



Protokoll-Nr.: 268 / 2014

Öffentliche Urkunde

Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages

(Art. 22 und 216 OR)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern, Dr. Markus Lötscher, c/o Fellmann Tschümperlin Lötscher AG, Gerliswilstrasse 4, 6021 Emmenbrücke, beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Emmen**, öffentliche Körperschaft, in 6020 Emmenbrücke, Rüeeggingerstrasse 22, vertreten gemäss Vollmacht durch Herrn Urs Dickerhof, geb. 18. Oktober 1953, von Emmen und Zürich, Gemeinderat, in 6032 Emmen, Sonnhaldenstrasse 30

Grundeigentümerin und Verkäuferin

und die

Losinger Marazzi AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Köniz, CHE-106.006.800, in 3098 Köniz, Sägestrasse 76, handelnd durch die gemäss Handelsregistereintrag kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Pierre Mauguen, französischer Staatsangehöriger, in Bellerive (VD), Mitglied des Verwaltungsrates, und Herrn Pascal Minault, französischer Staatsangehöriger, in Pully, Delegierter und Vorsitzender der Geschäftsleitung, vertreten gemäss Vollmacht durch die als Vertreter mit Kollektivunterschrift zu zweien eingesetzten,

- Herrn Philippe Bernard, geb. 14. Oktober 1969, französischer Staatsangehöriger, in 8053 Zürich, Drusbergstrasse 49, und
- Herrn Manuel Schneider, geb. 12. April 1969, von Glarus Süd, in 6004 Luzern, Museggstrasse 35

Projektentwicklerin und Vertreterin der künftigen Käuferschaft

erklären:

I. Vertragsgegenstand

Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom 14. November 2014 (10 Seiten):



Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

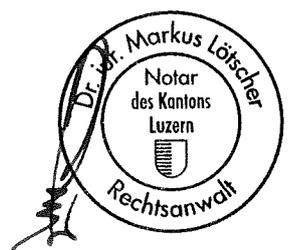
Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Emmen	255	Liegenschaft	Ja
Emmen	4333	selbstständiges und dauerndes Recht	Ja

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

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung.

Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 14. November 2014 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.



1. Grundstück Nr. 255, Emmen

Eigentümer zu Grundstück 255 Emmen

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Einwohnergemeinde Emmen, 6020 Emmenbrücke

Grundstückbescrieb zu Grundstück 255 Emmen

Grundstück Nr.:	255	Grundbuch:	Emmen
E-GRID:	CH195080173588		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1 ha 82 a 98 m ²
Plan Nr.:	16, 18	Ortsbezeichnung:	Oberhofstrasse 23/25
Kulturart:	Hofraum, Garten		

Erwerbsakt: Kauf, 10. November 1965 Beleg: 1098
 Vereinigung, 02. August 1977 Beleg: 1201
 Flächenberichtigung, 05. März 1982 Beleg: 399
 Vereinigung, 08. Oktober 1985 Beleg: 2139
 Kauf, 27. April 2005 Beleg: 2005 01284
 Kauf, 27. April 2005 Beleg: 2005 01285

Gebäude / Gebäudeversicherung:

keine

Katasterschätzung: Fr. 6'404'300.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 255 Emmen

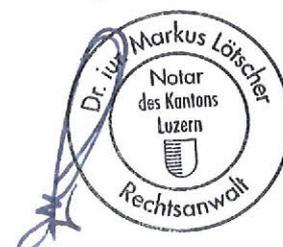
Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort	Beleg / Datum
D.UEB/000716	R.	Fahrwegrechte (zwei), Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 266, 3936	Bereinigungsheft 452 Beleg 3393/28.12.1998
D.UEB/000723	R.	Fusswegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 266, 3936	Bereinigungsheft 452 Beleg 3393/28.12.1998



D.UEB/000724	L. + R.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 3393/28.12.1998 Beleg 3213/23.12.1999 Beleg 3032/27.10.2003
		z.G. + z.L. Nr. 231, 252, 253, 254, 257, 260, 264, 265, 266, 267, 1238, 1557, 1558, 1559, 2814, 2815, 2979, 3867, 3936, 3999, 4000, 4126	
D.UEB/002059	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 691/05.06.1973
		z.G. + z.L. Nr. 371, 1950, 1988, 1989, 1990, 2014, 2015, 2016, 2346, 2390, 2391, 2436, 2437, 2509, 2640, 2953, 3086, 3647	
D.UEB/002062	R.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 691/05.06.1973
		z.L. Nr. 2509	
D.UEB/002123	L.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 125/23.01.1975
		z.G. Nr. 2566	
D.UEB/002286	L.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 125/23.01.1975
		z.G. Nr. 2567	
D.UEB/002624	R.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 629/02.04.1984
		z.L. Nr. 3086	
D.UEB/002666	L.	Immissionsbeschränkung	Bereinigungsheft 353 Beleg 629/02.04.1984 Beleg 1284/27.04.2005
		z.G. Nr. 261, 1130, 1958, 2776, 2808, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667	
D.UEB/002689	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg	Beleg 669/1969 Beleg 629/02.04.1984
		z.L. Nr. 3086	
D.UEB/002711	L.	Leitungsrecht für Rohrleitungsanlage	Beleg 909/1979 Beleg 629/02.04.1984 Beleg 1284/27.04.2005 Beleg 3839/06.12.2011
		z.G. ewl Rohrnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2	
D.UEB/010611	L.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 125/23.01.1975
		z.G. Nr. 2565	
D.UEB/012991	R.	Fahrwegrechte (zwei), Unterhaltsabrede gemäss Beleg	Bereinigungsheft 452 Beleg 3032/27.10.2003
		z.L. Nr. 260, 4126	
D.UEB/016144	L.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 415/1976 Beleg 1709/21.12.1976
		z.G. Nr. 2692	



D.UEB/016277	R.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 2185	Bereinigungsheft 353
D.UEB/019645	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 2437	Beleg 269/1969 Beleg 990/03.12.1976
D.UEB/021465	R.	Anschlussrecht an die Wasserleitung z.L. Nr. 3999	Bereinigungsheft 452 Beleg 3213/23.12.1999
D.UEB/023799	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 2544	Beleg 269/1969 Beleg 673/02.05.1974
D.UEB/027227	R.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 1064	Bereinigungsheft 554 Beleg 276/17.08.1943
D.UEB/027301	L.	Immissionsbeschränkung z.G. Nr. 2776	Beleg 276/1943 Beleg 998/07.07.1978 Beleg 1285/27.04.2005
D.UEB/028428	R.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 231, 254, 269, 1238, 1557, 1558, 1559, 2814, 2815	Bereinigungsheft 263, 372, 473
D.UEB/028429	R.	Benützungsrecht der Treppe, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 249	Bereinigungsheft 159
D.UEB/028430	R.	Fusswegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 249	Bereinigungsheft 159
D.UEB/028431	R.	Benützungsrecht der Treppe, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 267	Bereinigungsheft 159
D.UEB/028432	R.	Baubeschränkung und Bauvorschriften z.L. Nr. 249	Bereinigungsheft 159
D.UEB/028433	L.	Bauhöhebeschränkung (Teilfläche) z.G. Nr. 1443, 1488, 1632, 1633, 1634, 1635, 1637, 1638, 1902, 1942	Bereinigungsheft 428 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028441	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Cablecom (Zentralschweiz) AG, Landenbergstrasse 34, 6005 Luzern	Beleg 598/1976 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028442	L.	Öffentl. Fusswegrecht z.G. Allgemeinheit	Bereinigungsheft 353 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028443	R.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 268, 269, 1059, 1361, 1366, 1367, 2070	Beleg 276/1943 Beleg 1201/02.08.1977



D.UEB/028449	R.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 1106, 1107, 1129, 1222, 1360	Beleg 276/1943 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028450	R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 1950, 1988, 1989, 1990, 2015, 2016, 2953, 3647	Beleg 1101/1970 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028451	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 2545, 2660	Beleg 269/1969 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028452	R.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 370, 1950, 2159, 2306	Beleg 365/1971 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028453	R.	Anschlussrecht an Kanalisation z.L. Nr. 1950, 1988, 1989, 1990, 2015, 2016	Beleg 1101/1954 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028454	R.	Anschlussrecht an die Wasserleitung z.L. Nr. 1950, 1988, 1989, 1990, 2015, 2016	Beleg 1101/1954 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028455	L.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Nr. 2523, 2564, 2659, 2660, 3556	Beleg 1101/1954 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028458	L.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Nr. 2636, 2693, 2694	Beleg 415/1976 Beleg 1201/02.08.1977
D.UEB/028677	R.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 252	Bereinigungsheft 372
D.UEB/028823	L.	Immissionsbeschränkung z.G. Nr. 261, 1130, 1958, 2808, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667	Bereinigungsheft 353 Beleg 1485/26.08.1982 Beleg 1285/27.04.2005
D.2001/000198	R.	Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 4053	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
D.2001/000199	R.	Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 4054	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
D.2001/000200	R.	Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 4055	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001



