

NOTARIAT
Pilatusstrasse 32 6002 Luzern

Lic. iur. Urs Korner

Tel. 041 210 63 34
Fax 041 210 63 35

Öffentliche Urkunde

betreffend

Einräumung eines Kaufsrechtes

(Art. 657 ZGB und Art. 216 Abs. 2 OR)

Hiermit wird beurkundet, dass zwischen der

Erbengemeinschaft Josef Strebel Erben, bestehend aus

1. Anna Strebel-Schmid, geb. 30.04.1917, verwitwet, von Hitzkirch, wohnhaft in 6285 Hitzkirch, Rungghof;
2. Gertrud Bernet-Strebel, geb. 19.09.1945, verheiratet, von Sursee und Oberkirch, wohnhaft in 6280 Hochdorf, Bellevuestrasse 26;
3. Hedwig Bekhouche-Strebel, geb. 26.03.1944, verheiratet, von Hitzkirch, wohnhaft in 1900 Pully, Av. des Peupliers 3B.

Ziffern 1. und 2. vertreten laut Vollmachten vom XX.YY.zzzz durch Rechtsanwalt lic. iur. Hans-Beat Ulmi, geb....., von....., wohnhaft in.....,¹,

Grundeigentümerin und Kaufsrechtsgeberin

und der

Einwohnergemeinde Hitzkirch, Gemeindehaus, Luzernerstrasse 8, 6285 Hitzkirch, handelnd durch den Gemeinderat Hitzkirch, dieser vertreten durch die Herren

- Lic. iur. Serge Karrer, Gemeindepräsident, geb. 07.01.1970, von Emmen und Zuzwil SG, wohnhaft in 6285 Hitzkirch, Seminarstrasse 13, und
- Benno Felder, Gemeindegemeinderat, geb. 21.12.1967, von Hohenrain LU und Hitzkirch LU, wohnhaft in Hitzkirch, Rain 17, 6289 Hämikon,

Kaufsrechtsnehmerin

folgender Kaufsrechtsvertrag abgeschlossen wird:

Die Fussnoten dienen der Erläuterung zu Teilen des Vertragsentwurfes und bilden nicht mehr Bestandteil des zu beurkundenden Vertrages.

¹ RA Hans-Beat Ulmi wird gebeten, zur gegebenen Zeit die Vollmachten nachzureichen und seine Personalien bekannt zu geben.

I. Kaufsobjekt

Kaufsobjekt und Gegenstand des Kaufsrechtsvertrages ist eine Fläche von ca. 7'828 m² ab Grundstück Nr. 193, GB Hitzkirch. Dabei handelt es sich um die südwestliche Teilfläche, welche gemäss Botschaft des Gemeinderates zur öffentlichen Auflage der Teilrevision Ortsplanung Hitzkirch (Auflage vom 1. Oktober bis 2. November 2010) bzw. gemäss Abänderung vom 30. Mai 2011 zur Einzonung ins Baugebiet vorgesehen ist. Der entsprechende Ausschnitt aus dem zu ändernden Zonenplan wird diesem Vertrag beigeheftet.

Der Grundstückbescrieb des noch unparzellierten Grundstückes Nr. 193, GB Hitzkirch entspricht dem nachstehend eingefügten Auszug aus dem Grundbuch des Grundbuchamtes Hochdorf vom 5. Oktober 2010, eingeschobene vier Blätter zwischen den Seiten 2 und 3 der vorliegenden Vertragsurkunde.

Hinweis:

Die Verpflichtung der Kaufsrechtsgeberin zur Zustimmung zur Mutation und zur Verpflichtung betr. Mitwirkung bei der Parzellierung und entsprechenden Grundbuchanmeldung ergibt sich aus nachfolgend Ziff. 15.1.²

² Gemäss Tf. mit der Grundbuchverwalterin, Frau N. Portmann, vom 4.10.2010 ist eine Mutation inkl. Parzellierungsbegehren (Begründung eines eigenen Grundstückes = Kaufsrechtsgegenstand) im heutigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Hingegen ist die Grundeigentümerin obligatorisch zur Mitwirkung bei Mutation und Parzellierung im Falle der Kaufsrechtausübung zu verpflichten.

