



Entwurf vom 21. Januar 2016

Protokoll-Nr.: / 2016

Öffentliche Urkunde

Übertragung von Grundeigentum

(Art. 239 ff. OR)

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

Die **Viscosistadt AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Emmen, CHE-447.166.791, in 6020 Emmenbrücke, Gerliswilstrasse 19, handelnd durch die gemäss Handelsregistereintrag kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten

–

–

Veräusserin

und

die **Einwohnergemeinde Emmen**, öffentlich-rechtliche Körperschaft, in 6020 Emmenbrücke, Rüeggisingerstrasse 22, handelnd durch den Gemeinderat und dieser vertreten gemäss Vollmacht durch

Erwerberin

erklären:

I. Vertragsgegenstände

Grundstücke Nrn. 1341 und 1579, Grundbuch Emmen, gemäss nachfolgendem Beschrieb.¹

¹ Viscosistadt AG wird vor Vollzug der Handänderung die Fläche des neuen Hebewerkes abparzellieren und neue Dienstbarkeiten errichten lassen, was in den nachfolgenden Grundstücksbeschrieben – soweit heute bekannt – provisorisch berücksichtigt und mit gelber Markierung gekennzeichnet ist. Bei der Beurkundung der Handänderung werden dann definitive Grundbuchauszüge eingefügt werden.

Grundstück Nr. 1341, Grundbuch Emmen, Plan Nr. 2

Grundstücksart	Liegenschaft		
Fläche m ²		
Ortsbezeichnung	Emmenfeld		
Kulturart	Betriebsareal		
Gebäude / Gebäudeversicherung	Lagerhalle Nr. 714, vers.	Fr.	1'014'000.00
	Maschinenhaus 1 Nr. 721, vers.	Fr.	184'000.00
	Maschinenhaus 2 Nr. 722, vers.	Fr.	147'000.00
Katasterschätzung	pendent		

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/008251	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 16
D.UEB/018094	L.	Leitungsrecht für Abwasser (zwei) z.G. Nr. 61, 4013, 4014, 4015, 4016, 4116, 4120, 4121, 4228, 4328
D.UEB/040795	L.	Öffentl. Fusswegrecht z.G. Allgemeinheit
D.UEB/040796	L.	Pflanzungsbeschränkung z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040797	L.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 2
D.UEB/040798	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040799	L.	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 2
D.UEB/040744	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040805	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040808	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2

² 42 a 59 m² abzüglich der vom neuen Hebewerk beanspruchten Fläche von ca. 6 m².

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/040809	L.	Leitungsrecht für Kanalisation z.G. Einwohnergemeinde Emmen
D.2012/000574	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.2013/001330	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Nr. 1600
pendent	L.	Werkleitungsrechte z.G. Nr. 14, 1600
pendent	L.	Näher-, Grenz- und Überbaurechte lt. Plan z.G. Nr. 14
pendent	L.	Bestandesrecht für Retentionsflächen lt. Plan z.G. Nr. 14
pendent	R.+L.	Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt) z.L. und z.G. Nr. 14
pendent	L.	Bestandesrecht für behindertengerechte Zugänge z.G. Nr. 14
pendent	L.	Baubeschränkung (Beschränkung auf Hochbauten gemäss Bebauungsplan) z.G. Nr. 14
pendent	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. Nr. 14, 1600
pendent	L.	Überbaurecht lt. Plan für Hebewerk z.G. Nr. (Hebewerk)
pendent	L.	Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt) z.G. Nr. (Hebewerk)
pendent	R.	Anschluss- und Mitbenützungsrecht an Hebewerk z.L. Nr. (Hebewerk)

Vormerkungen keine

Anmerkungen

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/006069	Mitglied der Emmenverbauungsgenossenschaft Rothen linkes Ufer
A.UEB/006070	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Böschungsanlage- recht mit Steinrollierung z.G. Staat Luzern