D.2001/000201	R.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
		z.L. Nr. 4056	
D.2001/000202	R.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
		z.L. Nr. 4057	
D.2001/000203	R.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
		z.L. Nr. 4058	
D.2001/000204	R.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
		z.L. Nr. 4059	
D.2001/000205	L.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
		z.G. Nr. 4053	
D.2001/000206	L.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
		z.G. Nr. 4055	
D.2001/000207	L.	Gewerbebeschränkung	Bereinigungsheft 428, 260 Bereinigungsheft 452, 473, 372, 341 Beleg 785/02.04.2001
		z.G. Nr. 4057	
D.2013/000700	R.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 691/05.06.1973 Beleg 2130/09.08.2013
		z.L. Nr. 373, 4235	
D.2013/000702	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht	Beleg 1101/1954 Beleg 691/05.06.1973 Beleg 2130/09.08.2013
		z.G. + z.L. Nr. 1950, 1988, 1989, 1990, 2014, 2015, 2016, 2346, 2390, 2391, 2436, 2437, 2509, 2640, 2953, 3086, 3647, 4423	



D.2013/000703	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. + z.L. Nr. 1950, 1988, 1989, 1990, 2014, 2015, 2016, 2346, 2390, 2391, 2436, 2437, 2509, 2640, 2953, 3086, 3647, 4424	Beleg 1101/1954 Beleg 691/05.06.1973 Beleg 2130/09.08.2013
D.2013/000704	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. + z.L. Nr. 1950, 1988, 1989, 1990, 2014, 2015, 2016, 2346, 2390, 2391, 2436, 2437, 2509, 2640, 2953, 3086, 3647, 4425	Beleg 1101/1954 Beleg 691/05.06.1973 Beleg 2130/09.08.2013
G.UEB/000079	L.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 270.00) z.G. Nr. 2390	Bereinigungsheft 428 Beleg 219/1969 Beleg 1201/1977
G.1999/000004	R.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 250.00) z.L. Nr. 4000, 4053, 4055, 4057	Bereinigungsheft 452 Beleg 420/05.11.1943 Beleg 3213/23.12.1999 Beleg 785/02.04.2001
G.1999/000005	R.	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 100.00) z.L. Nr. 3999	Bereinigungsheft 452 Beleg 420/05.11.1943 Beleg 3213/23.12.1999
D.UEB/017601	L.	Bauhöhebeschränkung (Teilfläche) z.G. Nr. 1636	Beleg 210 04.03.1948
D.UEB/021728	L.	Bauhöhebeschränkung (Teilfläche) z.G. Nr. 1880	Beleg 26 16.01.1953
D.UEB/028131	L.	Bauhöhebeschränkung (Teilfläche) z.G. Nr. 1881	Beleg 27 16.01.1953
D.UEB/013575	R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 1221	Beleg 1101 31.12.1954
D.UEB/019618	R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 2437	Beleg 1101 31.12.1954
D.UEB/026071	R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 2390	Beleg 1101 31.12.1954
D.UEB/024898	R.	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr. 2014	Beleg 586 08.06.1956
D.UEB/024914	R.	Anschlussrecht für Kanalisation z.L. Nr. 2014	Beleg 586 08.06.1956
D.UEB/024916	R.	Anschlussrecht an die Wasserleitung z.L. Nr. 2014	Beleg 586 08.06.1956
D.UEB/028459	L.	Leitungsrecht für Wasser z.G. Einwohnergemeinde Emmen	Beleg 316 22.02.1979



D.UEB/028461	L.	Leitungsrecht für Gas z.G. ewl Rohrnetz AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2	Beleg 1287 30.07.1979 Beleg 3839/06.12.2011
D.UEB/028463	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmatt- strasse 4, 6002 Luzern 2	Beleg 324 25.02.1980
D.UEB/002752	L.	Bauausnutzungsbeschränkung z.G. Einwohnergemeinde Emmen	Beleg 630 02.04.1984 Beleg 1284/27.04.2005
D.UEB/002920	L.	Baubeschränkung z.G. Einwohnergemeinde Emmen	Beleg 630 02.04.1984 Beleg 1284/27.04.2005
D.UEB/028466	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 2953	Beleg 2140 08.10.1985
D.UEB/028467	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmatt- strasse 4, 6002 Luzern 2	Beleg 1978 24.08.1989
D.1999/000667	L.	Werkleitungsrechte lt. Plan z.G. Fernwärme Emmen AG, Hübelistrasse 18, 6020 Em- menbrücke	Beleg 2591/20.10.1999
D.1999/000668	L.	Einbaurecht für Kompaktstation lt. Plan z.G. Fernwärme Emmen AG, Hübelistrasse 18, 6020 Em- menbrücke	Beleg 2591/20.10.1999
D.1999/000658	L.	Leitungsrecht für Fernwärme lt. Plan z.G. Fernwärme Emmen AG, Hübelistrasse 18, 6020 Em- menbrücke	Beleg 2672/27.10.1999 Beleg 3878/06.12.2010
D.1999/000926	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 257	Beleg 3213/23.12.1999
D.1999/000927	R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 3999	Beleg 3213/23.12.1999
D.2007/000101	L.	Nutzungsrecht (übertragbar) für Bau und Betrieb einer Ver- teilkabine inkl. Kabeldurchleitungsrechte, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern Swisscom	Beleg 458/14.02.2007
D.2010/000001	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 4333) auf einer Grundfläche von 18298 m2 lt. Mutation Nr. 2711 für Gebäulichkeiten und Anlagen befristet bis 31. Dezember 2108 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbstständig unter Grundstücknummer 4333	Beleg 67/08.01.2010



Vormerkungen zu Grundstück 255 Emmen

keine

Anmerkungen zu Grundstück 255 Emmen

Register-Nr	Stichwort	Beleg / Datum
A.2005/000174	Ausnützungsübertragung lt. Beleg	Beleg 1284/27.04.2005
A.2005/000175	Ausnützungsübertragung lt. Beleg	Beleg 1285/27.04.2005

Grundpfandrechte zu Grundstück 255 Emmen

keine

Pendente Geschäfte zu Grundstück 255 Emmen**Pendenz:**

(Geschäftsfall Nr. 00121017 / Status 49 – Hinweis)

Mutation Nr. 2830, Grundbuchanmeldung ist noch ausstehend

2. Grundstück Nr. 4333, Emmen

Eigentümer zu Grundstück 4333 EmmenRechtsform: **Aktiengesellschaft****Betagtenzentren Emmen AG**, mit Sitz in Emmen, Oberhofstrasse 23, 6020 Emmenbrücke**Grundstückbescrieb** zu Grundstück 4333 Emmen

Grundstück Nr.:	4333	Grundbuch:	Emmen
E-GRID:	CH928058503560		
Grundstücksart:	selbstständiges und dauerndes Recht		

Selbstständiges und dauerndes Recht

Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 4333) auf einer Grundfläche von 18298 m² lt. Mutation Nr. 2711 für Gebäulichkeiten und Anlagen
befristet bis: 31. Dezember 2108
z.L. Nr. 255 (Liegenschaft)



Erwerbsakt: Sacheinlage, 08. Januar 2010 Beleg: 2010 00067

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Altersheim Herdswand Nr. 2732, vers. (Oberhofstrasse 25)	Fr.	14'513'000.00
Pflegeheim Nr. 2733, vers. (Oberhofstrasse 25)	Fr.	5'361'000.00
Wohnhaus Nr. 2734, vers. (Oberhofstrasse 25)	Fr.	3'766'000.00
Wohnhaus Nr. 2735, vers. (Oberhofstrasse 23)	Fr.	1'445'000.00
Spycher Nr. 2735 A, vers. (Oberhofstrasse 23)	Fr.	179'000.00
Volière Nr. 2735 B, vers. (Oberhofstrasse 23)	Fr.	37'000.00
Zivilschutz-Sanitätsstelle Nr. 2774, vers. (Herdswand)	Fr.	2'825'000.00

