechtszins

5.1 Baurechtszins bis zum Mietbeginn

Ab dem Zeitpunkt, in dem die Baubewilligung für das Projekt «Rotpol» rechtskräftig wird, bis zum Mietbeginn (Übergabe des Mietobjektes, das die Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird, im Zustand «Grundausbau») beträgt der Baurechtszins jährlich CHF 620'000.00 (sechshundertzwanzigtausend Schweizer Franken) und wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Baurechtsgeberin bezahlt, jeweils per 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeden Jahres.

5.2 Baurechtszins ab Mietbeginn bis Übergang Nutzen und Schaden am Baurecht

Ab Mietbeginn (Übergabe des Mietobjektes, das die Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird, im Zustand «Grundausbau») bis zum Übergang Nutzen und Schaden am Baurecht gemäss Ziff. 12.1 beträgt der Baurechtszins jährlich CHF 1'550'000.00 (einmillionfünfhundertfünfzigtausend Schweizer Franken) und wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die


7.2 

Baurechtsgeberin bezahlt, jeweils per 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeden Jahres.

5.3 Baurechtszins für die weitere Baurechtsdauer

Ab Übergang Nutzen und Schaden am Baurecht gemäss Ziff. 12.1 beträgt der Baurechtszins für die weitere Dauer des Baurechts jährlich CHF 3'100'000.00 (dreimillioneneinhunderttausend Schweizer Franken) und wird von der Baurechtsnehmerin quartalsweise vorschüssig an die Baurechtsgeberin bezahlt, jeweils per 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeden Jahres.

6. Anpassung des Baurechtszinses

6.1 Die gemäss Ziff. 5.1 und 5.2 reduzierten Baurechtszinse erfahren keine Anpassung.

6.2 Der Baurechtszins für die weitere Baurechtsdauer gemäss Ziff. 5.3 basiert auf folgenden Basiswerten:

Basis Baurechtszins:	CHF 3'100'000.00
Basis LIK:	Letztbekannter Stand im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrages für das Mietobjekt, das die Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird.

Die Anpassung des vereinbarten Baurechtszinses von anfänglich CHF 3'100'000.00 nach oben und unten, wobei der Basis Baurechtszins von CHF 3'100'000.00 als Minimalbaurechtszins gilt und daher nicht unterschritten werden darf, erfolgt aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), also unter Anwendung folgender Formel:



7.2 

$$\text{Baurechtszins neu} = \frac{\text{Basis Baurechtszins} \cdot \text{LIK neu}}{\text{Basis LIK}}$$

- 6.3 Die erste Anpassung erfolgt auf den 1. Januar, der auf den Mietbeginn für das Mietobjekt, das die Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird, folgt, und danach jedes Jahr jeweils auf den 1. Januar, wobei für die Anpassung jeweils der Stand des LIK vom September des Vorjahres (= LIK neu) massgeblich ist.
- 6.4 Dieser Baurechtszins-Anpassungsmechanismus wurde von den Parteien in Übereinstimmung mit der Mietzinsanpassungsregelung gem. Mietvertrag für das Mietobjekt, das die Baurechtsgeberin auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird, festgelegt. Sollte dereinst mietrechtlich ein anderer Mietzins-Anpassungsmechanismus zwingend vorgeschrieben werden, so werden die Parteien in guten Treuen darüber beraten und verhandeln, ob – und gegebenenfalls wie – auch der Baurechtszins-Anpassungsmechanismus angepasst werden soll.

7. Sicherstellung des Baurechtszinses

7.1 Grundsatz

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses errichten die Parteien zu Gunsten der Baurechtsgeberin und zulasten des Baurechtsgrundstückes Nr. (.....) Luzern l.U. eine Maximal-Grundpfandverschreibung in der Höhe von zwei Anfangs-Jahresbaurechtszinsen für die weitere Baurechtsdauer gemäss Ziff. 5.3, somit von CHF 6'200'000.00 (sechsmillionenzweihunderttausend Schweizer Franken) im ersten Rang, ohne Vorgang.

7.2 Eintragung im Grundbuch

Im Grundbuch ist zulasten von Grundstück Nr. (.....) Luzern l.U. einzutragen:

CHF 6'200'000.00 Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) lastend im 1. Rang, ohne Vorgang zu Gunsten der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG.