II. Vertragsbestimmungen

Die Kaufrechtsgeberin ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 193, GB Hitzkirch. Sie räumt hiermit der Kaufrechtsnehmerin an der in Abschnitt I. hiervoor beschriebenen Teilfläche von ca. 7'828 m² von Grundstück Nr. 193, GB Hitzkirch ein Kaufrecht ein zu den nachbezeichneten Bestimmungen.

A. Bestimmungen des Kaufrechtes

1. Dauer

Das Kaufrecht ist befristet auf zehn Jahre, beginnend ab Eintrag im Grundbuch.³ Das Kaufrecht kann frühestens sechs Jahre nach Eintrag im Grundbuch ausgeübt werden.

Sollten während den ersten sechs Jahren der Kaufrechtsdauer (ab Grundbucheintrag bis zum Beginn der Ausübbarkeit) erhebliche Verzögerungen (Planungsphase) entstanden sein, die nicht durch die Grundeigentümerin zu verantworten sind (z.B. pendente Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Rahmen der Gestaltungsplanung), erklärt sich der Gemeinderat Hitzkirch namens der Kaufrechtsnehmerin bereit, über eine Verlängerung der 6-jährigen Frist (Aufschub der Ausübbarkeit) zu verhandeln. Sollte in einem solchen Falle im gegenseitigen Einvernehmen die 6-jährige Frist verlängert werden, erklärt sich die Kaufrechtsgeberin mit obligatorischer Verpflichtung bereit, der Verlängerung bzw. Erneuerung der Vormerkung im Grundbuch um weitere zehn Jahre zuzustimmen.

2. Vormerkung im Grundbuch

Das Kaufrecht ist im Grundbuch für die Dauer von zehn Jahren, beginnend ab Grundbucheintrag, vorzumerken.

3. Ausübung und Übertragbarkeit

Die Ausübung des Kaufrechtes erfolgt mittels eingeschriebenem Brief an das vorbezeichnete Mitglied Ziff. 3. der Kaufrechtsgeberin⁴; im Falle der Unzustellbarkeit an die der Kaufrechtsnehmerin bekannte Adresse kann die Ausübungserklärung an jedes andere Mitglied der

³ Vgl. Ziff. 17. Absatz 3 hiernach. – Es ist vorgesehen, dass Abschluss und Beurkundung des Kaufrechtsvertrages erst **nach** Durchführung der Gemeindeversammlung und deren Zustimmung zur Teilrevision der Ortsplanung, jedoch **vor** Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern vorgenommen werden.

⁴ Je nach Vertretungsverhältnissen der Kaufrechtsgeberin (vgl. S. 1) ist hier eine Klarstellung zu formulieren.

Kaufrechtsgeberin erfolgen und im Fall der Veräusserung an den Rechtsnachfolger, mangels bekannter Adresse, per Adresse, wie sie dem Grundbuchamt bekannt ist.

Das Kaufrecht kann von der Kaufrechtsnehmerin ganz oder nur für Teile des Kaufgrundstückes ausgeübt werden. Für den Rest bleibt die Kaufrechtsnehmerin kaufrechtsberechtigt.

Das Kaufrecht kann nicht mehr ausgeübt werden auf jenen Teilparzellen, welche mit einer Fläche von mindestens 10% und maximal 20% der heutigen Teilfläche von ca. 7'828 m² abparzelliert und bebaut sind oder für welche Teilflächen eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Im Besonderen kann das Kaufrecht nicht ausgeübt werden für das bestehende Gebäude Nr. 32 mit einem Umschwung von maximal 3'200 m². Diese Fläche entspricht jener Bau-landfläche, welche mit dem provisorischen Erschliessungs- und Parzellierungsplan der Stammparzelle mit dem Gebäude Nr. 32 zugewiesen werden soll.

