

Öffentliche URKUNDE

Baurechtsvertrag

zwischen der

Einwohnergemeinde Udligenswil, CHE-115.066.149, öffentlich-rechtl. Körperschaft, 6044 Udligenswil, handelnd durch den Gemeinderat Udligenswil, dieser wiederum handelnd durch Herrn Dr. iur. **Thomas Rebsamen**, Gemeindepräsident, von Sempach LU und Elsau ZH, wohnhaft in 6044 Udligenswil sowie Herrn **Reto Schöpfer**, Gemeindeschreiber, von Inwil LU und Escholz matt LU, wohnhaft in 6034 Inwil

nachstehend Grundeigentümerin genannt

und

Baugenossenschaft Udligenswil, CHE-103.967.620, Genossenschaft mit Sitz in 6044 Udligenswil, vertreten durch Herr **Werner Fanger**, Präsident, geb. 01. Februar 1960, von Sarnen OW, wohnhaft in 6044 Udligenswil, und Herr **Marc Furrer**, Aktuar, geb. _____, von _____, wohnhaft in _____

nachstehend Baurechtsnehmerin genannt

I Präambel

Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag qualitativ guten und preisgünstigen Wohn- und Geschäftsraum zu schaffen und zu erhalten. Die geplante Überbauung soll Lebensraum für verschiedene Wohnbedürfnisse schaffen, insbesondere für die Zielgruppe der Baugenossenschaft Udligenswil.

II Baurecht

1. Bestellung des Baurechts

Die Gemeinde Udligenswil bestellt mit diesem Vertrag zugunsten der Baurechtsnehmerin ein als Personaldienstbarkeit im Grundbuch auf einem eigenen Grundbuchblatt einzutragendes selbständiges, dauerndes Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen an Grundstücken Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 641 in der Gemeinde Udligenswil.

2. Baurechtsbelastete Grundstücke

Liegenschaft Nr. 30 Udligenswil

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	30	Grundbuch:	Udligenswil
E-GRID:	CH895072943579		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1'137 m ²
Plan Nr.	9	Ortsbezeichnung	Hofmatt
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Mehrzweckgebäude Nr. 200 (Küssnachterstrasse 8)	CHF	756'000.00
Swisscom-Raum Nr. 454 (Küssnachterstrasse 8)	CHF	125'000.00
Katasterschätzung	CHF	0.00

Eigentümer

Einwohnergemeinde Udligenswil, öffentlich-rechtl. Körperschaft, 6044 Udligenswil

Erwerbstitel

Ausübung von Kaufsrecht, 22.06.1973 Beleg 1657KR

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
11103K.UEB	Ausnahmebewilligung des Baudepartementes im Sinne des Strassengesetzes Errichtungsdatum: 21.03.1994	21.03.1994 Beleg 1219KR

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
59665K.UEB: Last	Baurecht für Hydrant Errichtungsdatum: 20.08.1947 z.G. Nr. 99	20.08.1947 Beleg 1026KR
59667K.UEB: Last	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 20.08.1948 z.G. Nr. 99	20.08.1948 Beleg 1026KR
77885K.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 26.02.1973 z.L. Nr. 944	26.02.1973 Beleg 811KR
90078K.UEB: Last	Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan Errichtungsdatum: 19.07.1975 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern	19.07.1975 Beleg 1429KR
90079K.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Errichtungsdatum: 19.07.1975 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern	19.07.1975 Beleg 1429KR
77891K.UEB: Recht/Last	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 18.05.1978 z.G. + z.L. Nr. 944	18.05.1978 Beleg 1271KR
77894K.UEB: Recht	Näherbaurecht lt. Plan	14.04.1993 Beleg 935KR

Errichtungsdatum: 14.04.1993
z.L. Nr. 484

90080K.UEB: Last

Baurecht für Fernmeldeanlage lt. Plan, Frist bis:
04.08.2023

04.08.1993 Beleg 2293KR

Errichtungsdatum: 04.08.1993

z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Worblaufen, Alte
Tiefenastrasse 6, 3050 Bern Swisscom

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 31 Udligenswil

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	31	Grundbuch:	Udligenswil
E-GRID:	CH807235945047		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	668 m²
Plan Nr.	9	Ortsbezeichnung	Hofmatt
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus Nr. 56 (Unterdorfstrasse 7)	CHF	112'000.00
--------------------------------------	-----	------------

