

Stadt Luzern

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 24. März 2010 (StB 252)

B+A 10/2010

**Verkauf des Grundstücks
2982, rechtes Ufer,
Mettenwylstrasse, Luzern**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
20. Mai 2010**

Bezug zur Gesamtplanung 2010–2014

- Leitsatz D:** Luzern stärkt sich finanziell.
- Stossrichtung D3:** Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.
- Fünfjahresziel D3.1:** Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für mittlere und höhere Einkommensegmente.

Übersicht

In den Jahren 1946 bis 1952 erwarb und tauschte die Stadt im Wesemlinquartier diverse Grundstücke. Nach Realisierung der damals geplanten Erschliessungsstrassen und nach erfolgten Parzellierungen verblieb das Restgrundstück 2982 mit einer Fläche von 588 m² im städtischen Finanzvermögen. Es liegt seit vielen Jahren ungenutzt brach. Laut Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden befindet sich das Grundstück in der Wohnzone (offene Bauweise mit Volumenerhaltung).

Weil das Grundstück mitten in einem familienfreundlichen Wohnquartier liegt und es aufgrund seiner Zonierung, Lage und Grösse für die Stadt keine strategische Bedeutung hat, beschloss die Baudirektion, im Sommer 2009 das Grundstück zur Veräusserung auszuschreiben. Bei der durchgeführten Insertion wurden über 190 Vermarktungsdokumentationen an Interessenten zugestellt. In der Folge gingen schliesslich 21 konkrete Kaufangebote ein. Dabei lag das deutlich beste Angebot bei Fr. 750'000.– (Fr. 1'275.–/m²). Bei der Käuferschaft handelt es sich um ein Ehepaar mit zwei schulpflichtigen Kindern aus der Stadt Luzern.

Die künftigen Eigentümer beabsichtigen, auf dem Kaufgrundstück ein ökologisches Holzhaus zu realisieren. Es ist vorgesehen, ein Gebäude mit zwei Familienwohnungen zu erstellen. Nebst der Eigennutzung soll die zweite Wohnung ebenfalls an eine Familie mit Kindern vermietet werden. Wie bei den letzten Verkäufen von städtischen Grundstücken üblich, wird die Käuferschaft vertraglich verpflichtet, das Gebäude im Minergie-Standard zu realisieren. Weiter wird erwartet, dass eine möglichst effiziente Energienutzung mit Einsatz von erneuerbaren Energien angestrebt wird.

Nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) wird die Stadt mit der Veräusserung dieses Grundstücks einen Buchgewinn von rund Fr. 695'000.– erzielen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Ausschreibung	4
2.1 Bauvorhaben der Käuferschaft	5
3 Kaufvertrag mit Denise Hurni und Arthur Wolfisberg Hurni	5
3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages	5
3.1.1 Kaufpreis	5
3.1.2 Vollzug der Handänderung	5
3.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises	5
3.1.4 Kosten und Gebühren	5
3.1.5 Mietverträge	5
3.1.6 Minergie	5
4 Buchgewinn	6
5 Zuständigkeit	6
6 Antrag	6

Anhang

- Situationsplan vom 7. Mai 2009
- Checkliste Immobilientransaktion
- Kaufvertrag mit Denise Hurni und Arthur Wolfisberg Hurni

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Quartierserschliessung im Wesemlin erwarb und tauschte die Stadt in den Jahren 1946 bis 1952 diverse Grundstücke. Nach Realisierung der Erschliessungen (u. a. Mettenwylstrasse) und nach erfolgten Parzellierungen verblieb das Grundstück 2982 mit einer Fläche von 588 m² im städtischen Finanzvermögen. Laut Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden befindet sich das Grundstück in der Wohnzone (offene Bauweise mit Volumenerhaltung). Gemäss Dichteberechnung der Stadtplanung ist auf dem Grundstück ein maximales Gebäudevolumen von 1'170 m³ (ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein Dach- oder Attikageschoss) realisierbar.