8. Eigentumsübertragung

8.1 Bestehende Bauten und Anlagen

- a) Die bei Beginn des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. (.....) Luzern I.U. auf dem belasteten Grundstück Nr. 1347 GB Luzern I.U. bestehenden Bauten und Anlagen gehen mit der Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

- b) Die Parteien werden sich in gegenseitiger Absprache und abgeglichen auf das Bauterminprogramm der Baurechtsnehmerin auf einen Zeitplan für die Übergabe der Bestandesbauten einigen. Dabei werden die Parteien berücksichtigen, dass Leerstände zu vermeiden sind. Die Bestandesbauten sind von der Baurechtsgeberin vollständig geräumt zu übergeben.

8.2 Abrechnung über periodische Kosten und Erträge

Die Parteien rechnen über sämtliche periodischen Kosten und Erträge der bestehenden Bauten und Anlagen per Stichtag Übergang Nutzen und Schaden (vgl. nachfolgend Ziff. 12.1) ausseramtlich, unter Entlastung des Notars, ab. Die Abrechnung wird von der Baurechtsgeberin erstellt. Ein allfälliger Ausgleichssaldo ist innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen dieser Abrechnung zu bezahlen.

8.3 Übernahme der Mietverträge

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie sämtliche für die bestehenden Bauten und Anlagen (vgl. vorstehend Ziff. 8.1) geltenden Mietverträge kennt und mit allen Rechten und Pflichten zur Aushaltung übernimmt. Die Mietverträge sind mit einer Kündigungsfrist von höchstens vier Monaten versehen.

8.4 Liegenschaftsbezogene Dokumente und Unterlagen

Die Baurechtsgeberin übergibt der Baurechtsnehmerin per Übergang von Nutzen und Schaden alle von ihr nicht mehr benötigten liegenschaftsbezogenen bzw. die Bauten und Anlagen betreffenden Akten, so insbesondere auch die Mietverträge gemäss vorliegender Liste (vgl. Beilage 2), allfällige Pläne sowie Schlüssel, Schlüsselverzeichnisse und dergleichen.

8.5 Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) kennt. Die Baurechtsnehmerin wird die bestehenden Versicherungsverträge nicht kündigen (vgl. dazu Ziff. 12.1 hiernach).

9. Sach- und Rechtsgewährleistung

9.1 Grundsatz

Unter dem Vorbehalt der Regelung gemäss nachfolgend Ziff. 9.2 betreffend Bodenkontaminationen und Gebäudeschadstoffe vereinbaren die Parteien in Bezug auf die Gewährleistung der Baurechtsgeberin was folgt:

- a) Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Vertragsobjekts und insbesondere der darauf bestehenden Gebäude zu kennen. Sie hat auch Kenntnis davon, dass es sich bei diesen Gebäuden um vor längerer Zeit erstellte und seither ununterbrochen bestimmungsgemäss genutzte Gebäude handelt. Folglich übernimmt die Baurechtsnehmerin das Vertragsobjekt wie gesehen und besichtigt und zwar in demjenigen Zustand, wie es sich am Tag des Überganges von Nutzen und Schaden präsentiert. Die Baurechtsgeberin hat denn auch am/im Vertragsobjekt auf den Tag des



7.2 An

Überganges von Nutzen und Schaden keine Sanierungs- und/oder Renovationsarbeiten auf ihre Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Überdies sichert die Baurechtsgeberin keinerlei Eigenschaften des Vertragsobjekts zu.

- b) Dementsprechend wird die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Unzulässig ist die Aufhebung ihrer Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Baurechtsnehmerin arglistig verschweigt und/oder die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsnehmerin vernünftigerweise zu rechnen hat.

9.2 Bodenkontaminationen und Gebäudeschadstoffe

Bezüglich der auf dem baurechtsbelasteten Grundstück und/oder Baurechtsgrundstück vorhandenen Bodenkontaminationen und Gebäudeschadstoffe wird von den Parteien Folgendes vereinbart:

- a) Die für die vorschriftsgemässe Entfernung und Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial (herrührend aus Bodenkontaminationen und invasiven Neophyten) entstehenden Mehrkosten (= effektive Kosten abzüglich der Kosten, die angefallen wären, wenn das entsprechende Bodenmaterial nicht kontaminiert gewesen wäre) sind gemäss Ziff. [●] des TU-Werkvertrages vom [●], den die Baurechtsnehmerin mit der Halter AG abgeschlossen hat, nicht im Kostendach-Werkpreis eingeschlossen. Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin diese Mehrkosten vollumfänglich zu ersetzen («back-to-back»). Die Baurechtsnehmerin wird die entsprechenden Arbeiten mittels des gemäss TU-Vertrag vorgesehenen Fachexperten, der von der Baurechtsgeberin direkt zu beauftragten und bezahlen ist, auf ihre Verantwortung begleiten und überwachen und die für diese Mehrkosten vorgesehene offene Abrechnung des TU kontrollieren. Die vom TU entsprechend

verrechneten Kosten wird die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin vollumfänglich ersetzen, zahlbar innert 30 Tagen.