Grundpfandrechte keine

Erwerb Kauf, 16. Dez. 2013

Grundstück Nr. 1579, Grundbuch Emmen, Plan Nr. 2

Grundstücksart	Liegenschaft		
Fläche	74 a 45 m2		
Ortsbezeichnung	Schachenland		
Kulturart	Betriebsareal		
Gebäude / Gebäudeversicherung	Pumpenhaus Nr. 721 A, vers. Schaltgebäude 12Kv Nr. 750, vers.	Fr.	58'000.00 1'184'000.00
Katasterschätzung	pendent		

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/008251	R.	Fahrtwegrecht z.L. Nr. 16
D.UEB/018094	L.	Leitungsrecht für Abwasser (zwei) z.G. Nr. 61, 4013, 4014, 4015, 4016, 4116, 4120, 4121, 4228, 4328
D.UEB/040738	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040798	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040815	L.	Öffentl. Fusswegrecht z.G. Allgemeinheit
D.UEB/040819	L.	Pflanzungsbeschränkung z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040826	L.	Fahrtwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 2
D.UEB/040744	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040829	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.UEB/040830	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/040832	L.	Einbaurecht für elektrische Anlagen z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
D.2012/000575	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern 2
pendent	L.	Baurecht für Schaltgebäude lt. Plan z.G. Nr. 1600
D.2013/1330	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. Nr. 1600
pendent	L.	Baurecht für Leitungsstollen und –kanäle lt. Plan z.G. Nr. 1600
pendent	L.	Werkleitungsrechte z.G. Nr. 14, 1600
pendent	L.	Näher-, Grenz- und Überbaurechte lt. Plan z.G. Nr. 14
pendent	L.	Bestandesrecht für Retentionsflächen lt. Plan z.G. Nr. 14
pendent	R.+L.	Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt) z.L. und z.G. Nr. 14
pendent	L.	Bestandesrecht für behindertengerechte Zugänge z.G. Nr. 14
pendent	L.	Baubeschränkung (Beschränkung auf Hochbauten gemäss Bebauungsplan) z.G. Nr. 14
pendent	R.	Anschluss- und Mitbenützungsrecht an Hebewerk z.L. Nr. (Hebewerk)
Vormerkungen		keine
Anmerkungen A.UEB/006072		Mitglied der Emmenverbauungsgenossenschaft Rothen linkes Ufer
Grundpfandrechte		keine
Erwerb		Kauf, 16. Dez. 2013

Sollten sich zufolge der vorgehenden Grundbuchanmeldungen (Dienstbarkeitserrichtung) noch Änderungen am vorstehenden Grundstücksbescrieb ergeben, so anerkennen die Urkundsparteien den im Grundbuch eingetragenen Beschrieb.

II. Vorbemerkungen

1. Ausgangslage

Das Areal Emmenfeld, Emmenbrücke, umfasst fünf Liegenschaften und ein Baurechtsgrundstück, nämlich

- die Grundstücke Nrn. 14, 1341 und 1579 der Viscosistadt AG,
- das Grundstück Nr. 1600 der Monosuisse AG,
- das Grundstück Nr. 3937 der Einwohnergemeinde Emmen, und
- das auf der Fläche der Liegenschaft Nr. 14 lastende selbständige und dauernde Baurecht mit der Grundstücksnummer 2152 der Stiftung Visco-suisse,

alle Grundbuch Emmen.

Es besteht die Absicht, das Areal in Zukunft einer erweiterten und intensiveren Nutzung zuzuführen. Grundlage für die Arealentwicklung bildet der im Entwurf vom 16. Juni 2014 vorliegende Bebauungsplan "Viscosistadt". Für die Realisierung des Bebauungsplans "Viscosistadt" wird nach dessen Inkrafttreten ein Zusammenwirken aller Grundeigentümerinnen erforderlich sein.

