

Öffentliche Urkunde

über die

Begründung eines Baurechts

(Art. 779 ff. ZGB)

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern, [Name], Rechtsanwalt, [Adresse], sind heute, den [Datum] in [Name] erschienen:

Einwohnergemeinde Stadt Sempach, öffentlich-rechtliche Körperschaft, mit Sitz in Sempach, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach, vertreten durch den Stadtrat Sempach und dieser vertreten gemäss [Norm] durch [Name]

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 496 GB Sempach

Baurechtsgeberin

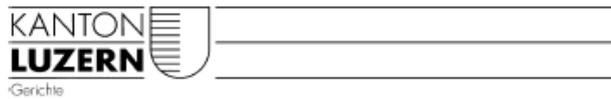
und

Meierhöfli AG – Wohnen und Pflege im Alter, CHE-[Zahl], Aktiengesellschaft mit Sitz in Sempach, in [Adresse], vertreten durch [Name]

Baurechtsnehmerin

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

Nachstehend erfolgt der Beschrieb des Grundstücks Nr. 496 GB Sempach mittels eingefügtem Auszug aus dem Grundbuch vom 13. Januar 2022 (4 Seiten):



Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Sempach	496	Liegenschaft	Nein

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

Alle Angaben zum Grundstücksbereich (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 13. Januar 2022 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Datenblatt Liegenschaft Nr. 496 Sempach vom 13. Januar 2022

Liegenschaft Nr. 496 Sempach

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.:	496	Grundbuch:	Sempach
E-GRID:	CH273597115083		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	16'232 m ²
Plan Nr.	8	Ortsbezeichnung	Meierhöfli
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Alterswohnheim Trakt A Nr. 532 (Eicherstrasse 21)	CHF	7'066'000.00
Garage und Trafostation Nr. 532.A (Eicherstrasse 21)	CHF	102'000.00
Alterswohnheim Trakt B Nr. 532.B (Eicherstrasse 21)	CHF	3'893'000.00
Alterswohnheim Trakt C Nr. 532.C (Eicherstrasse 21)	CHF	2'257'000.00
Alterswohnheim Trakt D Nr. 532.D (Eicherstrasse 21)	CHF	1'035'000.00

Katasterschätzung	CHF	3'200.00
-------------------	-----	----------

Eigentümer

Einwohnergemeinde Stadt Sempach, öffentlich-rechtl. Körperschaft,
Stadtstrasse 8, 6204 Sempach

Erwerbstitel
Kauf, 09.07.1974
Kauf, 14.05.1990
Parzellierung, 13.01.1993

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
6619S.UEB	Ausnahmebewilligung nach StrG; Revers
6620S.UEB	Bewilligung für Einfahrt in die Kantonsstrasse
6621S.UEB	Zufahrts- und Zugangsbewilligung nach StrG
455S.2001	Zufahrtsbewilligung nach StrG Errichtungsdatum: 26.11.2001

Vormerkungen

Datenblatt Liegenschaft Nr. 496 Sempach vom 13. Januar 2022

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
10596S.UEB: Last	Fusswegrecht z.G. Nr. 457
10597S.UEB: Last	Winterfahrrecht für Baumaterial z.G. Nr. 457
24113S.UEB: Last	Leitungsrecht für Wasser z.G. Wasserversorgung Sempach, Seestrasse 16, 6204 Sempach
24114S.UEB: Last	Platzierungsrecht für Hydrant z.G. Wasserversorgung Sempach, Seestrasse 16, 6204 Sempach
24115S.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel Errichtungsdatum: 02.06.1937 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern Swisscom
24117S.UEB: Last	Grenzbaurecht Errichtungsdatum: 13.12.1940 z.G. Nr. 242
24118S.UEB: Last	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 04.04.1951 z.G. Nr. 494
24119S.UEB: Last	Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 30.05.1960 z.G. Nr. 520, 521
24120S.UEB: Last	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 30.05.1960 z.G. Nr. 520
24121S.UEB: Last	Leitungsrecht für Kanalisation Errichtungsdatum: 30.05.1960 z.G. Nr. 520
24122S.UEB: Recht	Fusswegrecht Errichtungsdatum: 24.04.1974 z.L. Nr. 521
24123S.UEB: Last	Einbaurecht für Transformatorstation lt. Plan Errichtungsdatum: 21.01.1980 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
24125S.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 21.01.1980 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
24126S.UEB: Last	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 27.06.1983 z.G. Nr. 242