Das Kaufrecht kann von der Kaufrechtsnehmerin ganz oder nur für Teile des Kaufgrundstückes an Dritte übertragen werden. Für den Rest bleibt die Kaufrechtsnehmerin kaufrechtsberechtigt.

4. Definitive Flächenfestlegung

Das definitive Ausmass des Kaufrechtsobjektes wird in Anlehnung an den Ausschnitt Zonenplan (Vertragsbeilage) gemäss Teilrevision Ortsplanung durch den zuständigen Grundbuchgeometer in seiner Mutation festgelegt.

B. Bestimmungen des Kaufvertrages

5. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt per Datum der grundbuchlichen Eigentumsübertragung.⁵

6. Kaufpreis und Fälligkeit

6.1. Der Kaufpreis beträgt

- die Hälfte des Verkehrswertes (ohne Kosten der neuen Erschliessung), der gemäss § 18 des Schätzungsgesetzes des Kantons Luzern von der Abteilung Immobilien-

⁵ Die grundbuchliche Eigentumsübertragung setzt nebst der Kaufrechtsausübung auch die Anmeldung der Mutation inkl. Parzellierungsbegehren beim Grundbuchamt voraus, welche Voraussetzungen hier im Text nicht eigens formuliert werden müssen.

bewertung der Dienststelle Steuern per Datum der Kaufrechtsausübungserklärung und entsprechend dem ordentlichen Schätzungsverfahren zu ermitteln ist,

- zzgl. die vorgeleisteten Erschliessungskosten, berechnet gemäss Perimeter.

6.2. Die Verkehrswertermittlung hat erst zu erfolgen, wenn aufgrund der Mutation⁶ die definitive Fläche des Kaufrechtsobjektes feststeht.

6.3. Der Kaufpreis wird nach Abgabe der Ausübungserklärung frühestens zur Zahlung fällig, sobald die Mutation inkl. Parzellierungsbegehren und Übertragungszustimmung dem Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet sind (Tagebucheintragung), spätestens jedoch bei Vorliegen der rechtskräftigen Verkehrswertermittlung gemäss Ziff. 6.1.

Er ist ab Datum der Ausübungserklärung mit dem Zinssatz für variable erste Hypotheken der Luzerner Kantonalbank verzinslich.

7. Zahlungsweise und Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer

Der Kaufpreis wird wie folgt bezahlt:

7.1. Durch Überweisung von 85% des Kaufpreises zuzüglich darauf entfallenden Zins gemäss Ziff. 6.3. hiervor auf Konto _____ (Konto-Nr.) bei der _____ (Bank), lautend auf die Kaufrechtsgeberin.

7.2. Durch Überweisung von 15% des Kaufpreises zuzüglich darauf entfallenden Zins gemäss Ziff. 6.3. hiervor auf Konto IBAN CH60 0077 8010 4000 1510 0 bei der Luzerner Kantonalbank Hitzkirch, lautend auf die Gemeinde Hitzkirch.

Die Kaufpreiszahlung gemäss Ziff. 7.2 dient der Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer sowie des Kosten- und Gebührenanteils der Kaufrechtsgeberin (nachfolgend Ziff. 13.1 und 18.1). Die Zahlung wird mit der Kaufrechtsgeberin abgerechnet, sobald die Veranlagung rechtskräftig feststeht. Ein Saldo zu Gunsten der Kaufrechtsgeberin ist auf das Konto gemäss Ziff. 7.1 zu überweisen, eine Nachvergütung der Kaufrechtsgeberin ist innert 10 Tagen seit Vorliegen der Abrechnung auf das Konto gemäss Ziff. 7.2 zu entrichten.