Katasterschätzung: Fr. 8'256'100.00

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 4333 Emmen

keine

Vormerkungen zu Grundstück 4333 Emmen

keine

Anmerkungen zu Grundstück 4333 Emmen

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 4333 Emmen

PfSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme	Beleg / Datum
1.	P.2010/000210	Papier-Inhaberschuldbrief Mitverpfändet: 4334 Gläubiger: Raiffeisenbank Emmen Genossenschaft, Gerliswilstrasse 95, 6020 Emmenbrücke, (Gläubiger-Register) Errichtungsdatum: 08. Januar 2010	10.00 %	Fr. 2'000'000.00	Beleg 68/08.01.2010

Total

Fr. 2'000'000.00

Pendente Geschäfte zu Grundstück 4333 Emmen

Pendenz:

(Geschäftsfall Nr. 00121017 / Status 49 – Hinweis)
Mutation Nr. 2830, Grundbuchanmeldung ist noch ausstehend



II. Inhaltsübersicht

I.	Vertragsgegenstand	1
II.	Inhaltsübersicht	12
III.	Einleitung	13
	1. Vertragszweck	13
	2. Definition des Vertragsgegenstandes	13
IV.	Kaufvorvertrag	14
	3. Vorvertragliche Verpflichtungen	14
	4. Pflichten der Verkäuferin	15
	5. Pflichten der Projektentwicklerin	16
	6. Übertragung des Vorvertrages	18
	7. Planung und Vorbereitung der Gesuche	19
	8. Schicksal des Spychers	20
	9. Reservationszahlung	20
	10. Rücktrittsrechte	21
V.	Bedingungen des Kaufvertrages	22
	11. Eigentumserwerb	22
	12. Übergang von Nutzen und Gefahr	22
	13. Grundpfandrechte	23
	14. Kaufpreis	23
	15. Kaufpreiszahlung	24
	16. Zahlungsverprechen	24
	17. Gegenleistung	25
	18. Grundbucheintragungen	25
	19. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	25
	20. Schadstoffbelastungen von Gebäude und Untergrund	25
	21. Nachbarrechtliche Streitigkeiten	26
	22. Gebrauchsüberlassungsverträge mit Dritten	26
	23. Weitere Verträge mit Dritten	26
	24. Vorkaufsrechte Dritter	27
	25. Beschränkung der Gewährleistung	27
	26. Baubestand	28
	27. Vorbehaltener Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge	28
	28. Mehrwertabschöpfung	28
	29. Abrechnung über Nebenkosten und Erträge	28
	30. Grenzzeichen	29
	31. Objektdokumentation	29
	32. Gesetzliche Pfandrechte	29
VI.	Schlussbestimmungen	30
	33. Bewilligungsgesetz ("Lex Koller")	30
	34. Vertragsauslegung und -ergänzung	30
	35. Kosten, Gebühren, Steuern	30
	36. Hinweise des Notars	31
	37. Überbindungsklausel	31
	38. Gerichtsstand und anwendbares Recht	31
	39. Ausfertigungen	31



III. Einleitung

1. Vertragszweck

Die Einwohnergemeinde Emmen verlegt ihr Betagtenzentrum "Herdschwand", welches sich auf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25, Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, befindet, nach Emmen. Auf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 soll anschliessend auf der Basis des Bebauungskonzepts der Rüssli Architekten AG die Wohnüberbauung "Neuschwand" entstehen. Mit dem vorliegenden Vertrag wird der Verkauf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 von der Einwohnergemeinde Emmen an den künftigen Bauherrn und Investor vorbereitet und mit der Losinger Marazzi AG als Projektentwicklerin verbindlich geregelt.

Vor einem Verkauf ist das Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, von der Zone für öffentliche Zwecke einer Wohnzone (Zone W2 bzw. W-S) zuzuweisen, es ist ein Bebauungsplan zu erlassen und es sind Grenz- und Grundbuchbereinigungen vorzunehmen. Erst dann erfolgt der Verkauf an den Investor und Bauherrn.

2. Definition des Vertragsgegenstandes

Zeitlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages mit dem Investor und Bauherrn (nachfolgend Käuferschaft) wird die Einwohnergemeinde Emmen für das Grundstück Nr. 255 folgende Grenz- und Grundbuchbereinigungen veranlassen:

- (1) Es werden Teilflächen von zirka 375 m² im nordwestlichen Bereich der künftigen Zone W2 von der Stammliegenschaft abgetrennt und verselbständigt bzw. nach Möglichkeit den Eigentümern benachbarter Wohnliegenschaften zugemacht. Die Einwohnergemeinde Emmen schliesst mit den Eigentümern der benachbarten Wohnliegenschaften für die abzutrennenden Teilflächen von rund 375 m² separate Kaufvorverträge ab. Deren Vollzug ist Sache der Einwohnergemeinde Emmen.



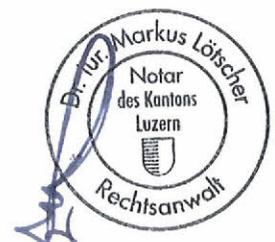
- (2) Es wird die Löschung der folgenden Dienstbarkeiten veranlasst:
- D.UEB/002752, Bauausnutzungsbeschränkung z.G. Einwohnergemeinde Emmen
 - D.UEB/002920, Baubeschränkung z.G. Einwohnergemeinde Emmen
 - D.2010/000001, Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 4333)
 - D.1999/000667, Werkleitungsrechte lt. Plan z.G. Fernwärme Emmen AG, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke
 - D.1999/000668, Einbaurecht für Kompaktstation lt. Plan, z.G. Fernwärme Emmen AG, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke
- Bezüglich des Rückbaus und der Entsorgung der Vorrichtungen und Anlagen der Fernwärme Emmen AG (CHE-100.847.103) wird auf Ziffer V.23 unten verwiesen.
- (3) Im Bebauungsplanverfahren werden die folgenden zwei Anmerkungen bereinigt:
- A.2005/000174, Ausnutzungsübertragung lt. Beleg
 - A.2005/000175, Ausnutzungsübertragung lt. Beleg

Als Vertragsgegenstand wird im vorliegenden Vertrag deshalb die Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 nach Vollzug dieser Grenz- und Grundbuchbereinigungen verstanden, **d.h. das Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, mit seiner neuen Fläche von ca. 17'923 m² (siebzehntausend neunhundertdreißig Quadratmeter) und namentlich nach Löschung des heute noch darauf lastenden selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. 4333 gemäss Mutationsplan Nr. 2830.**

IV. Kaufvorvertrag

3. Vorvertragliche Verpflichtungen

Die Urkundsparteien verpflichten sich gegenseitig, innerhalb von drei Monaten nach erster Aufforderung durch die andere Partei, dafür besorgt zu sein, dass der öffentlich beurkundete Hauptvertrag (nachfolgend Kaufvertrag) mit der Käufernenschaft zu den Bedingungen der Abschnitte V und VI unten abgeschlossen wird, wenn die folgenden sechs Voraussetzungen erfüllt sind:



- (1) Der Verkauf des Vertragsgegenstandes ist in der dafür erforderlichen Volksabstimmung von der Stimmbürgerschaft von Emmen genehmigt worden.
- (2) Der Vertragsgegenstand ist rechtskräftig von der Zone für öffentliche Zwecke einer Wohnzone zugeteilt worden und zwar im nordwestlichen Bereich der Bauzone W2 und im Übrigen der Spezialzone W-S.
- (3) Für den Vertragsgegenstand ist ein Bebauungsplan erarbeitet worden und dieser ist in Rechtskraft erwachsen (§§ 68 ff. des Planungs- und Baugesetzes, PBG [SRL 735; Stand 1.1.2014]).
- (4) Die gemäss Art. 32d bis Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) erforderliche Bewilligung der zuständigen Behörde für die Grenzbereinigungen und den Verkauf des Vertragsgegenstandes liegt vor.
- (5) Die in Ziffer III.2 oben genannten Grenz- und Grundbuchbereinigungen sind durchgeführt und beim Grundbuchamt angemeldet worden.
- (6) Die Projektentwicklerin hat der Verkäuferin einen oder mehrere geeignete Käufer vorgeschlagen, welche den Kaufvertrag zum Erwerb des Vertragsgegenstandes (vgl. Ziffer III.2 oben) als Ganzes zu den Bedingungen der Abschnitte V und VI unten für den Vertragsgegenstand abschliessen werden und den Eigentumserwerb im Grundbuch eintragen lassen, und die Verkäuferin hat diese Käuferschaft akzeptiert bzw. nicht innert Frist abgelehnt (Ziffer IV.6 unten).