Datenblatt Liegenschaft Nr. 496 Sempach vom 13. Januar 2022

1060S.2000: Last	Leitungsrecht für Fernwärme lt. Plan Errichtungsdatum: 26.09.2000 z.G. Korporationsgemeinde Sempach, Seestrasse 16, 6204 Sempach
672S.2003: Last	Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 17.03.2003 z.G. Nr. 241
146S.2012: Last	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 13.02.2012 z.G. Nr. 494
147S.2012: Last	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 13.02.2012 z.G. Nr. 494
1883.2017: Last	Grenzbaurecht für Wohnhaus lt. Plan Errichtungsdatum: 26.05.2017 z.G. Nr. 242
1886.2017: Last	Baurecht für Erdwärmesonden lt. Plan Errichtungsdatum: 26.05.2017 z.G. Nr. 242

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Präambel

Auf dem Grundstück Nr. 496 GB Sempach befindet sich das Alters- und Pflegeheim Meierhöfli. Der Betrieb Meierhöfli soll in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft überführt werden. Zu diesem Zweck räumt die Stadt Sempach ein Baurecht zugunsten der Meierhöfli AG – Wohnen und Pflege im Alter ein.

1. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1.1 Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1. Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 496 GB Sempach mit einer Parzellenfläche von gesamthaft 16 232 m². Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach räumt hiermit an ihrem Grundstück Nr. 496 GB Sempach, gemäss Mutationsplan Nr. [Zahl] vom [Datum] des Nachführungsgeometers [Firma], auf einer Parzellenfläche von [Zahl] m² des Grundstückes, ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne Art. 779 ff. ZGB ein. Das Baurechtsgrundstück erhält die Grundstück Nr. [Zahl] GB Sempach. Das Baurecht wird zu Gunsten der Meierhöfli AG – Wohnen und Pflege im Alter errichtet.

1.2 Inhalt und Umfang des selbständigen und dauernden Baurechts

2. Der Umfang und der Verlauf der Grenzen sowie die Zusammensetzung des Baurechtsgrundstückes Nr. [Zahl] GB Sempach, ergeben sich aus dem beiliegenden Mutationsplan Nr. [Zahl] vom [Datum] des Nachführungsgeometers [Firma]. Das Baurechtsgrundstück ist im Mutationsplan farblich gekennzeichnet (grün schraffiert) und mit der Grundstücksnummer versehen. Der beiliegende Mutationsplan Nr. [Zahl] bildet integrierender Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Urkundsparteien unterschriftlich anerkannt.
3. Das Baurecht beinhaltet das selbständige und dauernde Recht auf Bestand des Alters- und Pflegeheim Meierhöfli mit allen Erschliessungsanlagen, Zufahrten, Umgebung usw.
4. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Bauten zu errichten, zu verändern, zu erweitern oder abzubauen sowie die dazu erforderlichen Anlagen zu erstellen und beizubehalten. Sie ist berechtigt, Bauten als Sondereigentum in den Grundstücksbescheid des Baurechtsgrundstücks aufnehmen zu lassen (Durchbrechung des Akzessionsprinzips). Insbesondere sind die Gebäude Nrn. [Zahl] und [Zahl] auf dem Grundstück Nr. 496 GB Sempach, zu löschen und in den Beschrieb des selbständigen und dauernden Rechts Nr. [Zahl] GB Sempach, aufzunehmen.
5. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Baurechtsgrundstück Nr. [Zahl] GB Sempach, mit Dienstbarkeiten zu belasten, soweit dies im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen der bestehenden Bauten oder Erstellung neuer Bauten erforderlich ist.

6. Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, allfällige Zustimmungen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen oder mit Neubauprojekten zu erteilen oder die notwendigen Eingaben zu unterzeichnen. Die Zustimmungen werden durch die Baurechtsgeberin nur erteilt, sofern die Projekte den grundsätzlichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages und der Idee dieses Baurechts nicht zuwiderlaufen.
7. Das Baurechtsgrundstück sowie die darauf befindlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Gebühren und Abgaben, welche durch den Bestand oder die Ausübung des Baurechts entstehen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.
8. Die Baurechtsnehmerin kann das Baurechtsgrundstück mit Pfandrechten belasten.
9. Das Baurecht ist nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.
10. Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach hat das Recht bis 31.12.2035 das Recht auf dem vorliegenden Baurecht ein Unterbaurecht zu beziehen, um ein öffentlich nutzbares Parkhaus zu errichten. Das Unterbaurecht hat eine Mindestdauer von 50 Jahren und darf nicht länger laufen als das vorliegende Baurecht gemäss Randziffer 11 nachstehend. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird spätestens 5 Jahre nach Errichtung des Unterbaurechts definiert. Die jährliche Vergütung beträgt maximal 20 % der Summe des Baurechtszinses gemäss **Ziff. 1.6.3.**

1.3 Dauer des Baurechts

11. Das Baurecht wird für die Maximaldauer von 100 Jahren (ab Datum Tagebucheintrag im Grundbuch) eingeräumt.

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den 1. Januar 2023 vereinbart.