- b) Die Mehrkosten, die für die vorschriftsgemässe Entfernung und Entsorgung von Gebäudeschadstoffen entstehen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin (die gemäss TU-Werkvertrag vom [●], den die Baurechtsnehmerin mit der Halter AG abgeschlossen hat, einen im Kostendach-Werkpreis eingeschlossenen Budgetbetrag vorgesehen hat).

10. Erschliessung

10.1 Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie die rechtliche und tatsächliche Erschliessung (inkl. Ver- und Entsorgung) der Baurechtsfläche kennt.

10.2 Sämtliche weitergehenden Erschliessungsmassnahmen, insbesondere die interne Erschliessung innerhalb des Areals von Grundstück Nr. 1347 GB Luzern I.U. bzw. des Baurechtsperimeters werden von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten geplant und realisiert. Das gilt insbesondere auch für die Verlegung und Neuerrstellung von Werkleitungen, sofern und soweit solche Massnahmen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit der Baurechtsnehmerin stehen. Sofern entsprechende Kosten vor Abschluss des Baurechtsvertrages bei der Baurechtsgeberin anfallen, wird sie die Baurechtsnehmerin erstatten.

10.3 Sollten in Zusammenhang mit der Bautätigkeit der Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsfläche Beiträge gemäss §§ 109 ff. PBG erhoben werden, so hat diese die Baurechtsnehmerin zu tragen. Sollten solche Beiträge von der Baurechtsgeberin erhoben werden, so hätte sie die Baurechtsnehmerin diesbezüglich auf erstes Verlangen vollkommen schadlos zu halten. Die Baurechtsgeberin hätte diesfalls die


P.R. M

Baurechtsnehmerin rechtzeitig zu orientieren und ihr alle sachdienlichen Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihr zu ermöglichen, auf Kosten und Risiko der Baurechtsnehmerin solche Beiträge in Bestand und/oder Höhe anzufechten.

11. Heimfallsregelung

11.1 Ordentlicher Heimfall

- a) Bei Untergang / Beendigung des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Parteien, gehen sämtliche im Baurecht bestehenden bzw. erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine Heimfallsentschädigung im Umfang des dannzumaligen Ertragswertes der Bauten und Anlagen zu entrichten. Der Ertragswert ist vorsichtig zu schätzen. Unterhalts-, Erneuerungs- oder Umbauinvestitionen, die zur Erzielung des massgeblichen Ertrags notwendig sind, sind vom Ertragswert abzuziehen. Dieser Ertragswert wird durch einen gemeinsam zu bestimmenden Schätzer festgelegt.
- b) Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen gemeinsamen Schätzer oder sich nicht innert sechs Monaten nach Beendigung des Baurechtsvertrages aufgrund der vom Schätzer vorgelegten Schätzung über eine definitive Heimfallsentschädigung einigen, so bleibt der Rechtsweg offen. In diesem Falle wird 70 % der vom Schätzer geschätzten Heimfallsentschädigung durch die Baurechtsgeberin als Akontozahlung zur Bezahlung fällig. Eine Nach- oder Rückzahlung der rechtskräftig festgelegten Restanz der Heimfallsentschädigung ist von der pflichtigen Partei zu 4 % ab dem vorerwähnten Fälligkeitsdatum zu verzinsen.
- c) Sind von der Baurechtsnehmerin in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts umfassende Sanierungen oder Erneuerungen an ihren Bauten


P.2 An

und/oder Anlagen geplant, so führen die Parteien rechtzeitig im Voraus Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer. Kommt eine Verlängerung der Baurechtsdauer nicht zustande, so verständigen sich die Parteien über die noch zu tätigen Investitionen, wobei Ersatzinvestitionen, die für die Aufrechterhaltung der Mieterträge notwendig sind, der Baurechtsnehmerin auf jeden Fall erlaubt sind.

11.2 Vorzeitiger Heimfall

- a) Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder wesentliche vertragliche Verpflichtungen in grober Weise verletzt, so kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 f-g ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.
- b) Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin wird bei der Bemessung der Entschädigung als Herabsetzungsgrund berücksichtigt.
- c) Für die Bemessung der Heimfallsentschädigung gilt Ziff. 11.1 analog.