Nachdem das Grundstück auch bei der im Jahre 2002 auf der Mettenwylstrasse realisierten Verlängerung der Buslinie zum Oberlöchli nicht tangiert wurde, liegt das Grundstück weiterhin ungenutzt brach. Aufgrund der möglichen Bebaubarkeit und gestützt auf die Tatsache, dass sich das Grundstück mitten in einem familienfreundlichen Wohnquartier befindet, beschloss die Baudirektion, das Grundstück zum Verkauf auszuschreiben. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil das Grundstück durch seine Zonierung, Lage und Grösse für die Stadt keine strategische Bedeutung hat und für öffentliche Nutzungen nicht geeignet ist.

2 Ausschreibung

Im Sommer 2009 wurde die Ausschreibung vorgenommen. Die Insertion erfolgte sowohl in den Printmedien als auch über das Internet. Erfahrungsgemäss war die Nachfrage sehr hoch. Es wurden über 190 Vermarktungsdokumentationen an Interessenten zugestellt. Bis zum Abgabetermin gingen schliesslich 21 konkrete Kaufangebote ein. Dabei lag die Bandbreite der Kaufangebote sehr weit auseinander. Das tiefste Angebot betrug Fr. 350'000.– (Fr. 595.–/m²), das Höchstgebot lag bei Fr. 750'000.– (Fr. 1'275.–/m²). Weil bei der Ausschreibung der Angebotspreis als massgebendes Entscheidungskriterium definiert wurde und das Höchstgebot deutlich vor dem zweitbesten (Fr. 706'000.–) lag, konnte der Zuschlagsentscheid schnell gefällt werden. Dies auch deshalb, weil die Meistbietenden den verlangten Finanzierungsnachweis problemlos erbringen konnten. Bei der Käuferschaft handelt es sich um ein Ehepaar mit zwei schulpflichtigen Kindern aus der Stadt Luzern.

2.1 Bauvorhaben der Käuferschaft

Die Käuferschaft beabsichtigt, auf dem Kaufgrundstück ein ökologisches Holzhaus zu realisieren. Es ist vorgesehen, ein Gebäude mit zwei Familienwohnungen zu erstellen. Nebst der Eigennutzung soll die zweite Wohnung ebenfalls an eine Familie mit Kindern vermietet werden. Wie bei den letzten Verkäufen von städtischen Grundstücken üblich, wird die Käuferschaft vertraglich verpflichtet, das Gebäude im dannzumal gültigen Minergie-Standard zu realisieren. Weiter wird erwartet, dass eine möglichst effiziente Energienutzung mit Einsatz von erneuerbaren Energien angestrebt wird.

3 Kaufvertrag mit Denise Hurni und Arthur Wolfisberg Hurni

3.1 Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrages

3.1.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück 2982, rechtes Ufer, Mettenwylstrasse, Grundbuch Luzern-Stadt, beträgt Fr. 750'000.–.

3.1.2 Vollzug der Handänderung

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit dem Tagebucheintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. Der Eintrag kann erst nach Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Stadtrat erfolgen. Der entsprechende Vorbehalt wurde im Vertrag stipuliert.

3.1.3 Sicherstellung des Kaufpreises

Für die Sicherstellung des Kaufpreises hat die Käuferschaft anlässlich der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines anerkannten schweizerischen Bankinstituts auszuhandigen.

3.1.4 Kosten und Gebühren

Sämtliche mit dem Kaufvertrag anfallenden Kosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer wird vollumfänglich von der Käuferschaft getragen. Die Grundstückgewinnsteuer entfällt.

3.1.5 Mietverträge

Auf dem Kaufobjekt lasten keine Mietverträge. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

3.1.6 Minergie

Die Käuferschaft wird verpflichtet, die Überbauung des Grundstücks gemäss dem dannzumal gültigen Minergie-Standard zu realisieren.