8. Freiheit von Pfandrechten und Nutzungsverträgen

Das Kaufsobjekt wird der Kaufrechtsnehmerin pfandfrei und frei von dinglich wie obligatorisch wirkenden Nutzungsverträgen übertragen, ausgenommen sind landwirtschaftliche Pachtverträge, die von der Kaufrechtsnehmerin – soweit das Kaufsobjekt betroffen ist – zu übernehmen sind und für deren Auflösung sie selbst besorgt zu sein hat. Die Kaufrechtsgeberin besorgt die Pfandentlassungserklärung.

⁶ Vgl. unten Ziff 15.1.

9. Nachwährschaft

Die Kaufrechtsnehmerin übernimmt das Kaufsobjekt wie besichtigt im heutigen tatsächlichen Zustand. Sie erklärt, über den Zustand des Kaufsobjektes aus eigener Wahrnehmung im Bilde zu sein. Jede Nachwährschaft wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

Die Kaufrechtsnehmerin nimmt Kenntnis, dass der von der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern zu ermittelnde Kaufpreis berücksichtigt, dass die für die Überbauung erforderliche Erschliessung noch nicht besteht und dereinst zu ihren Lasten bzw. zu Lasten der Baulandeigentümerschaft geht.

Andererseits verpflichtet sich die Kaufrechtsgeberin, ab Vertragsunterzeichnung und während der Kaufrechtsdauer nur mit Zustimmung der Kaufrechtsnehmerin neue Mietverträge, Pachtverträge oder andere obligatorische Rechte wie auch neue dingliche Belastungen betreffend das Kaufrechtsobjekt einzugehen.

10. Versicherungen

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 Abs. 1 und 2 des Versicherungsvertragsgesetzes (in der seit 1. Juli 2009 gültigen Fassung): „Wechselt der Gegenstand des Versicherungsvertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.“

Die Kaufrechtsgeberin übergibt innert 5 Tagen nach Abgabe der Ausübungserklärung der Kaufrechtsnehmerin eine Liste und Kopien der bestehenden Versicherungsverträge.

11. Nebenkosten

Über Gebühren, Prämien für Versicherungen und übrige Nebenkosten wird unter den Vertragsparteien separat und unter Entlastung des Notars per Übergang von Nutzen und Schaden abgerechnet.

12. Feststellung gemäss Art. 169 ZGB

Das Grundstück Nr. 193, GB Hitzkirch dient heute mit keinem Teil einem Mitglied der Kaufrechtsgeberin als Familienwohnung. Eine solche Wohnnutzung ist auch nicht vorgesehen. Es ist daher keine Zustimmung der Kaufrechtsgeberin im Sinne von Art. 169 ZGB notwendig.⁷

⁷ Da zwei Kaufrechtsgeberinnen verheiratet sind, ist aus formellen Gründen (Art. 169 ZGB) dieser Hinweis zuhanden des Grundbuchamtes erforderlich.

13. Steuern und übrige Gebühren und Kosten

- 13.1. Die Grundstückgewinnsteuern gehen zu Lasten der Kaufrechtsgeberin. Die Steuer wird mit der Kaufpreiszahlung gemäss Ziff. 7.2 verrechnet.
- 13.2. Eine Handänderungssteuer fällt nicht an (§ 5 Ziff. 3. Handänderungssteuergesetz).
- 13.3. Bezüglich der übrigen Gebühren und Kosten wird auf Abschnitt III. Ziff. 18. verwiesen.

14. Notarielle Hinweise

Die Urkundsparteien sind vom Notar auf folgende, gesetzliche Bestimmungen und die Folgen der Nichtbeachtung aufmerksam gemacht worden:

- 14.1. Das Grundbuchamt kann vor Eintragung im Grundbuch die Bezahlung oder Sicherstellung seiner Gebühren und Auslagen verlangen; ausserdem haften hiefür die Parteien solidarisch und es steht dem Grundbuchamt ein den bereits eingetragenen Pfandrechten im Range vorgehendes Pfandrecht zu (§ 23 Abs. 7 und 8 sowie § 23a Abs. 1 Grundbuch-Gesetz);
- 14.2. Für die Grundstückgewinnsteuer besteht vom Zeitpunkt der Veräusserung an ein den eingetragenen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit der Rechtskraftbeschreibung der Steuerfestsetzung (§ 32 Abs. 1 Grundstückgewinnsteuergesetz).
- 14.3. Für die Einkommens- oder die Gewinnsteuer sowie die Vermögens- oder die Kapitalsteuer samt Zins besteht in dem Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgehendes, gesetzliches Pfandrecht. Wird das Pfandrecht für eine aufgrund der Veräusserung des Grundstücks geschuldete Steuer geltend gemacht, ist es auf 10% des Veräusserungserlöses beschränkt. Es beträgt aber in jedem Fall mindestens 10% des Katasterwertes. Das Pfandrecht besteht ohne Eintrag im Grundbuch ab Beginn der Steuerperiode, für welche die entsprechende Steuer geschuldet ist, jedoch längstens für zwei Jahre seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerveranlagung (§ 206 Steuergesetz).
- 14.4. Der Kaufrechtsgeberin steht als Verkäuferin für die ausstehende Kaufpreisforderung das gesetzliche Verkäuferpfandrecht, welches innert 3 Monaten nach der Eintragung der Ausübungserklärung im Tagebuch geltend zu machen ist, zu (Art. 837 Ziff. 1 ZGB).

Die Parteien verzichten auf weitergehende Sicherstellungen der Forderungen gemäss den vorstehenden Ziffern; ausgenommen vom Verzicht bleibt jedoch die Bestimmung gemäss Ziff. 7.2 bzw. 7. Abs. 2 hiervor. Die Urkundsparteien sind vom Notar auf die Folgen dieser Rechtslage aufmerksam gemacht worden.

III. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

15. Obligatorische Verpflichtungen

- 15.1. Sobald die Teilrevision der Ortsplanung gemäss Regierungsratsbeschluss rechtskräftig genehmigt ist⁸ und dementsprechend die Teilfläche von Grundstück Nr. 193, GB Hitzkirch eingezont ist, verpflichtet sich die Kaufrechtsgeberin, dem zuständigen Geometer den Mutationsauftrag für die Abtrennung der Kaufrechtsfläche zu erteilen, das Parzellierungsbegehren ausarbeiten zu lassen und verzugslos dem Grundbuchamt anzumelden.⁹
- 15.2. Bei Veräusserung des Kaufrechtes oder Teilen davon durch die Kaufrechtsnehmerin wie auch bei Eigentumsübertragung durch die Kaufrechtsgeberin ist jede Vertragspartei verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch dem jeweiligen Rechtsnachfolger – diesem mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung – gleichlautend zu überbinden.

16. Genehmigungshinweis

Die Ermächtigung der Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch im Sinne von § 17 der Gemeindeordnung Hitzkirch zum Abschluss des vorliegenden Vertrages liegt vor.¹⁰

17. Auftrag zur grundbuchlichen Anmeldung

Der unterzeichnete Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, diesen Kaufrechtsvertrag zur Vormerkung beim Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Hochdorf, anzumelden und Änderungen formeller Natur an dieser Urkunde von sich aus anzubringen.

Dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Hochdorf, wird zur Eintragung im Grundbuch Hitzkirch angemeldet:

- Vormerkung des Kaufrechtes an Teilfläche von Nr. 193, GB Hitzkirch.

⁸ § 64 Abs. 4 PBG

⁹ Sinn dieser Bestimmung: Bevor das Kaufrecht ausgeübt und die Eigentumsübertragung im Grundbuch vollzogen werden kann, ist mit der Fläche des Kaufrechtsobjektes auf jeden Fall ein eigenes Grundstück zu bilden. Die Anhandnahme der Parzellierung bereits ab Rechtskraft der Teilrevision (also evtl. vor jeglicher Kaufrechtsausübung) macht Sinn, egal ob das Kaufrecht ausgeübt wird oder nicht: Ist die Teilfläche einmal eingezont, drängt sich eine Parzellierung auch für die heutige Eigentümerschaft auf, da die Teilfläche wohl auch ohne Ausübung des Kaufrechtes zu verkaufen sein dürfte.