Katasterschätzung	CHF	0.00
-------------------	-----	------

Eigentümer

Einwohnergemeinde Udligenswil, öffentlich-rechtl. Körperschaft, 6044
Udligenswil

Erwerbstitel

Kauf, 04.06.1992 Beleg 2081KR

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
40672K.UEB: Recht	Quellenrecht z.L. Nr. 674	BH 61
54859K.UEB: Last	Brunnenmitbenützungsrecht z.G. Nr. 26, 29, 957	BH 52
77879K.UEB: Recht	Quellenrecht z.L. Nr. 484, 944	BH 61
90328K.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel Errichtungsdatum: 19.07.1975 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern	19.07.1975 Beleg 1429KR 12.09.1977 Beleg 3443KR

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 641 Udligenswil

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	641	Grundbuch:	Udligenswil
E-GRID:	CH507235005043		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	102 m²
Plan Nr.	9	Ortsbezeichnung	Hofmatt
Kulturart:	übrige befestigte Fläche		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschätzung

CHF

0.00

Eigentümer

Einwohnergemeinde Udligenswil, öffentlich-rechtl. Körperschaft, 6044 Udligenswil

Erwerbstitel

Parzellierung, 12.09.1977 Beleg 3415KR

Tausch, 12.09.1977 Beleg 3443KR

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Grenzen laut Grundbuchplan.

Bemerkung zu den Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Den Parteien ist der genaue Wortlaut der Anmerkung und Dienstbarkeit bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst eine Grundstücksfläche von 1907 m². Geringe Massänderungen zufolge definitiver Vermarkung und Vermessung werden von den Parteien anerkannt.

Bei ganzer oder teilweiser Enteignung eines Grundstücks hat die Baurechtsnehmerin keine Ansprüche gegenüber der Grundeigentümerin. Der Baurechtszins reduziert sich im Verhältnis zur enteigneten Landfläche und Überbaumöglichkeit der Restfläche.

4. Inhalt / Zweck

Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit Nebenräumen und Autoabstellplätzen im Rahmen des Planungs- und Baurechts zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Baurechtsgrundstück eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum zu planen, zu erstellen und zu nutzen.

Der baulich nicht genutzte Teil des Grundstücks darf als Hofraum, Erschliessungsfläche oder Grünanlage verwendet werden.

Eine Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude sowie eine bewilligungspflichtige Änderung des Projektes oder der Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin.

5. Dauer und Beginn

Das Baurecht besteht für die Dauer von 60 Jahren bzw. bis am 31. Dezember 2078.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer verhandeln die Parteien über eine Baurechtsverlängerung. Im Fall der Fortsetzung sind die Vertragsbedingungen neu auszuhandeln. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2078.

Die Baurechtsnehmerin ist nach Unterzeichnung dieses Vertrags ermächtigt, das erforderliche Baugesuch einzureichen sowie allgemein alle Vorkehrungen zu Erlangen der erforderlichen Bewilligungen zu treffen. Das Baugesuch wird voraussichtlich im Sommer 2019 – spätestens aber innert drei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrags – eingereicht.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder Teile desselben an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten oder Stockwerkeigentum, bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung zur Übertragung ist zu erteilen, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrags.
- Der Erwerber ist kreditwürdig.
- Der Erwerber verpflichtet sich, qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

7. Übersicht über die Grundbucheintragungen

Auf den Grundbuchblättern der belasteten Grundstücke

Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. II 1, 3 und 4)

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 2)

Auf dem Grundbuchblatt des Baurechts

Vormerkung des Zustimmungsvorbehalts zur Übertragung des Baurechts (Ziff. II 6)

Vormerkung der Heimfallsbestimmungen (Ziff. III 2 und 3 sowie IV 2)

Vormerkung der Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Ziff. VI 2)

Grundpfandverschreibung (Ziff. V 4)

III Ordentlicher Heimfall

1. Voraussetzung

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf der Vertragsdauer der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.

2. Heimfallentschädigung

Die Grundeigentümerin zahlt der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung von 90% des dannzumaligen Verkehrswertes der Baute.

Der Verkehrswert wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre bestimmt.