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

Die Baurechtsgeberin ist nicht verpflichtet, den Baurechtsvertrag zu erneuern.

1.4 Antrag auf Aufnahme ins Grundbuch

12. Für das vorstehend umschriebene selbständige und dauernde Baurecht ist im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen. Das selbständige und dauernde Baurecht erhält die Grundstück Nr. **[Zahl]** GB Sempach.

Auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. 496 GB Sempach ist das selbständige und dauernde Baurecht als Dienstbarkeit einzutragen.

Dem Grundbuchamt Luzern West wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Einwohnergemeinde Stadt Sempach beantragt:

- Last auf Nr. 496 GB Sempach: Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. [Zahl]) auf eine Grundfläche von [Zahl] m² lt. Mutation Nr. [Zahl] für Bauten und Anlagen mit gemeinnützigem Zweck (Dauer 100 Jahre ab Tagebuchdatum).

1.5 Erwerb von Gebäuden

13. Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin resp. Baurechtsgeberin:

- a. die bisherigen auf dem Grundstück Nr. 496 GB Sempach stehenden Gebäude, so insbesondere die Gebäude Nr. 532 (Alterswohnheim Trakte A), 532a (Garage und Trafostation), 532b (Alterswohnheim Trakte B), 532c (Alterswohnheim Trakte C) und 532d (Alterswohnheim Trakte D) (Ausnahmen?);
- b. alle zu diesen Gebäuden gehörenden Nebengebäude, Erschliessungs- und Umgebungsanlagen;
- c. alle übrigen zu den Gebäuden gehörenden Einrichtungen und Anlagen.

14. Der Kaufpreis für den Erwerb der Gebäude beträgt CHF 1 000 000.

(in Worten: Schweizer Franken eine Million).

Der Kaufpreis wird per [Datum] durch Banküberweisung auf folgendes Konto, lautend auf die Baurechtsgeberin, bezahlt: [Koordinaten]

15. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt per 1. Januar 2023.

16. Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf sämtliche Ansprüche aus Rechts- und Sachgewährleistung, soweit dieser Verzicht gesetzlich zulässig ist. Unzulässig ist die Wegbedingung der Sach- und Rechtsgewährleistung für Mängel, die der Baurechtsgeberin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt sind, die sie der Baurechtsnehmerin gegenüber aber verschweigt. Die Baurechtsnehmerin hat das Baurechtsgrundstück besichtigt und Kenntnis vom rechtlichen Bestand und tatsächlichen Zustand des Grundstücks als Vertragsgegenstand. Sie übernimmt das Baurechtsgrundstück wie besichtigt und gesehen. Die Baurechtsgeberin trifft namentlich auch keine Gewährleistungspflicht hinsichtlich Zustand des Gebäudes und des Baugrundes.

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

17. Das Gebäude Zivilschutzanlage ist im vorliegenden Grundbuchauszug nicht ersichtlich, verbleibt daher auf der Liegenschaft Nr. 496 und ist nicht Bestandteil des Baurechtsgrundstückes Nr. (...). Die Baurechtsnehmerin kann jedoch die oberirdischen Flächen gemäss Mutationsplan Nr. und nutzen und überbauen.

1.6 Baurechtszins

1.6.1 Abgeltung des Baurechts

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

1.6.2 Herleitung

19. Der Baurechtszins basiert grundsätzlich auf dem Verkehrswert der von der Baurechtsnehmerin genutzten Fläche von [Zahl] m² von derzeit CHF [Betrag] und dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Die Berechnung ergibt einen jährlichen Baurechtszins von CHF [Zahl] (CHF [Zahl] x [Zahl] % [Stand [Datum]]).

1.6.3 Verpflichtung

20. Der Wert des gemäss Ziff. X hergeleiteten Baurechtszinses soll für die Einwohnergemeinde Stadt Sempach langfristig gesichert werden. Er wird deshalb indiziert, d. h. er richtet sich nach dem vom Bundesamt für Statistik ermittelten Landesindex für Konsumentenpreise. Als Stichtag für den Index gilt jeweils der für den 31.12. publizierte Satz.