12. Schlussbemerkungen

12.1 Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt im Zeitpunkt, in dem die Baurechtsgeberin für das Mietobjekt, das sie auf dem Baurechtsgrundstück beziehen wird, den Mietzins (nach Ablauf der Phase mit reduziertem Mietzins) in voller Höhe bezahlt. Bis zu diesem Zeitpunkt gehören Erträge der Bestandesbauten und -anlagen auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft (insbes. Mieterträge) der Baurechtsgeberin. Sie hat bis zu diesem Zeitpunkt alle Kosten, die mit den Bestandesbauten und -anlagen verbunden sind (Versicherungsprämien mit Ausnahme der


P.R. 

Bauversicherungen für das Projekt «Rotpol», Betriebskosten, Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz, Kosten für Auseinandersetzungen mit Mietern etc.), zu übernehmen. Sofern und soweit solche Erträge und/oder Kosten bei der im internen Verhältnis unzuständigen Partei anfallen, sind die Parteien gegenseitig erstattungs- bzw. schadloshaltungspflichtig.

12.2 Mietverträge

Die Mietverträge für die Bestandesbauten und -anlagen werden die Parteien in gegenseitiger Absprache so rechtzeitig auflösen, dass die Bestandesbauten und -anlagen gemäss Bauprogramm rechtzeitig entmietet sind.

Soweit die Baurechtsgeberin Bestandesbauten und -anlagen selber benützt, sind diese ihr in Gebrauchsleihe entschädigungslos zu überlassen. Diese Gebrauchsleihe dauert so lange, bis die Baurechtsgeberin das neue Mietobjekt nach erfolgtem Mieterausbau bezieht. Sofern und soweit diese Gebrauchsleihe über den Zeitpunkt von Nutzen und Schaden hinaus dauern sollte (weil der Mieterausbau länger dauert als die Phase mit reduziertem Mietzins), hätte die Baurechtsgeberin weiterhin sämtliche Kosten, die für die von ihr entschädigungslos benützten Bestandesbauten und -anlagen anfallen (Versicherungsprämien mit Ausnahme der Bauversicherungen für das Projekt «Rotpol», Betriebskosten, Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz etc.), zu übernehmen bzw. der Baurechtsnehmerin zu erstatten, wenn solche Kosten bei ihr anfallen sollten.

12.3 Werkeigentümerhaft, (Art. 58 OR)

Sollten gegenüber der Baurechtsnehmerin Ansprüche aus Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR geltend gemacht werden, die ihre Ursache in einem Tatbestand haben, der sich vor Übergang von Nutzen und Schaden zugetragen hat und nicht auf die Bautätigkeit der Baurechtsnehmerin im Zusammenhang mit dem


P.R. An

Bauprojekt «Rotpol» zurückzuführen sind, so hätte die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmerin diesbezüglich auf erstes Verlangen schadlos zu halten. Etwaige Prozesse wären auf Verlangen der Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin als prozessführende Streitberufene im Sinne von Art. 79 Abs. 1 lit. b ZPO auf Kosten und Risiko der Baurechtsgeberin zu führen.

Schon vor Übergang von Nutzen und Schaden ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, alle erforderlichen Handlungen vorzunehmen, um das Grundstück gemäss Projekt «Rotpool» zu beplanen (wie Bodenuntersuchungen durchzuführen, Baugespanne zu stellen) und das entsprechende Bauprojekt für die erste Etappe auszuführen.

12.4 Gesetzliches Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

In Abänderung von Art. 682 Abs. 2 ZGB wird vereinbart, dass der Baurechtsnehmerin kein gesetzliches Vorkaufsrecht am baurechtsbelasteten Grundstück zusteht, falls die Stadt Luzern ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht rechtsbeständig ausübt. Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch gemäss Art. 681b Abs. 1 ZGB vorzumerken.

12.5 Dingliche Belastungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie den Inhalt der auf dem belasteten Grundstück Nr. 1347 GB Luzern l.U. bestehenden Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen kennt und die Belastungen zur Einhaltung übernimmt.

12.6 Kosten, Gebühren und Abgaben

- a) Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der vorliegenden Öffentlichen Urkunde werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.


P.R. Men

- b) Eine allfällige Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde wird von der Baurechtsnehmerin getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Baurechtsgeberin. Auf eine Sicherstellung wird verzichtet.