Die Pflichten der Urkundsparteien im Hinblick auf die Erfüllung dieser sechs Voraussetzungen werden in den Ziffern IV.4 und IV.5 unten beschrieben.

4. Pflichten der Verkäuferin

Die Verkäuferin verpflichtet sich hiermit, im Hinblick auf die Erfüllung der Voraussetzungen von Ziffer IV.3 oben gegenüber der Projektentwicklerin zu folgenden Leistungen:

- (1) Die Verkäuferin legt das Verkaufsgeschäft gemäss vorliegender Urkunde voraussichtlich am 8. März 2015, spätestens jedoch bis Ende 2015, der Stimmbürgerschaft von Emmen zur Genehmigung vor. Die Kosten des Genehmigungsverfahrens sind Sache der Verkäuferin.



- (2) Die Verkäuferin leitet innerhalb eines Monats nach Vorlage des entsprechenden Begehrens der Projektentwicklerin das Verfahren zur Umzonung und Zuteilung des Vertragsgegenstandes in die Wohnzone W2 bzw. W-S ein und sie führt dieses Verfahren zügig und ohne Sistierungen durch. Die Kosten des Umzonungsverfahrens trägt die Verkäuferin.
- (3) Die Verkäuferin leitet innerhalb eines Monats nach Vorlage des entsprechenden Begehrens der Projektentwicklerin das Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplans für den Vertragsgegenstand ein und sie führt dieses Verfahren zügig und ohne Sistierungen durch. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Verkäuferin.
- (4) Die Verkäuferin holt rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplans die erforderlichen Bewilligungen gemäss Art. 32d bis Abs. 3 USG für die geplanten Grenzbereinigungen und den Verkauf des Vertragsgegenstandes ein und sie führt dann innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans, frühestens jedoch per 15. November 2015, die in Ziffer III.2 oben genannten Grenz- und Grundbuchbereinigungen durch. Die Kosten des Bewilligungsverfahrens und des Verfahrens zu den Grenz- und Grundbuchbereinigungen trägt die Verkäuferin; ihr stehen auch allfällige Verkaufserlöse aus den Grenzbereinigungen zu.

Während der Laufzeit dieses Vorvertrages wird die Verkäuferin den Vertragsgegenstand zudem ohne die Zustimmung der Projektentwicklerin weder an Dritte verkaufen noch mit neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen belasten noch für den Vertragsgegenstand neue Gebrauchsüberlassungsverträge (z.B. Miet- oder Pachtverträge) abschliessen, die nicht spätestens per 30. April 2017 auflösbar wären (vgl. Ziffer V.22 unten).

Vorbehalten bleiben die in Ziffer III.2 oben erwähnten Grenz- und Grundbuchbereinigungen, zu denen die Projektentwicklerin hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt. Ebenfalls vorbehalten sind Anmerkungen im Grundbuch, die sich aus dem Umzonungs- und Bebauungsplanverfahren ergeben.

5. Pflichten der Projektentwicklerin

Losinger Marazzi AG ist eine Gesamtdienstleisterin und sie beabsichtigt als Projektentwicklerin, das Bauprojekt federführend zu entwickeln und als Totalunternehmerin zu realisieren. Sie verpflichtet sich ihrerseits gegenüber der Verkäuferin zu folgenden Leistungen:



- (1) Die Projektentwicklerin überarbeitet das Bebauungskonzept der Rüssli Architekten AG, sie erarbeitet die Grundlagen zur Umzonung und Zuteilung des Vertragsgegenstandes in die Wohnzone W2 (Teilfläche im nordwestlichen Bereich) bzw. W-S (Restfläche) mit Festlegung der neuen Zonengrenzen und sie legt der Verkäuferin innerhalb eines Monats nach Beurkundung des vorliegenden Vertrages das Umzonungsgesuch zur Antragstellung an die zuständigen Behörden vor (Ziffer IV.4(2) oben). Die Aufwendungen und Kosten für die Erarbeitung des Umzonungsgesuches trägt die Projektentwicklerin.
- (2) Die Projektentwicklerin erarbeitet auf der Basis des Bebauungskonzepts der Rüssli Architekten AG und unter Berücksichtigung der neuen Zonenvorschriften den Bebauungsplan für den Vertragsgegenstand und sie legt der Verkäuferin das Gesuch für die Genehmigung des Bebauungsplans zur Antragstellung an die zuständigen Behörden vor (Ziffer IV.4(3) oben). Dieses Gesuch ist innerhalb eines Monats nach Zustimmung der Stimmbürgerschaft zum Verkaufsgeschäft gemäss vorliegendem Vertrag zu stellen. Die Aufwendungen und Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplangesuches trägt die Projektentwicklerin.
- (3) Die Projektentwicklerin nimmt die Vermarktung des Vertragsgegenstandes so an die Hand, dass sie spätestens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans für den Vertragsgegenstand der Verkäuferin einen oder mehrere geeignete Käufer vorschlagen kann, welche den Kaufvertrag zu den Bedingungen der Abschnitte V und VI unten für den Vertragsgegenstand als Ganzes abschliessen werden und den Eigentumserwerb im Grundbuch eintragen lassen. Die bis zum Abschluss des Kaufvertrages anfallenden Vermarktungskosten sind Sache der Projektentwicklerin.

Die Projektentwicklerin unterlässt es, selbst einen Kaufvertrag (Hauptvertrag) abzuschliessen oder den Vertragsgegenstand für sich oder für einen von ihr direkt oder indirekt abhängigen Dritten (namentlich Konzerngesellschaften) zu Eigentum zu erwerben.



6. Übertragung des Vorvertrages

a) Recht auf Übertragung

Losinger Marazzi AG als Projektentwicklerin wird somit die Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag, insbesondere das Recht auf Abschluss des Kaufvertrages für den Vertragsgegenstand, mit Zustimmung der Verkäuferin auf einen oder mehrere Käufer übertragen. Die Übertragung der Rechte und Pflichten der Projektentwicklerin an die Käuferschaft kann nicht gegen den Willen der Verkäuferin erfolgen (Ziffer IV.6.c) unten). Bei dieser Übertragung hat Losinger Marazzi AG zudem sicherzustellen, dass der Vertragsgegenstand wegen des Eintritts Dritter in die Rechte und Pflichten des Vorvertrages nicht mit gesetzlichen Pfandrechten belastet werden kann (§§ 2 und 19a des Gesetzes über die Handänderungssteuer; SRL 645).

b) Mehrere Käufer

Wird das Recht und die Pflicht auf Abschluss eines Kaufvertrages auf mehrere Käufer übertragen, so haben diese Käufer den Vertragsgegenstand gemeinsam, gleichzeitig und als Ganzes zu erwerben.

Ist im Hinblick auf den Erwerb des Vertragsgegenstandes durch mehrere Käufer eine Parzellierung erforderlich, so ist die Projektentwicklerin befugt, die dafür erforderlichen Vorbereitungsarbeiten so weit zu veranlassen, dass deren Vollzug im Grundbuch gleichzeitig mit dem Abschluss des Kaufvertrages oder unmittelbar danach erfolgen kann. Die Kosten einer Parzellierung gehen zu Lasten der Projektentwicklerin bzw. der Käuferschaft.

c) Ablehnungsrecht der Verkäuferin

Der oder die von der Projektentwicklerin vorgeschlagenen Käufer gelten nur dann als geeignete Vertragspartner,

- wenn sie gewillt und in der Lage sind, alle Bedingungen des Kaufvertrages gemäss den Abschnitten V und VI unten vorbehaltlos einzuhalten,
- wenn sie kreditwürdig sind, und
- wenn sie alle für einen Erwerb des Vertragsgegenstandes vom Gesetz geforderten Nachweise (z.B. nach der "Lex Koller") erbringen können.

Einen ungeeigneten Vertragspartner kann die Verkäuferin innerhalb von vier Wochen nach Vorstellung durch die Projektentwicklerin ohne weitere Folgen ablehnen.