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlungen und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Können sich die Parteien nicht innert dreier Monate einigen, ist der Verkehrswert durch die kantonale Schätzungskommission zu ermitteln.

3. Fälligkeit

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Aus der Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

IV Vorzeitiger Heimfall

1. Voraussetzungen

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann der Grundeigentümer gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bevor die Grundeigentümerin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Über das Vorliegen einer den vorzeitigen Heimfall auslösenden Pflichtverletzung entscheidet im Streitfall der Zivilrichter.

2. Entschädigung

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird nach der für den ordentlichen Heimfall getroffenen Regelung ermittelt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung ist von der Baurechtsnehmerin in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige Guthaben bei der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

V Baurechtszins

1. Erstmalige Festsetzung

Ab Beginn der Zinspflicht bezahlt die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von CHF 28'440. Dieser Zins entspricht dem Preis von 15.00 CHF/m² pro Nutzfläche (Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche gemäss SIA-Norm 416: 2003). Darin eingeschlossen ist auch das Ladenlokal samt Lagerräumlichkeiten. Als Basis für die Berechnung der anrechenbaren Flächen dient der Plan „NF Schema Berechnungen 1:500) der GKS Architekten Generalplaner AG vom 6. Juni 2018. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags und wird von den Parteien mitunterzeichnet.

Dieser Baurechtszins wird gemäss Ziffer V 3. dieses Vertrags angepasst.

2. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins für das ganze Jahr ist nachschüssig am 30. Juni zu bezahlen. Die Grundeigentümerin stellt der Baurechtsnehmerin entsprechend Rechnung.

Die Zinspflicht beginnt pro rata Ende des Monats, an welchem der Rückbau des heutigen Mehrzweckgebäudes erfolgt ist.

3. Anpassung des Baurechtszinses

a) Indexierung an die Sollnettomiete

Der anfängliche Baurechtszins von CHF 28'440.00 wird an die Sollnettomiete indexiert.

Als Sollnettomiete gilt der jährliche Nettomietzinsertrag sämtlicher Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume, Parkplätze usw.) bei Vollbelegung. Massgebend ist die mietvertraglich vereinbarte Nettomiete.

Eine Anpassung erfolgt alle 5 Jahre. Beginn dieser fünfjährigen Frist ist der 1. Januar des betreffenden Jahres, das auf den Beginn der Zinspflicht folgt.

Die Anpassung erfolgt für eine Erhöhung des Baurechtszinses nach folgender Formel:

$$\frac{\text{angepasste Sollnettomiete} \times 100}{\text{bisherige Sollnettomiete}} - 100 = \text{Prozentuale Veränderung des Baurechtszinses}$$

Die Anpassung für eine Reduktion des Baurechtszinses erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{angepasste Sollnettomiete} \times 100}{\text{ursprüngliche Sollnettomiete}} - 100 = \text{Prozentuale Veränderung des Baurechtszinses}$$

Für die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses ist der Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte des hiermit begründeten Baurechtsgrundstücks bezugsbereit geworden sind, mit der Sollnettomiete per 31. Dezember nach Ablauf der vorstehend geregelten fünfjährigen Frist zu vergleichen. Für die folgenden Anpassungen ist jeweils die Sollnettomiete per 31. Dezember mit der Sollnettomiete per 31. Dezember vor fünf Jahren zu vergleichen. Bei der Reduktion des Baurechtszinses sind hingegen die Sollnettomiete per 31. Dezember mit der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden zu vergleichen.

b) Obergrenze / Untergrenze

Steigt die Sollnettomiete, darf der Baurechtszins um maximal 5% pro periodischen Anpassungsschritt erhöht werden.

Eine Senkung unter das Anfangsniveau des Baurechtszinses gemäss Ziffer V/1. ist ausgeschlossen.

c) Ausschluss weiterer Anpassungsgründe

Eine andere Anpassung des Baurechtszinses, namentlich an den Landesindex der Konsumentenpreise oder die Entwicklung der Bodenpreise, ist ausgeschlossen.