Im Weiteren wird auf den Wortlaut des Kaufvertrages im Anhang verwiesen.

4 Buchgewinn

Bei einem Buchwert von Fr. 50'000.– (31. Dezember 2009) verbleibt nach Abzug aller Verkaufskosten und Gebühren (Notar, Grundbuch) ein Buchgewinn von rund Fr. 695'000.–. Dieser ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.

5 Zuständigkeit

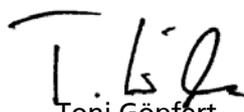
Vorliegend wird eine Grundstücksveräußerung im Wert von Fr. 750'000.– vorgenommen. Gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 fällt das vorliegende Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf des Grundstücks 2982, rechtes Ufer, Mettenwylstrasse, Grundbuch Luzern-Stadt, an Denise Hurni und Arthur Wolfisberg Hurni, Luzern, zuzustimmen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 24. März 2010


Urs W. Studer
Stadtpräsident


Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 10 vom 24. März 2010 betreffend

Verkauf des Grundstücks 2982, rechtes Ufer, Mettenwylstrasse, Luzern,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. c und Art. 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

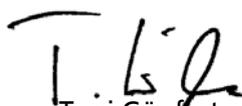
beschliesst:

- I. Dem Verkauf des Grundstücks 2982, rechtes Ufer, Mettenwylstrasse, Grundbuch Luzern-Stadt, an Denise Hurni und Arthur Wolfisberg Hurni, Luzern, wird zugestimmt.
- II. Der sich aus der Veräusserung ergebende Buchgewinn ist für zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.