Die Verkäuferin hat zwar auch das Recht, einen grundsätzlich geeigneten Vertragspartner innerhalb von vier Wochen nach Vorstellung durch die Projektentwicklerin abzulehnen. Diesfalls hat die Verkäuferin aber an die Stelle der abgelehnten Käuferschaft zu den gleichen Konditionen wie die von der Projektentwicklerin vorgeschlagene Käuferschaft in sämtliche Rechte und Pflichten bezüglich Entwicklung, Planung und Realisierung der Überbauung "Neuschwand" gegenüber der Projektentwicklerin einzutreten oder einen von ihr selbst beigebrachten Käufer eintreten zu lassen.

d) Abschluss des Kaufvertrages

Akzeptiert die Verkäuferin die vorgeschlagene Käuferschaft oder wird eine geeignete Käuferschaft nicht innert Frist von der Verkäuferin abgelehnt (vgl. Ziffer IV.6.c) oben) und sind die übrigen in Ziffer IV.3 oben genannten Voraussetzungen erfüllt, so ist der Kaufvertrag (Hauptvertrag) innerhalb von drei Monaten nach erster Aufforderung durch eine der Vertragsparteien zu den Bedingungen der Abschnitte V und VI unten abzuschliessen. Die von der Verkäuferin akzeptierte Käuferschaft kann selbst die Erfüllung des Vorvertrages verlangen (Art. 112 Abs. 2 OR).

7. Planung und Vorbereitung der Gesuche

Im Hinblick auf die Absicht der Projektentwicklerin, für den Vertragsgegenstand ein Umzonungsgesuch und einen Bebauungsplan vorzubereiten, räumt ihr die Verkäuferin das Recht ein, ab der Unterzeichnung dieses Vorvertrages im eigenen Namen und auf eigene Kosten alle Untersuchungen, Prüfungen und Planungsarbeiten im Hinblick auf die Erfüllung der Voraussetzungen von Ziffer IV.3 oben durchzuführen und dabei sämtliche ihr gut scheinenden Massnahmen zu treffen.

Die Projektentwicklerin wird ermächtigt, zu diesem Zweck Terrainaufnahmen sowie Sondierungen zu veranlassen, Baugespanne zu erstellen und überhaupt alles zu unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung und im Hinblick auf die Erfüllung der Voraussetzungen von Ziffer IV.3 oben notwendig ist. Ist nicht etwas anderes ausdrücklich vereinbart, gehen sämtliche daraus entstehenden Kosten zu Lasten der Projektentwicklerin.

Die Projektentwicklerin ist bevollmächtigt, in Absprache mit der Verkäuferin bei Behörden oder Nachbarn Abklärungen zu treffen, Einsicht in Akten und Register (insbesondere Grundbuch) zu nehmen und alle Gespräche zu führen, welche für die Verfahrenskoordination und Projektentwicklung notwendig sind. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Projektentwicklerin dabei soweit erforderlich zu



unterstützen und die Bewilligungsverfahren gemäss den in Ziffer IV.4 oben genannten Fristen einzuleiten.

Die Urkundsparteien haben sich unaufgefordert gegenseitig über Einleitung und Gang von Verfahren, welche den Vertragsgegenstand betreffen, zu informieren. Erklärungen und Zugeständnisse gegenüber Behörden und / oder Einsprechern, welche die Erschliessung und / oder Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes negativ beeinflussen könnten, sind in jedem Fall zwischen den Urkundsparteien abzusprechen.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich für den Fall, dass der Verkauf des Vertragsgegenstandes, die Umzonung des Vertragsgegenstandes oder der Bebauungsplan für den Vertragsgegenstand nicht bewilligt werden (vgl. Ziffer IV.3 oben), den Vertragsgegenstand in den Zustand zurückzuführen, in dem sich dieser beim Abschluss dieses Vorvertrages befunden hatte.

8. Schicksal des Spychers

Auf der Fläche des Vertragsgegenstandes befindet sich der Spycher mit der Gebäudenummer 2735A, welcher im Bauinventar der Gemeinde Emmen als erhaltenswerte Baute klassifiziert ist. Die Kaufvertragsparteien sprechen sich über das Schicksal des Spychers ab, so dass beim Abschluss des Hauptvertrages dazu Aussagen gemacht werden können.

Die Urkundsparteien halten dazu fest, dass ein Erhalt des Spychers im Rahmen des Bebauungskonzepts der Rüssli Architekten AG für die Wohnüberbauung "Neuschwand" durchaus möglich ist. Allerdings ist auch eine Verlegung des Spychers auf Kosten der Käuferschaft nicht ausgeschlossen.

Bezüglich der Nutzung des Spychers durch Dritte gelten die Vereinbarungen in Ziffer V.22 unten. Danach hat die Verkäuferin dafür besorgt zu sein, dass Gebrauchsüberlassungsverträge mit Dritten spätestens per Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr (vgl. Ziffer 12 unten) enden.

9. Reservationszahlung

Die Projektentwicklerin hat der Verkäuferin bereits den Betrag von CHF 554'430.- (fünfhundertvierundfünfzigtausend vierhundertdreissig Schweizer Franken) als Reservationszahlung überwiesen.

Diese Reservationszahlung wird an den Kaufpreis angerechnet (Ziffern V.14 und V.15 unten). Die Projektentwicklerin lässt sich die Reservationszahlung direkt von der künftigen Käuferschaft vergüten.



10. Rücktrittsrechte

a) Rücktrittsrecht beider Parteien

Jede der Urkundsparteien kann vom vorliegenden Vorvertrag zurücktreten, wenn die in Ziffer IV.3(1) bis IV.3(3) oben genannten Voraussetzungen (Volksentscheid zum Verkauf, Umzonung, Bebauungsplan) bis zum 30. April 2017 nicht erfüllt sind. Diesfalls ist der Nettobetrag der gemäss Ziffer IV.9 oben geleisteten Reservationszahlung (ohne Verzinsung) an die Projektentwicklerin zurückzuerstatten.

b) Rücktrittsrecht der Verkäuferin

Die Verkäuferin kann ausserdem ohne Rückerstattung der gemäss Ziffer IV.9 oben geleisteten Reservationszahlung vom vorliegenden Vorvertrag zurücktreten, wenn die Projektentwicklerin ihre in Ziffer IV.5 oben genannten Verpflichtungen nicht fristgerecht erfüllt.

Die Verkäuferin hat allerdings dann kein Rücktrittsrecht, wenn sie in Anwendung von Ziffer IV.6.c) Abs. 3 oben eine geeignete Käuferschaft ablehnt und deshalb selbst an die Stelle der abgelehnten Käuferschaft einzutreten hat bzw. selbst für einen Ersatz für die abgelehnte Käuferschaft zu sorgen hat.

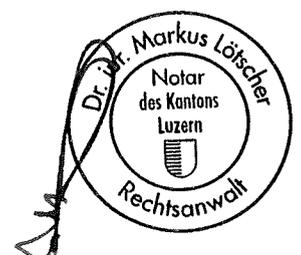
c) Rücktrittsrecht der Projektentwicklerin

Die Projektentwicklerin kann ihrerseits vom vorliegenden Vorvertrag zurücktreten, wenn die Verkäuferin ihre in Ziffer IV.4 oben genannten Verpflichtungen nicht fristgerecht erfüllt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn die Verkäuferin die in Ziffer IV.3(4) oder IV.3(5) oben genannten Verfahren (Einholen der Bewilligung nach USG und Durchführung der Grenz- und Grundbuchbereinigungen) nicht innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen hat (vgl. Ziffer IV.4(4) oben). In diesen Fällen ist der Nettobetrag der gemäss Ziffer IV.9 oben geleisteten Reservationszahlung (ohne Verzinsung) an die Projektentwicklerin zurückzuerstatten.

Die Projektentwicklerin kann schliesslich jederzeit, ohne Angabe von Gründen und unter Verzicht auf eine Rückerstattung der gemäss Ziffer IV.9 oben geleisteten Reservationszahlung vom vorliegenden Vertrag zurücktreten.

d) Dauer des Rücktrittsrechts

Das Rücktrittsrecht gemäss Ziffer IV.10 dieser Urkunde endet in jedem Fall mit dem Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrag) gemäss Ziffer IV.6.d) oben.



e) Folgens eines Rücktritts

Im Falle eines Rücktrittes gemäss Ziffer IV.10 dieser Urkunde erlöschen alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages. Gegenseitige Schadenersatzleistungen sind diesfalls nicht geschuldet. Der Nettobetrag der gemäss Ziffer IV.9 oben geleisteten Reservationszahlung (ohne Verzinsung) ist nur in den Fällen zurückzuerstatten, wo dies ausdrücklich vorgesehen ist. In allen anderen Fällen verfällt die Reservationszahlung als Reugeld an die Verkäuferin.