¹⁰ ...da der Kaufrechtsvertrag erst nach durchgeführter Gemeindeversammlung abgeschlossen wird.

Die Anmeldung durch den Notar hat jedoch erst zu erfolgen, wenn die rechtskräftige Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Luzern betreffend Teilrevision des Zonenplanes vorliegt.

Jede Vertragspartei ist berechtigt, dem Notar die entsprechenden Ausweise über die Ermächtigung der Stimmberechtigten im Sinne von § 17 der Gemeindeordnung Hitzkirch und die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern zu Handen des Grundbuchamtes vorzulegen.

18. Kosten

18.1. Die Vertragskosten wie auch die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren (letztere sowohl für die Vormerkung des Kaufsrechtes wie auch zur gegebenen Zeit als Folge der Kaufrechtsausübung) tragen die Parteien je zur Hälfte. Sollte die regierungsrätliche Genehmigung nicht erteilt werden, so fallen die vorgenannten Kosten und Gebühren insgesamt zu Lasten der Kaufrechtsnehmerin.

Die Kaufrechtsnehmerin schießt die vorgenannten Kosten und Gebühren vor und ist berechtigt, die auf die Kaufrechtsgeberin entfallenden Teile mit der Kaufpreiszahlung gemäss Ziff. 7.2 zu verrechnen bzw. abzurechnen.

18.2. Die Kosten für die Mutation inkl. Ausarbeitung und Grundbuchanmeldung des Parzellierungsbegehrens wie auch der entsprechenden Grundbuchgebühren trägt in jedem Fall die Kaufrechtsgeberin.¹¹

19. Vertragsausfertigung

Diese Vertragsurkunde wird sechsfach ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten:

- jedes Mitglied der Kaufrechtsgeberin,
- die Kaufrechtsnehmerin,
- das Grundbuchamt,
- der Notar.

¹¹ **Begründung:** Einerseits ist es Sache des Verkäufers, den Kaufsgegenstand als solchen übergabebereit „bereitzustellen“. Andererseits – wenn das Kaufsrecht nicht ausgeübt wird – fallen diese Kosten der Kaufrechtsgeberin ohnehin an, wenn die eingezonte Fläche überbaut und schliesslich verkauft werden soll.

Die Urkundsparteien bestätigen und erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar (mit Ausnahme der grundbuchtechnischen Registerdaten, der Grundstücknummern weiterer, betroffener Grundstücke sowie der Einzelheiten zu den einzelnen Grundpfandrechten) vorgelesen worden ist.

Luzern, den xx.xx.2011

Die Urkundsparteien

**Für die Kaufrechtsgeberin
lt. Vollmacht**

Die Kaufrechtsnehmerin

lic. iur. Hans-Beat Ulmi
Rechtsanwalt

Einwohnergemeinde Hitzkirch

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern, Lic. iur. Urs Korner-Kreintz, Rechtsanwalt, Pilatusstrasse 32, 6002 Luzern, bescheinigt hiermit,

- dass er den vorstehenden Vertrag den Urkundsparteien vorgelesen hat (mit Ausnahme der gemäss § 33b der Beurkundungsverordnung nicht vorlesungsbedürftigen Angaben),
- dass die Urkunde dem von den Urkundsparteien ihm mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkunde von den Urkundsparteien in seiner Gegenwart unterzeichnet worden ist.

Die Vertreter der Kaufrechtsnehmerin sind dem Notar persönlich bekannt. Die Vertreterin der Kaufrechtsgeberin hat sich dem Notar gegenüber mit *ihrer Identitätskarte* ausgewiesen.

Luzern, den xx.xx.2011

Der Notar:

Urk.-Nr. xx/2011

Beilage: Ausschnitt Zonenplan, Ortsteil Hitzkirch, Gebietsname Ruggenhof

ENTWURF 12.05.2011