Luzern, 20. Mai 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern


Marcel Lingg
Ratspräsident


Toni Göpfert
Stadtschreiber

 **Stadt
Luzern**
Grosser Stadtrat



Stadt Luzern
GIS-Dienstleistungszentrum

Industriestrasse 6
6005 Luzern

Tel. 041 208 74 00
gis@stadtluzern.ch
www.stadtluzern.ch

Gemeinde Luzern - Rechtes Ufer

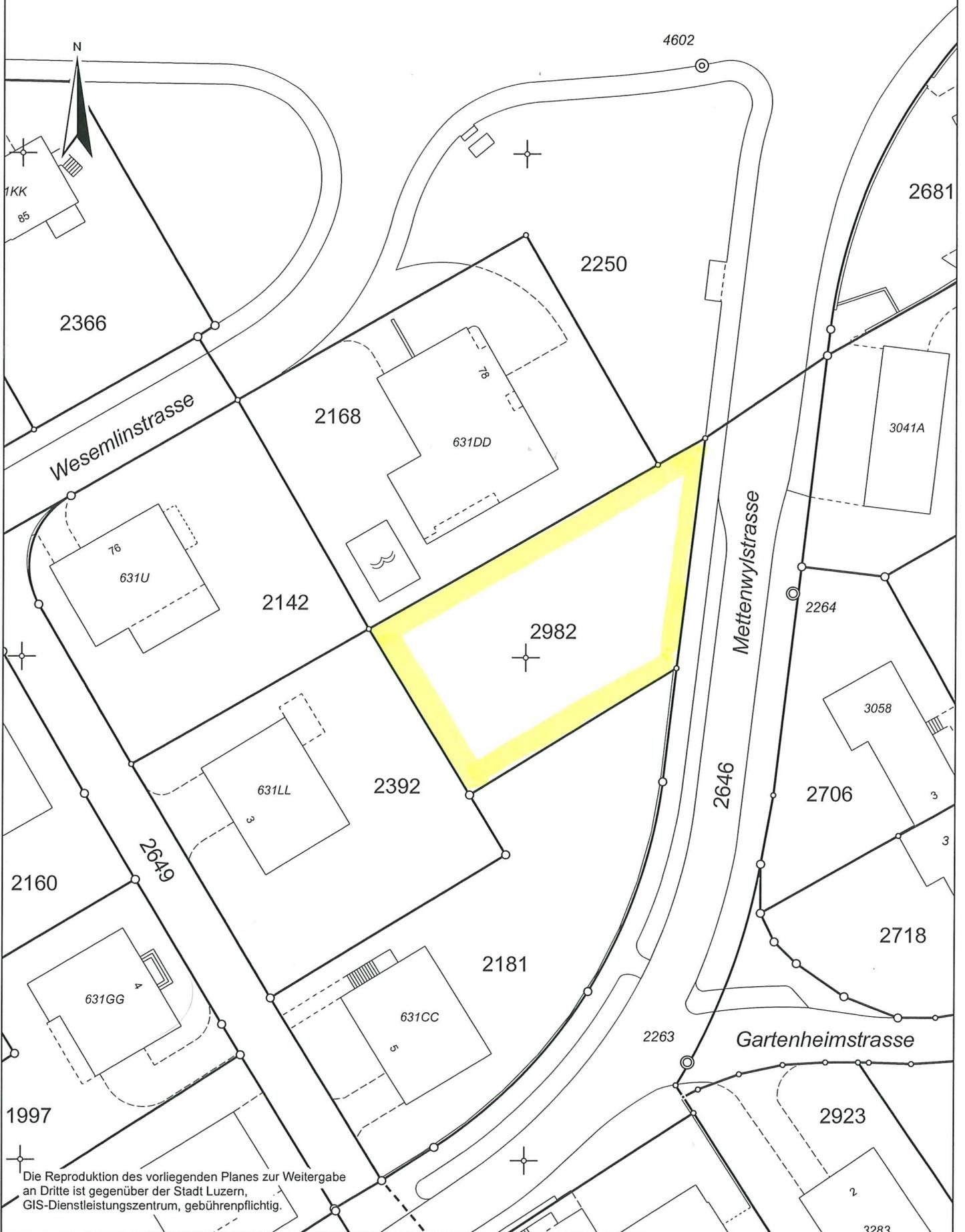
Orientierungskopie

Massstab: 1:500

Plan: 241

Druck: 07.05.2009

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Orientierungskopie ist rechtlich nicht gewährleistet.



Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist gegenüber der Stadt Luzern, GIS-Dienstleistungszentrum, gebührenpflichtig.