V. Bedingungen des Kaufvertrages

Beim Abschluss des Kaufvertrages (Hauptvertrag) zwischen der Verkäuferin und den künftigen, von der Projektentwicklerin vorgeschlagenen Käufern gelten die folgenden Bedingungen:

11. Eigentumserwerb

Die Käuferschaft erwirbt mit der Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt das Eigentum am Vertragsgegenstand. Mehrere Käufer erwerben gemeinschaftliches Eigentum (Miteigentum oder Gesamteigentum).

12. Übergang von Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr gehen voraussichtlich am 30. April 2017 auf die Käuferschaft über. Das genaue Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr werden die Kaufvertragsparteien im Kaufvertrag (Hauptvertrag) festlegen. Dazu wird bereits heute festgehalten, dass Nutzen und Gefahr

- nicht vor dem 15. November 2015,
- erst nach Beendigung einer allfälligen zeitlich befristeten Zwischennutzung (vgl. Ziffer V.22 unten),
- spätestens aber beim Beginn von Bauarbeiten auf die Käuferschaft übergehen.

Den Urkundsparteien ist bekannt, dass für den Vertragsgegenstand bestehende Privatversicherungsverträge (Grundeigentümerhaftpflicht, Wasserschaden, Glasbruch, etc.) gemäss Art. 54 Abs. 1 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) ohne weiteres auf den Erwerber übergehen, wenn dieser den Übergang nicht spätestens 30 Tage nach der Handänderung (Anmeldung dieses Vertrages beim Grundbuchamt) ablehnt. Die im Kanton Luzern obligatorische Gebäudeversicherung geht nach Gesetz auf den Erwerber über; sie kann nicht abgelehnt werden.



13. Grundpfandrechte

Der Eigentumsübergang erfolgt pfandfrei.

14. Kaufpreis

a) Basispreis

Der Basis-Kaufpreis beträgt CHF 1'010.- / m² (eintausend und zehn Schweizer Franken pro Quadratmeter) Grundstücksfläche. Bei der angenommenen Grundstücksfläche des Vertragsgegenstandes von 17'923 m² (vgl. Ziffer 2 oben) ergibt dies einen Basis-Kaufpreis von CHF 18'102'230.- (achtzehn Millionen einhundertzweitausend zweihundertdreissig Schweizer Franken).

Bei der Festlegung des Kaufpreises haben die Urkundsparteien auf das Bebauungskonzept der Rüssli Architekten AG abgestellt, welches die Realisierung einer Geschossfläche von 18'200 m² (achtzehntausend zweihundert Quadratmeter) nach der Definition der Norm SIA 416 (2003), Seite 9 und Anhang, vorsah. Dieses Bebauungskonzept basiert auf der Annahme, dass für das Projekt "Neuschwand" keine Überschreitung der geltenden Bauhöhenbeschränkung möglich ist.

b) Berücksichtigung des Planungsergebnisses

Sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die angenommene realisierbare Geschossfläche von 18'200 m² um mehr als 350 m² (dreihundertfünfzig Quadratmeter) Geschossfläche über- oder unterschritten werden (z.B. infolge einer zulässigen Überschreitung der Bauhöhenbeschränkung), so erfolgt eine Anpassung des vereinbarten Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche nach folgender Formel:

Formel für die Berechnung der Preiskorrektur

$$\frac{\text{CHF } 1'010 \cdot \text{tatsächlich realisierbare GF in m}^2}{18'200 \text{ m}^2}$$

Kaufpreis in CHF/m² Grundstücksfläche

Berechnungsbeispiel
mit 17'650 m² realisierbarer Geschossfläche

$$\frac{\text{CHF } 1'010 \cdot 17'650 \text{ m}^2}{18'200 \text{ m}^2}$$

CHF 979.48 / m² Grundstücksfläche

Berechnungsbeispiel
mit 18'600 m² realisierbarer Geschossfläche

$$\frac{\text{CHF } 1'010 \cdot 18'600 \text{ m}^2}{18'200 \text{ m}^2}$$

CHF 1'032.20 / m² Grundstücksfläche



Abweichungen bei der maximal realisierbaren Geschossfläche bis zu 350 m² haben somit keine Auswirkung auf den vereinbarten Kaufpreis von CHF 1'010.-/m² Grundstücksfläche.

c) Berücksichtigung von Flächenmassdifferenzen

Flächenmassdifferenzen, die sich bei der Bereinigung der nordwestlichen Grundstücksgrenze ergeben (vgl. Ziffer III.2 oben), werden bei der Festlegung des Kaufpreises mit dem in lit. b) oben ermittelten Quadratmeterpreis berücksichtigt.

d) Kaufpreisberechnung

Die Verkäuferin hat den definitiven Kaufpreis unter Anwendung der in dieser Vertragsbestimmung genannten Kriterien zu berechnen und der Käuferschaft sowie der Projektentwicklerin bekannt zu geben.

15. Kaufpreiszahlung

Der gemäss Ziffer V.14 oben berechnete und von der Verkäuferin bekannt gegebene Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

- a) Anrechnung der Reservationszahlung gemäss Ziffer IV.9 oben von CHF 554'430.-,
- b) Teilzahlung von 20% (zwanzig Prozent) des Restkaufpreises gemäss den Instruktionen der Verkäuferin am Tag nach der Beurkundung des Kaufvertrages, frühestens jedoch ein Jahr vor dem im Kaufvertrag vereinbarten Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr (vgl. Ziffer V.12 oben), und
- c) Überweisung der verbleibenden 80% (achtzig Prozent) des Restkaufpreises am Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr.

16. Zahlungsverprechen

Die Käuferschaft übergibt der Verkäuferin spätestens bei der Beurkundung des Kaufvertrages eines oder mehrere unwiderrufliche Zahlungsverprechen anerkannter Schweizerischer Finanzierungsinstitute (Banken, Versicherungen oder Pensionskassen), enthaltend die Zusicherung, dass der Restkaufpreis gemäss Ziffer V.15b) und c) oben in zwei Teilbeträgen vertragsgemäss und termingerecht überwiesen wird.



17. Gegenleistung

Der Kaufpreis versteht sich für den in Ziffer III.2 oben definierten Vertragsgegenstand

- mit sämtlichen heute vorhandenen Bauten und Anlagen,
- mit den Überbaumungsmöglichkeiten gemäss künftigem Bebauungsplan "Neuschwand",
- mit der bereits vorhandenen Erschliessung, und
- unter Übernahme sämtlicher Verpflichtungen gemäss vorliegendem Vertrag.

Die Projektentwicklerin bestätigt, zu Handen der künftigen Käuferschaft die Verkaufsdokumentation der Welcome Immobilien AG vom 27. November 2012 erhalten zu haben.

18. Grundbucheintragungen

Die Käuferschaft bestätigt beim Abschluss des Kaufvertrages, über Inhalt und Bedeutung der Grundbucheintragungen gemäss vorstehendem Grundbuchauszug (Abschnitt I oben) informiert zu sein. Sie hat bis zum Abschluss des Hauptvertrages in die sie interessierenden Grundbuchbelege Einsicht genommen und sie wird auf die Aushändigung von weiteren Wortlauten aus den Grundbuchbelegen verzichten. Die Käuferschaft kann vor Abschluss des Kaufvertrages beim Grundbuchamt in solche Belege Einsicht nehmen.

19. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Der Käuferschaft ist beim Abschluss des Kaufvertrages bekannt, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch ohne Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich deshalb vorgängig bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, etc.) direkt zu informieren.

20. Schadstoffbelastungen von Gebäude und Untergrund

In Kenntnis der publizierten Daten im Kataster belasteter Standorte ("KbS"; vgl. <http://www.geo.lu.ch/map/altlasten>) und der früheren Nutzung (Schiessstand) sowie mit Blick auf das Baujahr der Gebäude auf der Fläche des Vertragsgegenstandes können die Urkundsparteien nicht ausschliessen, dass ein Teil der Grundstücksfläche mit Abfall- oder Schadstoffen und / oder die Gebäudesubstanz mit gesundheitsgefährdenden Stoffen belastet sein kann. Wegen der vermuteten Bodenbelastung im nordöstlichen Teil des Vertragsgegenstandes ist deshalb in Anwendung von Art. 32d bis Abs. 2 USG sowohl für die geplanten



Grenzbereinigungen als auch für den Abschluss des Kaufvertrages eine behördliche Bewilligung einzuholen (vgl. Ziffer IV.3(4) oben).