d) Verfahrensweise

Die Baurechtsnehmerin hat der Grundeigentümerin den Stand der Sollnettomiete per 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem sämtliche Mietobjekte bezugsbereit geworden sind, mitzuteilen. Zugleich hat sie der Baurechtsgeberin die Jahresrechnung dieses Jahres und einen Mieterspiegel sämtlicher Mietobjekte per 31. Dezember dieses Jahres einzureichen. Die Mitteilung und die Aushändigung dieser Unterlagen hat bis spätestens 31. Mai des darauffolgenden Jahres zur erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin hat nach Ablauf der vorstehend geregelten zehnjährigen Frist sowie danach alle fünf Jahre der Grundeigentümerin spätestens bis 31. Mai die Sollnettomiete des Vorjahres per 31. Dezember mitzuteilen. Zugleich hat sie der Grundeigentümerin die Jahresrechnung der Genossenschaft des Vorjahres und einen Mieterspiegel sämtlicher Mietobjekte gemäss Baurechtsvertrag per 31. Dezember dieses Jahres einzureichen.

Die Grundeigentümerin prüft jeweils bis 30. Juni, ob der Baurechtszins erhöht oder gesenkt werden muss. Dabei hat die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin die Erhöhung oder Senkung des Baurechtszinses mit der Rechnungsstellung anzuzeigen. Der neue Baurechtszins gilt rückwirkend per 1. Januar des laufenden Jahres bis zum nächsten Anpassungsjahr.

4. Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und den übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsnehmerin zugunsten der Grundeigentümerin und zu lasten des Baurechtsgrundstücks einen Register-Schuldbrief in der Höhe des rund dreifachen jährlichen Baurechtszinses wie folgt:

- a. Die Baurechtsnehmerin bekennt sich, der Grundeigentümerin die Summe von insgesamt CHF 100'000.00 (in Worten: hunderttausend Schweizerfranken) schuldig zu sein. Diese Schuldbriefforderung tritt neben die zu sichernden Forderung, die der Grundeigentümerin gegenüber der Baurechtsnehmerin aus dem vorliegenden Baurechtsvertrag (Grundverhältnis) zusteht (Art. 842 Abs. 2 ZGB).
- b. Die Baurechtsnehmerin erklärt, zugunsten der Grundeigentümerin zur Sicherstellung der Schuldbriefforderungen respektive zur Sicherheit für deren Kapital, Zins und Kosten gemäss Art. 818 ZGB den folgenden Register-Schuldbrief zu errichten:

Register-Schuldbrief CHF 100'000.00

(in Worten: hunderttausend Schweizerfranken)

Im 1. Rang

Vorgang: keiner

Maximalzinsfuss: 10 %

Belastetes Grundstück: Baurechtsgrundstück Nr. ???

Gläubigerin: Einwohnergemeinde Udligenswil

- c. Für diesen Register-Schuldbrief gelten folgende Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen: Die Schulden sind aufgrund einer separaten Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin zu verzinsen, abzahlen und zu kündigen. Sofern diese Vereinbarung nichts anderes vorsieht, sind die Schuldbeträge vom Entstehungstag an vierteljährlich auf den 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zum durch die Grundeigentümerin jeweils festgesetzten Satz zu verzinsen und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar.
- d. Als Unterpfand für den Register-Schuldbrief dient das Baurechtsgrundstück Nr. ???, das nach vorliegender Urkunde zu errichten ist. Ein nochmaliger Beschrieb an dieser Stelle erübrigt sich. Bezüglich Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen wird auf das Vermessungswerk, auf die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch sowie auf die vorliegende Urkunde verwiesen.
- e. Zustimmung Rangrücktritt
Der vorgenannte Register-Schuldbrief haftet vorläufig im ausschliesslichen ersten Rang. Die Baurechtsgeberin erklärt sich jedoch mit Unterzeichnung dieser Urkunde bereit, das Grundpfand in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen. Dabei darf der spätere Kapitalvorgang jedoch maximal die Höhe der erstmaligen Erstellungskosten des Wohn- und Geschäftshauses gemäss Kostenvoranschlags von CHF 9'000'000 betragen. Dieser Rangrücktritt erfolgt, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden der Baurechtsnehmerin zu gewährleisten. Der Maximalzinsfuss wird dabei auf 10 % begrenzt. Auf Verlangen des Grundbuchamtes wird auf erste Aufforderung hin der Rangrücktritt bis zur vorgenannten Summe ohne Bedingungen und Auflagen erklärt.
- f. Zins- und Amortisationspflicht
Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass die Schuldbriefforderung zur Sicherheit des Baurechtszinses dient und daher aktuell auf den begründeten Schuldbetrag keine Verzinsungs- und/oder Amortisationspflicht besteht.