CHECKLISTE IMMOBILIENTRANSAKTION
 KAUF

 VERKAUF

Objekt		Grundstück Nr. 2982, Mettenwylstrasse, rechtes Ufer						Ort	Luzern	Erläuterung
Kriterium	Gewicht	Erfüllungsgrad						Kommentar		
		nicht	kaum	mittel	gut	sehr gut				
Siedlungspolitische Ziele										
▪ Reserve für künftige öffentliche Interessen		x						keine öffentlichen Interessen, da Grundstück zu klein und in Wohnzone		
▪ Strategische Lage für Einflussnahme		x						Einflussnahme nicht möglich, da bestehendes Quartier "bereits gebaut"		
▪ Schwerpunktbildung im Quartier		x						kein Schwerpunkt für Quartier, umgeben von Privatgrundstücken		
▪ Schaffung von Freiflächen		x						Grundstück zu klein, nicht geeignet als Freifläche		
▪ Erfüllung Zonenzweck/Verdichtung					x			Wohnzone mit Volumenerhaltung, max. 1'170 m3 möglich		
▪ Nachhaltige Entwicklung/ Ökologische Auswirkungen					x			brachliegendes Grundstück wird durch ökologisches Holzgebäude genutzt		
Volkswirtschaftliche und fiskalische Ziele										
▪ Entwicklung zur Quartieraufwertung			x					kaum Quartieraufwertung, da nur zwei neue Wohnungen möglich		
▪ Entwicklung für Wohnbauförderung		x						keine Wohnbauförderung		
▪ Entwicklung zur Wertschöpfung		x						geringe Wertschöpfung da nur eine Mietwohnung, eine Wohnung für Eigenbedarf		
▪ Ansiedlung von Betrieben		x						nicht möglich da Wohnzone		
▪ Nutzungsvielfalt für Gewerbe, Start-ups, Künstler		x						siehe oben		
Sozialpolitische Ziele										
▪ Vielfältiges Wohnungsangebot		x						nein, es werden zwei Familienwohnungen realisiert		
▪ Preisgünstiger Wohnraum			x					zwei Wohnungen im mittleren bis gehobenem Preissegment		
▪ Vielfältiger Bewohnermix		x						siehe oben		
▪ Wohnraum für Betagte, Menschen in Ausbildung usw.		x						siehe oben		
▪ Förderung der Wohnbautätigkeit		x						siehe oben		
Finanzpolitische Ziele										
▪ Nachhaltige Ertragssicherung		x						Veräusserung zwecks Portfoliobereinigung, keine Nachhaltigkeit für Stadt		
▪ Hohe Werthaltigkeit				x				Stadt erzielt durch Einmalzahlung einen angemessenen Buchgewinn		
▪ Grosses Entwicklungspotential			x					aufgrund der Parzellengrösse nur geringes Entwicklungspotential		
▪ Geringe Unterhaltskosten					x			nur geringe Unterhaltskosten (Wiese mähen) für Stadt, da unbebaute Parzelle		
▪ Geringe Bewirtschaftungskosten					x			keine Bewirtschaftungskosten		
Diverses										
▪ Gute städtebauliche Qualität								da noch kein Detailprojekt vorliegt nicht beurteilbar		
▪ Gute architektonische Qualität								siehe oben		
▪ Gute bautechnische Qualität					x			da Minergie-Standard verlangt wird gute bautechnische Qualität		
▪ Gute haustechnische Qualität					x			siehe oben		
Mittelwert Kriterienerfüllung			x					Bebauung des Grundstücks und Selbstnutzung durch Käufer ist optimal		

Beschrieb				
Parzelle Nr.	2982, rechtes Ufer	Baujahr	--	Objektbeschrieb: unbebautes Grundstück in der Wohnzone mit Volumenerhaltung
Lage	Mettenwylstrasse, Luzern	Volumen GV	--	
Bezeichnung	unbebautes Terrain in Wohnzone	Wert GV	--	
Eigentümer	Stadt Luzern, Finanzvermögen	Arealfläche	588 m2	
Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Ertragspotenzial			Transaktionsergebnisse	
Volumen	1'170 m3 (maximal möglich)		Buchwert per: 31.12.2009	Fr. 50'000.-
Nutzfläche SIA	ca. 400 m2 BGF		Verkehrswert gem. Angebot	Fr. 750'000.-
Anlagewert	ca. 2.15 Mio. (Schätzung Käuferschaft)		Buchgewinn	Fr. 700'000.-
Landanteil	ca. 35% (Schätzung Käuferschaft)			
Antrag: Das Grundstück Nr. 2982, rechtes Ufer, GB Luzern-Stadt, ist zu einem Verkaufspreis von Fr. 750'000.- an Denise Hurni und Arthur Wolfisberg Hurni, Luzern, zu veräussern. Der Buchgewinn ist für ausserordentliche Abschreibungen zugunsten der Investitionsrechnung zu verwenden.				
Erläuterungen:				
Das Grundstück Nr. 2982 an der Mettenwylstrasse in Luzern liegt seit Jahren ungenutzt brach. Durch seine Zonierung, Lage und Grösse hat es für die Stadt keine strategische Bedeutung. Insbesondere weil es auch für öffentliche Nutzungen nicht geeignet ist. Die Veräusserung im Sinne einer Portfoliobereinigung im städtischen Finanzvermögen macht deshalb Sinn und bietet der Käuferschaft die Möglichkeit zwei familienfreundliche Wohnungen zu realisieren.				
Bearbeitung	Verfasser: Stefan Christen Datum: 22. Februar 2010	Entscheidenantrag Nr.: Datum:	Vertrag Entwurf:	Def. Vertrag:

Bereinigter Entwurf vom 18.12.2009

betreffend

Abschluss eines Grundstückkaufvertrages

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, RA Peter Wicki, sind heute, am **XX** zweitausendundzehn, im Büro der Stadtverwaltung Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern erschienen:

Stadt Luzern, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Luzern, handelnd durch den Stadtrat und dieser durch das Offizium, bestehend aus dem Stadtpräsidenten Urs W. Studer, geb. 26.11.1949, verheiratet, von Luzern und Escholzmatt, sowie dem Stadtschreiber Toni Göpfert, geb. 16.6.1954, verheiratet, von Luzern und Russo (TI),

Alleineigentümerin und Verkäuferin

und

1. **Denise Hurni**, geb. 14.1.1968, verheiratet, von Flühli (LU), wohnhaft gemäss ihren Angaben Waldweg 28, 6005 Luzern,
2. **Arthur Wolfisberg Hurni**, geb. 20.4.1968, verheiratet, von Neuenkirch (LU), wohnhaft gemäss seinen Angaben Waldweg 28, 6005 Luzern,

Miteigentümer zu je 1/2 und Käuferschaft

I. Grundstückbescrieb der Parzelle 2982, Grundbuch Luzern rechtes Ufer
(gemäss Grundbuchauszug des Grundbuchamtes Luzern-Land vom 30.9.2009 Seite 2)

30. September 2009

Seite 2 von 2

Grundstück Nr. 2982, Luzern rechtes Ufer

Eigentümer zu Grundstück 2982 Luzern rechtes Ufer

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, Baudirektion, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6003 Luzern

Grundstückbescrieb zu Grundstück 2982 Luzern rechtes Ufer

Grundstück Nr.:	2982	Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	5 a 88 m ²
Plan Nr.:	241	Ortsbezeichnung:	Mettenwylstrasse
Kulturart:	offenes Land		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Erwerbsakt: Kauf, 05. Februar 1946
Kauf, 26. Februar 1948
Kauf, 30. Dezember 1948
Tausch, 01. Oktober 1952

Katasterschätzung: keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 2982 Luzern rechtes Ufer

keine

Vormerkungen zu Grundstück 2982 Luzern rechtes Ufer

keine

Anmerkungen zu Grundstück 2982 Luzern rechtes Ufer

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 2982 Luzern rechtes Ufer

keine

II. Absicht

Die Verkäuferschaft ist Alleineigentümerin der vorgenannten Parzelle. Die Käuferschaft will die unüberbaute Parzelle erwerben. Zu diesem Zweck treffen die Parteien die folgenden Abmachungen.

III. Vertragsbestimmungen

1. Die Verkäuferschaft verkauft der Käuferschaft die Parzelle 2982 gemäss vorstehendem Grundstückbescrieb.
Die Käufer erwerben die Parzelle zu je 1/2 Miteigentum.
2. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird festgelegt auf das **Datum der Bestätigung über den Genehmigungsbeschluss** des Grossen Stadtrates von Luzern, worauf die Käuferschaft frei über die Liegenschaft verfügen kann. Der Tagebucheintrag hat am nächstmöglichen Werktag nach Eingang der Bestätigung beim Notar über den Beschluss des Grossen Stadtrates zu erfolgen.
3. Der Kaufpreis für die Liegenschaft beträgt total **Fr. 750'000.-** (in Worten: siebenhundertfünfzigtausend) und ist per Tagebucheintrag zur Zahlung fällig.
4. Zu den weiteren Modalitäten der Bezahlung des Kaufpreises gemäss vorstehend Ziffer 3 wird im Einzelnen das Folgende vereinbart:

- 4.1 Die Käuferschaft übergibt der Verkäuferschaft spätestens bei der Unterzeichnung dieses Vertrages das (für den Fall der Eintragung im Grundbuch) unwiderrufliche Zahlungsverprechen eines Schweizer Bankinstituts über den Betrag von Fr. 750'000.- (in Worten: siebenhundertfünfzigtausend). Die Verkäuferschaft bestätigt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, das entsprechende Zahlungsverprechen erhalten zu haben.
 - 4.2 Es ist davon auszugehen, dass die Verkäuferschaft gestützt auf § 5 Abs. 1 Ziffer 2 SRL 647 von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist. Dementsprechend verzichten die Parteien auf eine Sicherstellung allfälliger Grundstückgewinnsteuern.
 - 4.3 Auf der Verkaufsparzelle sind keine Grundpfandrechte eingetragen, weshalb sich Ausführungen zu einer Schuldübernahme erübrigen.
5. Die Käuferschaft kennt den *derzeitigen* Zustand des Kaufsobjekts aus eigener Wahrnehmung. Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für den *derzeitigen* Zustand des Kaufsobjektes wird ausdrücklich wegbedungen. Es werden von der Verkäuferschaft auch keine Eigenschaften für das Kaufsobjekt zugesichert. Die Käuferschaft anerkennt mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages die Aufhebung jeglicher Rechts- und Sachgewährleistungspflicht und sowohl Käufer- wie Verkäuferschaft bestätigen, dass sie vom Notar auf die (unter Umständen beschränkte) Tragweite dieser Regelung hingewiesen worden sind.
6. Die Parteien und insbesondere die Käufer nehmen Kenntnis davon, dass der vorliegende Kaufvertrag der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat von Luzern bedarf. Sollte der Grosse Stadtrat die Zustimmung zum Kaufvertrag nicht erteilen, fällt der Vertrag vollumfänglich dahin. In diesem Fall schulden sich die Parteien gegenseitig keine Entschädigung. Die bereits entstandenen Notariatskosten werden vollumfänglich von der Verkäuferschaft übernommen.

7. Bezüglich des Kaufsobjektes existieren keine Miet- und Pachtverträge, sodass sich diesbezügliche Regelungen erübrigen.
Die Käuferschaft bestätigt, sich über die geltende Bauzonenordnung informiert und eine Mitteilung des kantonalen Umweltamtes eingesehen zu haben, wonach die Parzelle nicht im Kataster betreffend Belastungen des Untergrundes verzeichnet ist. Der Verkäuferin sind keine Anhaltspunkte bekannt, wonach auf dem Kaufsobjekt je einmal eine Tätigkeit (Deponie, Gewerbe, Abbau von Bodenschätzen und dergleichen) ausgeführt worden wäre, welche bodenverunreinigende Altlasten zur Folge gehabt hätten.
8. Die Käuferschaft verpflichtet sich obligatorisch, die Überbauung des Grundstücks gemäss dem dannzumal gültigen Minergie-Standard zu realisieren. In Zusammenhang mit der Energieversorgung muss eine möglichst effiziente Energienutzung sowie der Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.
9. Sämtliche periodisch wiederkehrenden Kosten und die mit dem Kaufsobjekt verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben gehen bis und mit dem Datum des Übergangs von Nutzen und Schaden gemäss Ziffer 2 zu Lasten der Verkäuferschaft. Anschliessend hat die Käuferschaft diese Kosten zu übernehmen. Über die Verteilung pro rata temporis rechnen die Parteien separat ab und sie entbinden den Notar von dieser Pflicht.
10. Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft spätestens 30 Tage nach dem Datum des Übergangs von Nutzen und Schaden gemäss Ziffer 2 sämtliche relevanten Belege, Unterlagen und Dokumentationen, welche die Verkaufsparzelle beschlagen.
11. Bezüglich des Kaufsobjektes bestehen keine Versicherungsverträge nach Versicherungsvertragsgesetz, weshalb sich Ausführungen zum Übergang solcher Verträge erübrigen.