In Kenntnis dieser Umstände wird die Verkäuferin beim Abschluss des Hauptvertrages der Käuferschaft zusichern, sämtliche Kosten für die Beseitigung der Belastung 1024B0146 gemäss KbS auf der Fläche des Vertragsgegenstandes bis und mit dessen Entlassung aus dem KbS zu tragen. Im Weiteren sichert die Verkäuferin der Käuferschaft zu, sie für die Dauer von fünf Jahren nach Erhalt der Baubewilligung für sämtliche Mehrkosten, die sich aus weiteren bereits beim Abschluss des Vorvertrages vorhandenen Belastungen von Untergrund und/oder Gebäudesubstanz des Vertragsgegenstandes ergeben könnten, schadlos zu halten.

21. Nachbarrechtliche Streitigkeiten

Die Verkäuferin bestätigt, dass im Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Vorvertrages keine nachbarrechtlichen Rechtsstreitigkeiten und Verfahren im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand bestehen oder rechtshängig sind.

22. Gebrauchsüberlassungsverträge mit Dritten

Die Käuferschaft wird keine Gebrauchsüberlassungsverträge mit Dritten (Mieten, Pacht, Gebrauchsleihe etc.) übernehmen. Die Verkäuferin verpflichtet sich deshalb, alle heute bestehenden Gebrauchsüberlassungsverträge mit Dritten aufzulösen, so dass der Vertragsgegenstand am Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr frei von Nutzungsrechten Dritter auf die Käuferschaft übertragen werden kann.

Die Verkäuferin ist zwar berechtigt, für den Vertragsgegenstand mit Dritten eine zeitlich befristete Zwischennutzung für den Zeitraum nach dem Umzug des Betagtenzentrums Herdschwand zu vereinbaren. Eine solche Zwischennutzung hat allerdings spätestens am 30. April 2017 zu enden (vgl. Ziffer V.12 oben).

Die Verkäuferin wird ohne Absprache mit der Projektentwicklerin deshalb auch keine anderen Gebrauchsüberlassungsverträge abschliessen, die nicht spätestens per 30. April 2017 auflösbar wären.

23. Weitere Verträge mit Dritten

Die Käuferschaft hat auch keine Verträge mit der Fernwärme Emmen AG zu übernehmen. Aus diesem Grund sind die bisherigen Dienstbarkeiten D.1999/667 und D.1999/668 im Grundbuch zu löschen (vgl. Ziffer III.2(2) oben). Damit die Wärmeversorgung jedoch während einer allfälligen Zwischennutzung (vgl. Ziffer V.22 oben) aufrechterhalten werden kann, sind die Anlagen und Vorrichtungen (Werkleitungen, Kompaktstation), welche gestützt auf die Dienstbar-



keiten D.1999/667 und D.1999.668 von der Fernwärme Emmen AG auf der Fläche des Vertragsgegenstandes erstellt worden sind, erst nach Ablauf einer Zwischennutzung abzurechnen. Die Verkäuferin verpflichtet sich deshalb, diese Anlagen und Vorrichtungen bis zum Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr (vgl. Ziffer V.12 oben) bis und mit Wärmeübergabestation abzurechnen und fachgerecht entsorgen zu lassen.

Die Käuferschaft hat allerdings der Fernwärme Emmen AG die Möglichkeit zur künftigen Wärmeversorgung des Vertragsgegenstandes zu gewähren. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Fernwärme Emmen AG die Wärme unter Einhaltung der für die Wohnüberbauung "Neuschwand" geltenden ökologischen Anforderungen zu konkurrenzfähigen Bedingungen liefern kann.

Über das Schicksal von weiteren, für den Vertragsgegenstand mit Dritten abgeschlossenen Verträgen (Unterhalts-, Service- und Dienstleistungsverträge wie Hauswartvertrag, etc.) werden sich die Parteien ausserhalb des Kaufvertrages und ohne Mitwirkung des Notars verständigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass solche Verträge von der Käuferschaft nur dann und nur soweit zu übernehmen sind, als dies die Kaufvertragsparteien mit dem jeweiligen Vertragspartner vereinbaren. Allfällige Forderungen aus vorzeitiger Vertragsauflösung gehen zulasten der Verkäuferin.

24. Vorkaufsrechte Dritter

Die Verkäuferin erklärt, dass keine Vorkaufsrechte Dritter aus obligatorischen Vereinbarungen bestehen.

25. Beschränkung der Gewährleistung

Die Käuferschaft wird den Vertragsgegenstand beim Eigentumserwerb hinsichtlich dessen Umfang, Zustand, Bebaubarkeit, Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit sowie Erschliessungsgrad umfassend kennen. Sie übernimmt diesen in der Absicht, alle vorhandenen Gebäude abzurechnen und eine neue Überbauung zu realisieren. Die Urkundsparteien haben die hier genannten Umstände bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt. Deshalb übernimmt die Käuferschaft den Vertragsgegenstand bei der Handänderung wie besichtigt und die Verkäuferin garantiert nur die in der vorliegenden Urkunde, namentlich die in den Ziffern V.17, V.20, V.21, V.22 und V.24 oben, oder sonst wie schriftlich zugesicherten heutigen Eigenschaften des Vertragsgegenstandes.

Bei der Handänderung wird deshalb jede weitergehende Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.



Die Urkundsparteien erklären, dass sie vom Notar auf die Rechtswirkungen und die gesetzlichen Schranken dieser Vertragsbestimmung hingewiesen worden sind.

26. Baumbestand

Der Käuferschaft werden die Anforderungen zur Behandlung des Baumbestandes auf der Fläche des Vertragsgegenstandes bekannt sein. Danach sind einzelne Bäume als schützenswerte Naturobjekte eingestuft, andere Bäume fallen unter den Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) und wieder andere Bäume sind zu erhalten bzw. allenfalls zu ersetzen.

Einzelheiten dazu ergeben sich aus der Verkaufsdokumentation der Welcome Immobilien AG vom 27. November 2012, Seiten 15 (Erläuterungen) und 37 (Planbeilage 1).

27. Vorbehaltener Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge

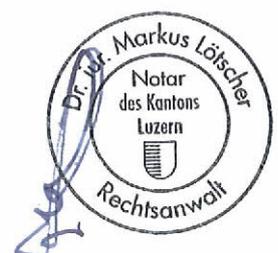
Die Verkäuferin behält sich vor, mit der Käuferschaft öffentlich-rechtliche Verträge in Anwendung von §§ 38 und 38a des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) abzuschliessen, um die Realisierung der Wohnüberbauung "Neuschwand" innert angemessener Frist und die Abgeltung von gemeindeeigenen Infrastrukturkosten sicherzustellen.

28. Mehrwertabschöpfung

Sollte aus der geplanten Umzonung des Vertragsgegenstandes wider Erwarten ein planerischer Mehrwert abzugelten sein (Mehrwertabschöpfung gestützt auf Art. 5 des Raumplanungsgesetzes RPG [SR 700]), so ist eine solche Abgeltung von der Verkäuferin zu leisten.

29. Abrechnung über Nebenkosten und Erträge

Über sämtliche mit dem Vertragsgegenstand zusammenhängenden periodischen Lasten (Versicherungsprämien, Wasser-, Abwasser- und Kehrichtabfuhrgebühren, usw.) und Erträge (insbesondere Mietzinseinnahmen) rechnen die Parteien ausserhalb des Kaufvertrages und ohne Mitwirkung des Notars untereinander per Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr separat ab. Zu diesem Zweck erfolgt per Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr eine Ablesung der Zählerstände.



Die Verkäuferin unterbreitet der Käuferschaft innert 60 (sechzig) Tagen nach dem Übergang von Nutzen und Gefahr kostenlos eine Abrechnung, welche ohne Einwendungen der Käuferschaft innert 30 (dreissig) Tagen seit Zustellung als genehmigt gilt und deren Saldo anschliessend von der pflichtigen Partei umgehend zu bezahlen ist.

30. Grenzzeichen

Der Käuferschaft wird bekannt sein, dass es sich bei Grenzbereinigungen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (vgl. Ziffer III.2 oben) um sogenannte Büromutationen handeln wird, d.h. die Grenzzeichen werden mit Blick auf die geplanten Bauarbeiten vermutlich noch nicht gesetzt sein. Die Käuferschaft wird unter Entlastung der Verkäuferin die Verpflichtung übernehmen, das Setzen der Grenzzeichen nach Abschluss der Bau- und Umgebungsarbeiten zu dulden und die dabei sie betreffenden Kosten zu übernehmen.