Für das Jahr 2023 beträgt der Baurechtszins CHF [Zahl] (Indexstand: 31.12.2022).

Der Baurechtszins von CHF [Zahl] wird, unabhängig von der Indexentwicklung, nicht unterschritten.

Alle 15 Jahre, **erstmalig im Juni 2037** (für den Baurechtszins ab dem Jahr 2038) wird der Baurechtszins überprüft und allenfalls den geänderten Verhältnissen der Landpreise und den Veränderungen auf dem Hypothekarmarkt angepasst. Als Grundlage dient die Herleitung gemäss Ziff. X.

Auf dem Baurechtsgrundstück wird ein neues **Alters- und Pflegeheim** errichtet. Ab Nutzen- und Schadenübergang bis und mit dem ersten vollen Betriebsjahr reduziert sich der Baurechtszins um die Hälfte. Ab Rechtskraft der Baubewilligung beträgt die Reduzierung maximal 5 Jahre.

1.6.4 Fälligkeit

21. Der Baurechtszins ist pro Kalenderjahr geschuldet und wird jeweils per 31. Dezember, erstmals per 31. Dezember 2023, zur Zahlung fällig (nachsüssig). Nach diesem Termin ist ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

1.7 Nutzung des Baurechtsgrundstücks

Die Meierhöfli AG – Wohnen und Pflege im Alter als Baurechtsnehmerin bezweckt gemäss ihren Statuten das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung betagter und / oder pflegebedürftiger Menschen, gestützt auf den öffentlichen Versorgungsauftrag. Die Zweckbestimmung ist somit gemeinnützig. Es wird unter den Vertragsparteien vereinbart, dass das Baurechtsgrundstück einem gemeinnützigen Zweck zu dienen hat.

1.8 Heimfall

1.8.1 Ordentlicher Heimfall

22. Geht das Baurecht infolge Ablauf der Baurechtsdauer unter, so fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstücks Nr. 496 GB Sempach werden (Art 779c ZGB).

1.8.2 Vorzeitiger Heimfall

23. Wenn die Baurechtnnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die dannzumalige Eigentümerschaft des Grundstückes Nr. 496 GB Sempach den vorzeitigen Heimfall nach Art. 779f ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

1.8.3 Heimfallsentschädigung

24. Die Eigentümerin (Baurechtsgeberin) des Grundstückes Nr. 496 GB Sempach hat die Baurechtnnehmerin für die heimfallenden Bauten zu entschädigen. Die Heimfallsentschädigung für die heimfallenden Bauten wird auf den dannzumaligen Verkehrswert der Bauten festgelegt. Können sich die Parteien über diesen Verkehrswert nicht einigen, so entscheidet ein vom Präsidenten des Bezirksgerichts Willisau bezeichneter Schätzer darüber endgültig. Die Kosten dieses Schätzungsverfahrens tragen die Parteien je zur Hälfte. Die Auszahlung der Heimfallsentschädigung richtet sich nach Art. 779d ZGB.

Die vorstehende Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung ist im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück sowie dem Stammgrundstück vorzumerken.

Dem Grundbuchamt Luzern West wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Einwohnergemeinde Stadt Sempach beantragt:

- Vormerkung auf Grundstück Nr. 496 GB Sempach:
Vereinbarung betr. Baurecht; Heimfallsentschädigung
- Vormerkung auf Grundstück Nr. [Zahl] GB Sempach:
Vereinbarung betr. Baurecht; Heimfallsentschädigung

1.9 Vorkaufsrechte

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

1.10 Auflaufende Kosten

26. Öffentlich-rechtliche Abgaben gehen insoweit zu Lasten der Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks Nr. 496 GB Sempach als diese auch für das Grundstück in unüberbautem Zustand zu leisten wären.
27. Wird eine allfällige Abgabe von Gesetzes wegen von der anderen Partei erhoben, ist die gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Partei der anderen ersatzpflichtig.
28. Die bestehenden Versicherungsverträge gehen gemäss Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) auf die Käuferschaft (Baurechtsnehmerin) über, können aber innert 30 Tagen nach der Anmeldung des Eigentumsübertrags gekündigt werden. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen.

Die Gebäudeversicherung (Feuer- und Elementarschäden) ist im Kanton Luzern obligatorisch und kann nicht gekündigt werden.