12. Die Urkundsparteien bestätigen, vom Notar auf folgende Punkte hingewiesen worden zu sein:

- Für die *Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes* haften die Parteien solidarisch. Das Grundbuchamt ist berechtigt, vor der Eintragung die Bezahlung oder Sicherstellung der Gebühren und Auslagen zu verlangen. Darüber hinaus besteht für die Gebühren und Auslagen ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.
- Für die *Grundstückgewinnsteuer* besteht vom Zeitpunkt der Veräußerung an ein den übrigen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht auf dem Kaufsobjekt, längstens für die Dauer von 2 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerfestsetzung.
- Für die *Handänderungssteuer* besteht ein den übrigen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für 2 Jahre seit Fälligkeit.
- Das *Verkäuferpfandrecht* ist spätestens 3 Monate nach der Übertragung des Eigentums beim zuständigen Grundbuchamt anzumelden, soweit sich die Käuferschaft mit der Bezahlung des Kaufpreises in Verzug befindet.
- Für die *Einkommens- oder die Gewinnsteuer* sowie die *Vermögens- oder Kapitalsteuer samt Zins* besteht in jenem Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von 2 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Steueranlegung.
- Vermittelt eine natürliche oder juristische Person, die in der Schweiz weder Wohnsitz, noch Sitz, noch die tatsächliche Verwaltung hat, ein im Kanton gelegenes Grundstück, kann die Bezugsbehörde oder die kantonale Steuerverwaltung von einer der Parteien des Veräußerungsgeschäfts, welche die vermittelnde Person beigezogen hat, verlangen, 3 Prozent der Kaufsumme als Sicherheit des *für die Vermittlungstätigkeit geschuldeten Steuerbetrags* zu hinterlegen.

13. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von *beiden* Parteien *je zur Hälfte* getragen. Das Grundbuchamt wird ersucht, die Gebührenrechnung je hälftig auszustellen.

Allfällige Grundstückgewinnsteuern, soweit sie wider Erwarten doch geschuldet sein sollten, würden von der *Verkäuferschaft* übernommen. Die Handänderungssteuer ist von der Käuferschaft zu tragen.

14. Die Urkundsparteien ermächtigen hiermit den Notar, diesen Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt anzumelden und Änderungen lediglich formeller Natur von sich aus vorzunehmen.

15. Mit der Grundbuchanmeldung ist die Bestätigung über den Genehmigungsbeschluss des Grossen Stadtrates von Luzern einzureichen. Die Verkäuferschaft sorgt dafür, dass der Notar die Bestätigung unverzüglich im Original erhält.

16. Zur Eintragung im Grundbuch wird angemeldet:
 - der Eigentumsübergang gemäss den Ziffern III./1 ff. dieser Urkunde,
 - die Übertragung zu Miteigentum gemäss Ziffer III./1 dieser Urkunde.

17. Die Urkunde wird *sechsfach* ausgestellt. Je zwei Exemplare erhalten die Verkäuferschaft (2) und Käuferschaft (2). Je ein Exemplar erhalten das zuständige Grundbuchamt (1) sowie der Notar (1).

18. Die unterzeichnenden Parteien erklären hiermit, dass ihnen die vorstehende Urkunde vom Notar vorgelesen wurde und dass sie ihren Willen enthält.

Luzern, den

.....
Stadt Luzern, handelnd durch:
Urs W. Studer und Toni Göpfert

.....
Denise Hurni

.....
Arthur Wolfisberg Hurni

Bescheinigung

Der unterzeichnende Notar bescheinigt, dass er diese Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben haben.

Die Parteien haben sich mit amtlichem Dokument ausgewiesen.

Luzern, den

Ord. Nr. 2010/

Der Notar