VI Kaufs- und Vorkaufsrechte

1. Grundsatz und Umfang

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

2. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin gilt bei der Veräusserung des gesamten Baurechts oder wesentlicher Teile davon. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe durch die Baurechtsnehmerin.

Beim Eintreten eines Vorkaufsfalls gilt die Heimfallentschädigung gemäss Ziff. III. 2 als Vorkaufspreis.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von zwölf Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt.

3. Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin kann das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB ausüben. Für die Ausübung steht ihr eine Frist von zwölf Monaten zu.

VII Weitere Bestimmungen

1. Verpflichtung zur Überbauung und Vermietung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf dem Baurechtsgrundstück eine Wohnüberbauung im Sinne der Präambel zu schaffen und zu erhalten.

Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung nicht erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen.

2. Vermietung

Die Wohnungen sind im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu vermieten. Es gelten die Statuten und das Vermietungsreglement der Baurechtsnehmerin. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des OR.

3. Unterhalt / wertvermehrende Investitionen

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Bauberechtigte ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

4. Besitzesantritt

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchrechtlichen Vertragsvollzug.

5. Gewährleistung

Die Bauberechtigte hat sich über den Zustand des Vertragsobjekts informiert und ist sich auch über den rechtlichen und tatsächlichen Rahmen im Klaren. Das Vertragsobjekt wird im heutigen (Vertragsunterzeichnung) erschlossenen Zustand übernommen. Die Bauberechtigte bestätigt, dass sie das Vertragsobjekt umfassend prüfen konnte und erklärt, über sämtliche Umstände, die für sie zur Beurteilung des Vertragsobjektes und dessen Wertbestimmung von massgeblicher Bedeutung sind, informiert zu sein. . Sie erklärt, die aktuell für das Baurechtsgrundstück geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie die Zonenlage zu kennen.

6. Belasteter Standort / Altlasten / kontaminierte Bausubstanz

Die Grundeigentümerin erklärt, dass das Baurechtsgrundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

Die Grundeigentümerin sichert zu, dass keine Abfälle, Bauherrenaltlasten oder Altlasten, insbesondere keine Erdölprodukte, Chemikalien, Sonderabfälle oder sonstige Schadstoffe im Bereich der Grundstücke gelagert wurden oder vorhanden sind oder in den bestehenden Gebäuden verbaut wurden, die Grundstücke keine Verdachtsfläche aufweisen und auch keine behördlichen oder sonstigen Verdachtsflächenerhebungen hinsichtlich der Grundstücke durchgeführt wurden oder im Gange sind. D. h., sie bestätigt, dass es sich bei den Grundstücken weder um einen belasteten Standort im Sinn von Art. 32 ff. USG (Bauherrenaltlast) noch um einen sanierungspflichtigen belasteten Standort im Sinn von Art. 32c ff. USG (Altlast) handelt.

Sollte sich z.B. im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, beim Abbruch oder bei der Neuüberbauung herausstellen, dass es sich bei den Grundstücken dennoch um einen belasteten Standort im Sinn von Art. 32 ff. USG oder Art. 32c ff. USG handelt oder dass in den Gebäuden kontaminierte Baustoffe (Eternit, Asbest, PCB-haltige Materialien usw.) verbaut wurden, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Untersuchung, der Überwachung, dem Aushub, der Abfuhr und der Entsorgung sowie der Wiederherstellung des Baugrundes sowie der Entsorgung der kontaminierten Bausubstanz zu übernehmen. Diese Garantie gilt für die Dauer von 10 Jahren ab Vertragsunterzeichnung.

7. Miet- und Pachtverhältnisse

Das baurechtsbelastete Grundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben. Bestehende Vertragsverhältnisse sind bis zum grundbuchlichen Vertragsvollzug durch die Grundeigentümerin rechtsgültig aufzulösen.

Die Grundeigentümerin ist bemüht, der bestehende Mieterschaft angemessenen Ersatz zu leisten.

8. Versicherungsverträge

Versicherungsverträge bezüglich des belasteten Grundstücks bestehen gemäss Angaben der Parteien keine (Art. 54 VVG).