- c) Etwaige Mehrwertabgaben, die auf die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern, Änderung des Bau- und Zonenreglements, Anhang 1, Nr. 34, ewl-Areal, gemäss Auflage vom 15. Juni 2019 bis 16. Juli 2019, oder auf später von der Baurechtsnehmerin veranlasste planungsrechtliche Schritte zurückzuführen sind, hat die Baurechtsnehmerin zu tragen. Sollten solche Mehrwertabgaben bei der Baurechtsgeberin erhoben werden, so hätte sie die Baurechtsnehmerin diesbezüglich auf erstes Verlangen vollkommen schadlos zu halten. Die Baurechtsgeberin hätte diesfalls die Baurechtsnehmerin rechtzeitig zu orientieren und ihr alle sachdienlichen Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihr zu ermöglichen, solche Mehrwertabgaben durch vertraglichen Mehrwertausgleich gemäss § 105a PBG zu vermeiden und/oder auf Kosten und Risiko der Baurechtsnehmerin solche Mehrwertabgaben in Bestand und/oder Höhe anzufechten.

12.7 Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

- a) Die unterzeichneten Vertreter der Baurechtsnehmerin bestätigen i.S. des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), dass sich alle Aktien der ewl Areal AG (Baurechtsnehmerin) im Eigentum von schweizerischen Staatsangehörigen befinden. Ferner


P.R. 

wird bestätigt, dass bei der ewl Areal AG keine rückzahlbaren Mittel (Darlehen von Dritten) von Personen im Ausland bestehen.

- b) Der Erwerb des Baurechtes erfolgt nicht für Rechnung von Personen im Ausland. Die Erwerberin ist darüber informiert, 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.

12.8 Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag gilt das Schweizerische Recht. Gerichtsstand ist die Stadt Luzern.

12.9 Überbindungspflicht für obligatorische Verpflichtungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts auf Dritte oder bei der Einräumung von Unterbaurechten die obligatorischen Bestimmungen gemäss vorliegender Öffentlicher Urkunde zu überbinden, inkl. der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

12.10 Vormerkung im Grundbuch

Die Parteien vereinbaren gestützt auf Art. 779a und 779b ZGB, dass die Vertragsbestimmungen dieses Baurechtsvertrages, inkl. die Vereinbarungen betreffend Baurechtszins, Anpassung des Baurechtszinses und Heimfallsregelung im Grundbuch vorgemerkt werden.

Kommentiert (RE1): Hinweis: Durchsicht nur bis hier. Ab hier soll der beurkundende Notar die Formalien erledigen

13. Grundbuchanmeldung


P.2 

13.1 Der Notar wird von den Parteien beauftragt und bevollmächtigt, dem zuständigen Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung und Eintragung anzumelden:

- a) Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. (.....) Luzern I.U. zulasten von Grundstück Nr. 1347 GB Luzern I.U. und zu Gunsten der ewl Areal AG gemäss vorstehender Öffentlicher Urkunde Ziff. 1 - 4;
- b) Eintragung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrage von CHF 6'200'000.- (sechs Millionen zweihunderttausend Schweizer Franken), lastend im 1. Rang, ohne Vorgang auf Grundstück Nr. (.....) Luzern I.U. zu Gunsten der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG gemäss vorstehend Ziff. 7;
- c) Eigentumsübertragung der bestehenden Gebäude gemäss vorstehend Ziff. 8.1;
- d) Vormerkung: "Vereinbarungen betreffend Baurecht" gemäss vorstehend Ziff. 12.10;
- e) Vormerkung: "Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes" gemäss vorstehend gemäss vorstehend Ziff. 12.4.

13.2 Der Notar ist berechtigt, allfällige Änderungen und Ergänzungen der Öffentlichen Urkunde formeller Art von sich aus vorzunehmen, soweit dies im Zusammenhang mit der grundbuchlichen Behandlung erforderlich ist, unter gleichzeitiger Benachrichtigung der Parteien.

14. Vertragsausfertigung



Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a large stylized 'P' and the initials 'P.R.' and 'M.' below it.

Die vorliegende Öffentliche Urkunde wird vierfach ausgefertigt. Je ein Exemplare ist für die ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, die ewl Areal AG, das Grundbuch und den Notar bestimmt.

15. Schlussbestimmung

Die Urkundsparteien bestätigen, dass ihnen der Notar die vorstehende Öffentliche Urkunde soweit erforderlich vorgelesen hat und dass diese Urkunde ihrem Willen entspricht.

Luzern,

ewl Energie Wasser Luzern Holding AG

.....
.....

.....
.....

ewl Areal AG

.....
.....

.....
.....



P.R. pm

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien soweit erforderlich vorgelesen hat, dass diese Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben.

Identitätsnachweis:

Luzern,

Der Notar

Ordnungs-Nr.: /2022

Ausfertigung: 6 Exemplare

Beilagen:

Beilage 1 Mutationsplan (prov.)

Beilage 2 Liste der Mietverhältnisse (noch zu erstellen)



7.2