Die Baurechtsnehmerin hat zur Deckung allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftung mit Vertragslaufzeit ab [Datum] eine genügende Versicherung abzuschliessen.

29. Die jeweilige Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück Nr. [Zahl] GB Sempach haftet für sämtliche Schäden, welche durch den Bestand, allfällige Erneuerungen oder Erweiterungen der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen und wie auch durch einen allfälligen Neubau gegenüber Dritten entstehen. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Für den Fall, dass die Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 496 GB Sempach für solche Schäden und Ansprüche belangt wird, so ist sie von der Baurechtsnehmerin hierfür schad- und klaglos zu halten. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich auch, begründete Ansprüche vollumfänglich zu übernehmen und die Abwehr unbegründeter Ansprüche auf eigene Kosten abzuwenden.

2. Grundbuchblätter; Stammparzelle; Diverses

30. Für die Baurechtsparzelle ist unter der Grundstücksnummer [Zahl] GB Sempach im Grundbuch Sempach ein eigenes Grundstücksblatt zu eröffnen.
31. Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Stadt Sempach haben am [Datum] der Begründung des Baurechts und Übertragung des Alters- und Pflegeheim Meierhöfli, mithin der Gründung der Meierhöfli AG – Wohnen und Pflege im Alter zugestimmt.

3. Grundbuchanmeldung

32. Dem Grundbuchamt Luzern West wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Einwohnergemeinde Stadt Sempach beantragt:

Die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts mit der Grundstücksnummer [Zahl], lastend auf Grundstück Nr. 496, beide GB Sempach gemäss Ziff. X

Die Vormerkung betreffend Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziff. X auf Nr. 496 GB Sempach

Die Vormerkung betreffend Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziff. X auf Nr. [Zahl] GB Sempach

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

4. Konfliktbewältigung; Schiedsgericht

33. Entsteht zwischen den Parteien Uneinigkeit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche nicht zustande, ziehen die Parteien eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Mit Hilfe des Vermittlers/Schlichters legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Regeln fest.
34. Können sich die Parteien über den Vermittler / Schlichter nicht einigen, kann jede Partei den zuständigen staatlichen Richter anrufen, der den Parteien einen Vermittler / Schlichter vorschlägt.
35. Kommt über die Bestellung des Vermittlers / Schlichters keine Einigung zustande oder scheitert die Vermittlung / Schlichtung, entscheidet über den Streit ein Schiedsgericht. Das Schiedsgericht kann aus einer oder drei Personen bestehen, die für die zu beurteilenden Streitfragen kompetent sein müssen. Kommt keine Einigung über die Ernennung eines Einzelschiedsrichters zustande, so ist der Streit einem Schiedsgericht, bestehend aus drei Richtern, vorzulegen. Sobald eine Partei ihren Schiedsrichter ernannt und der Gegenpartei bekannt gegeben hat, hat die Gegenpartei innert 30 Tagen ihren Schiedsrichter ebenfalls zu ernennen. Die so bestimmten Schiedsrichter wählen hernach binnen 20 Tagen den Obmann. Bestimmt eine Partei ihren Schiedsrichter nicht fristgerecht oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht fristgerecht auf einen Obmann einigen, nimmt der zuständige staatliche Richter auf Antrag einer Partei die Ernennungen vor.
36. Für das Verfahren gelten die Regeln der schweizerischen Zivilprozessordnung. Der Sitz des Schiedsgerichts befindet sich in Sempach.

5. Kostentragung; Ausfertigungen

37. Die Kosten im Zusammenhang mit der vorliegenden öffentlichen Urkunde (insbesondere Geometer-, Grundbuch-, Notariatsgebühren) werden durch die Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte getragen.
38. Das Geschäft ist in Bezug auf die Handänderungssteuern steuerbefreit.

39. Die vorliegende Urkunde besteht in 4-facher Ausfertigung und geht an:
Grundbuchamt Luzern West (1-fach)
Baurechtsgeberin (1-fach)
Baurechtsnehmerin (1-fach)
Notar (1-fach)
40. Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen dieser Baurechtsvertrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass er ihrem Willen entspricht.
-

Ort, Datum

Die Parteien

Einwohnergemeinde Stadt Sempach

vertreten durch den Stadtrat,

handelnd durch:

[Yellow box]

[Yellow box]

Meierhöfli AG – Wohnen und Pflege im Alter

vertreten durch den Verwaltungsrat,

handelnd durch:

[Yellow box]

[Yellow box]