9. Leitungen

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

10. Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin für die Durchführung von Werkleitungen, Kanalisation, für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, sämtliche aufgrund des Bebauungsplans resultierenden privatrechtlichen Vereinbarung innert XX Tagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans aufzunehmen.

11. Öffentlich-rechtliche Lasten und privatrechtliche Verpflichtungen

Eine allfällige Grundsteuer für den Boden des baurechtsbelasteten Grundstücks sowie die Perimeterbeiträge, soweit sie den Boden betreffen, gehen zulasten der Grundeigentümerin. Dagegen trägt die Baurechtsnehmerin alle anderen Steuern und Abgaben für die Bauten sowie jene, die durch die Erschliessung und Überbauung des Grundstücks entstehen, wie z.B. Gewässerschutzbeiträge und -gebühren. Die Baurechtsnehmerin trägt auch alle übrigen auf dem Grund und Boden sowie auf den Bauten lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschafteneigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

12. Begründung- und Eintragungskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Grundbuchgeometer-, Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien, unter solidarischer Haftbarkeit, je zur Hälfte bezahlt.

13. Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für welche die Grundeigentümerin einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Grundeigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin dafür vollen Ersatz zu leisten.

14. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung im Grundbuch hat nach Erfüllung folgender (kumulativen) Bedingungen zu erfolgen:

- Rechtskräftige Genehmigung des Bebauungsplans Mitte und des Baurechtsvertrags durch die Einwohnergemeindeversammlung Udligenswil.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrags in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt.
- Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Genossenschaftsversammlung der Baugenossenschaft Udligenswil vom 15. Oktober 2018

Die Grundbuchanmeldung ist spätestens 60 Tage nach Erfüllung aller Bedingungen vorzunehmen.

Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Dieser ist von der erfüllungsbereiten Person eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

15. Vorbehalt der Genehmigung

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmungen gemäss Ziffer VII/14. durch die Gemeinde- und Genossenschaftsversammlung. Wird eine dieser Zustimmungen, gleichgültig aus welchem Grunde nicht erteilt, fällt dieser Baurechtsvertrag beidseitig entschädigungslos dahin.

VIII Schlussbestimmungen

1. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vertragsmodalitäten unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

2. Ergänzendes Recht

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzende Bestimmungen der Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

3. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Udligenswil.

4. Schiedsgericht

Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind vor ein Schiedsgericht mit Sitz in Udligenswil zu bringen. Ausgenommen ist die Beurteilung der Frage, ob eine den vorzeitigen Heimfall auslösende Pflichtverletzung vorliegt.

Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt ein Mitglied; die Parteienvertreter ihrerseits wählen einen Vorsitzenden. Können sich die Parteien nicht auf einen Vorsitzenden einigen, wird dieser vom Obergerichtspräsidenten am Ort des Baurechtsgrundstücks bestimmt. Im Übrigen richtet sich das Schiedsverfahren nach der schweizerischen Zivilprozessordnung.

5. Verpflichtung der Rechtsnachfolger

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung. Sie sorgen insbesondere dafür, dass die auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Bauten der Spekulation entzogen und ständig im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus genutzt werden.

Bei Verletzung der Überbindungspflicht behält sich die Grundeigentümerin vor, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

6. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt, je ein Exemplar erhalten die Vertragsparteien, das Grundbuchamt und der Notar.

Die Parteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar gemäss den Bestimmungen der Beurkundungsverordnung des Kantons Luzern vorgelesen wurde.

Udligenswil,

Die Grundeigentümerin:
Gemeinde Udligenswil

Die Baurechtsnehmerin:
Baugenossenschaft Udligenswil

Thomas Rebsamen, Gemeindepräsident

Werner Fanger, Präsident

Reto Schöpfer, Gemeindeschreiber

Marc Furrer, Akuar

BEURKUNDUNG

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass der vorstehende, den Vertragsparteien vorgelesene Baurechtsvertrag dem von den Parteien ihm mitgeteilten Willen entspricht und von den Beteiligten in seiner Gegenwart unterzeichnet wurde.

Die Vertragsparteien sich dem Notar gegenüber je mit ihrer Identitätskarte oder ihrem Reisepass ausgewiesen haben.

Udligenswil,

Der Notar:

Urkunde Nr.