Falls es aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein sollte, die Grenzzeichen an der vorgesehenen Stelle anzubringen, wird der Nachführungsgeometer eine Anpassungsmutation auf Kosten der danzumaligen Grundeigentümer veranlassen.

31. Objektdokumentation

Spätestens 60 (sechzig) Tage nach Übergang von Nutzen und Gefahr werden der Käuferschaft die sich noch im Besitz der Verkäuferin befindlichen Unterlagen zum Vertragsgegenstand gegen separate Quittung im Original übergeben, insbesondere Mietverträge, Baubeschriebe, bautechnische Angaben, Pläne und dergleichen.

32. Gesetzliche Pfandrechte

Sollten nach dem Eigentumsübergang zu Lasten des Vertragsgegenstandes für Schuldverpflichtungen der Verkäuferin wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferin, die angemeldeten Forderungen zu bezahlen oder anderweitig sicherzustellen und für die Löschung allfälliger damit zusammenhängender Grundbucheinträge besorgt zu sein.



VI. Schlussbestimmungen

33. Bewilligungsgesetz ("Lex Koller")

Die Käuferschaft hat mit Blick auf die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) beim Abschluss des Hauptvertrages nachzuweisen,

- dass bei ihr Personen im Ausland in keiner Weise eine beherrschende Stellung innehaben, und
- dass der Eigentumserwerb nicht auf Rechnung von Personen im Ausland erfolgt.

Die erforderlichen Nachweise (Ausländerausweise, Vorlage des Aktienbuches, Bestätigung der Revisionsstelle) sind gleichzeitig mit dem Vorschlag einer geeigneten Käuferschaft vorzulegen (vgl. Ziffern IV.5 und IV.6.c) oben).

34. Vertragsauslegung und -ergänzung

Bei der Anwendung und Auslegung des vorliegenden Vertrages stehen die damit verfolgten öffentlichen Interessen der Verkäuferin im Vordergrund. Entstehen Differenzen über die Anwendung des vorliegenden Vertrages so sind die Verkaufsdokumentation der Welcome Immobilien AG vom 27. November 2012 und die Botschaften des Gemeinderates zu Handen des Einwohnerrates bzw. der Stimmbürgerschaft beizuziehen.

35. Kosten, Gebühren, Steuern

Die Gebühren für die Beurkundung des vorliegenden Vorvertrages tragen die Urkundsparteien je zur Hälfte. Weitere Vertragskosten trägt diejenige Urkundspartei, bei welcher diese Kosten angefallen sind.

Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, welche im Zusammenhang mit dem Abschluss des Hauptvertrages und dem Eigentumsübergang entstehen, tragen Verkäuferin und Käuferschaft je zur Hälfte.

Die Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Käuferschaft. Weitere Steuern trägt diejenige Urkundspartei, welche vom Gesetz als Steuerschuldnerin bezeichnet wird. Bezüglich der Grundstückgewinnsteuer beruft sich die Verkäuferin auf § 5 des Grundstückgewinnsteuergesetzes.

Die Verkäuferin erklärt, dass der Vertragsgegenstand nicht der Mehrwertsteuer unterstellt ist (keine Optierung).



36. Hinweise des Notars

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie vom Notar hingewiesen worden sind:

- a) auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren und die Handänderungssteuer,
- b) auf die solidarische Haftung der Urkundsparteien für die Beurkundungsgebühren,
- c) auf das gesetzliche Pfandrecht für die Steuern, welche eine besondere Beziehung zum Grundstück aufweisen (§ 206 des Steuergesetzes [SRL 620]),
- d) auf das gesetzliche Verkäuferpfandrecht (Art. 837 f. ZGB),
- e) auf die Vorschriften der Niederspannungsinstallationsverordnung des Bundes (NIV, SR 734.27), Anhang 3, wonach bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchzuführen ist, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt, und
- f) auf die verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen falscher Angaben im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ("Lex Koller" bzw. BewG, SR 211.412.41).

Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen Inhalt und Bedeutung der vorstehenden Hinweise vom Notar erläutert worden sind und dass sie diese Erläuterungen verstanden haben.

37. Überbindungsklausel

Die Urkundsparteien verpflichten sich, die im vorliegenden Vertrag enthaltenen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Auflage der Weiterüberbindung an alle späteren Rechtsnachfolger. Vorbehalten bleibt eine Zustimmung der Verkäuferin, wo dies vorgesehen ist (vgl. Ziffer IV.6.c) oben).

38. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist der Ort der gelegenen Sache. Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

39. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird dreifach ausgefertigt, in je einem Exemplar für die Verkäuferin, die Projektentwicklerin und den Notar.



Schlussverbal

Der Vertreter der Verkäuferin ist dem Notar persönlich bekannt. Die Vertreter der Losinger Marazzi AG haben sich mit amtlichen Ausweisen ausgewiesen. Den Urkundsparteien liegen folgende Unterlagen vor:

- Vertretungsvollmacht von Herrn Urs Dickerhof
- Vertretungsvollmacht von Herrn Philippe Bernard und Herrn Manuel Schneider

Der beurkundende Notar hat die vorliegende Urkunde den Urkundsparteien zu lesen gegeben. Anschliessend werden die folgenden zwei Zeugen beigezogen:

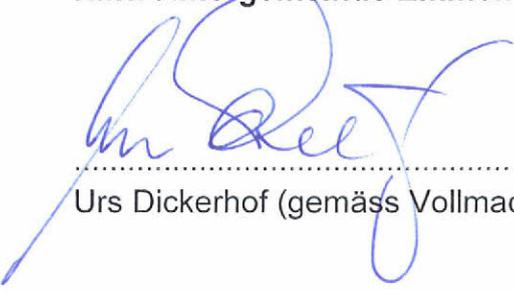
1. Frau Karin Birchler, geb. 24. Juli 1967, von Widnau, in 6045 Meggen, Sentibühlstrasse 4
2. Herr Dr. Rainer Wey, geb. 2. September 1971, von Gettnau und Reiden, in 6004 Luzern, Museggstrasse 29

Die Urkundsparteien erklären in Gegenwart der Zeugen und des Notars, dass sie die vorliegende Urkunde in Anwesenheit des Notars selber gelesen haben und dass sie den ihrem Willen entsprechenden Vertrag enthält. Unmittelbar danach wird die Urkunde in Gegenwart der Zeugen durch den Notar eigenhändig datiert und von den Urkundsparteien und vom Notar unterzeichnet.

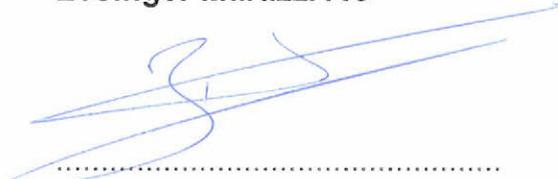
Emmenbrücke, 17. November 2014

Die Urkundsparteien

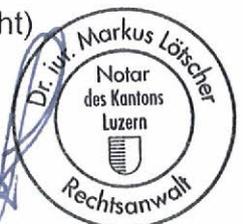
Die Verkäuferin:
Einwohnergemeinde Emmen


.....
Urs Dickerhof (gemäss Vollmacht)

Die Projektentwicklerin:
Losinger Marazzi AG


.....
Philippe Bernard (gemäss Vollmacht)


.....
Manuel Schneider (gemäss Vollmacht)



Zeugenbescheinigung

Die beiden unterzeichneten Zeugen, aufmerksam gemacht auf die Vorschriften des Art. 503 ZGB, bestätigen hiermit:

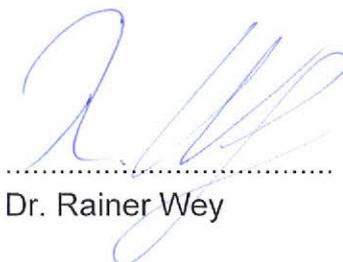
1. Die Urkundsparteien haben uns in Gegenwart des Notars erklärt, dass sie die vorliegende Urkunde im Beisein des Notars selber gelesen haben und dass diese den ihrem Willen entsprechenden Vertrag enthält.
2. Die Urkundsparteien haben unmittelbar danach die Urkunde vor uns und mit dem Notar eigenhändig unterzeichnet.
3. Die Urkundsparteien befanden sich nach unserer eigenen Wahrnehmung bei diesem Vorgang im Zustande der Verfügungsfähigkeit.

Emmenbrücke, 17. November 2014

Die Zeugen



Karin Birchler



Dr. Rainer Wey