Gemäss Entwurf zum Bebauungsplan "Viscosistadt" werden die Flächen der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579, Grundbuch Emmen, entlang der Kleinen Emme teilweise für den Hochwasserschutz beansprucht und im Übrigen als Freiraum und Parkfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

2. Vertragszweck

Mit dem vorliegenden Vertrag überträgt die Viscosistadt AG die Grundstücke Nrn. 1341 und 1579, Grundbuch Emmen (nachfolgend: Vertragsgegenstände) mit deren künftigen öffentlichem Freiraum und Parkflächen an die Einwohnergemeinde Emmen (Abschnitt III unten). Gleichzeitig werden im Hinblick auf die Realisierung des Bebauungsplans Zuständigkeiten und Nutzungsmöglichkeiten abgegrenzt (Abschnitt IV unten). Weitere Fragen im Verhältnis zwischen den Grundeigentümerinnen werden zu gegebener Zeit in separaten Verträgen geregelt.

III. Handänderung

3. Eigentumsübertragung

Die Veräusserin überträgt hiermit die eingangs beschriebenen Grundstücke Nrn. 1341 und 1579, Grundbuch Emmen, an die Erwerberin.

4. Übergang von Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr gehen am Tag der Grundbuchanmeldung dieses Rechtsgeschäftes, frühestens jedoch am Tag der Abnahme der ersten Etappe des neugestalteten "Emmenpark" gemäss Ziffer 5 unten auf die Erwerberin über.

5. Anlage der ersten Etappe des "Emmenpark"

Die Veräusserin erstellt auf der Fläche des Grundstückes Nr. 1579 und Teilen des Grundstückes Nr. 1341 in eigener Verantwortung und auf ihre Kosten die erste Etappe des "Emmenpark". Die Erstellung des "Emmenpark" erfolgt gemäss der dafür ausgestellten Baubewilligung. Es wird dazu auf den Situationsplan im Anhang dieser Urkunde verwiesen. Darin sind Lage und Umfang der ersten Etappe des "Emmenpark" mit blauer Farbe eingezeichnet. Dieser Plan wird von den Urkundsparteien durch Unterzeichnung als richtig anerkannt und zum Vertragsbestandteil erklärt.

Mit den Arbeiten zur Anlage der ersten Etappe des "Emmenpark" ist bereits begonnen worden. Diese Arbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2016 abgeschlossen. Die Vollendung der Arbeiten ist der Erwerberin anzuzeigen. Innerhalb eines Monats nach Zustellung der Vollendungsanzeige erfolgt dann die gemeinsame Abnahme und Übergabe der Vertragsgegenstände an die Erwerberin (vgl. Ziffer 4 oben).

Weitere Ausbauschritte für den "Emmenpark", namentlich dessen Erweiterung auf die Restfläche des Grundstückes Nr. 1341 sind Sache der Erwerberin.

6. Auflagen zur künftigen Nutzung

Die Übertragung der Vertragsgegenstände erfolgt entschädigungslos und pfandfrei. Sie ist allerdings mit folgenden Auflagen verbunden:

- 1) Die Erwerberin hat die Flächen der Vertragsgegenstände unter der Bezeichnung "Emmenpark" dauernd als Freiraum und Parkfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Der "Emmenpark" ist dazu gemäss den Vorschriften des Bebauungsplans anzulegen bzw. zu erhalten, zu betreiben, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.
- 2) Die Erwerberin hat sowohl der Veräusserin als auch nicht kommerziellen Nutzern des Bebauungsplanperimeters "Viscosistadt" zu gestatten, die befestigten Flächen des "Emmenpark" insgesamt bis zu vier Mal jährlich für temporäre gesellschaftliche, kulturelle und gemeinnützige Anlässe und / oder zu Schulungszwecken zu nutzen (z.B. für das Viscosistadtfest, Ausstellungen, etc.).

Bezüglich dieser hier vereinbarten Auflagen gelten folgende Einschränkungen und Vorbehalte:

- Der "Emmenpark" darf nicht zweckentfremdet werden.
- Die Erwerberin ist jedoch berechtigt, die Nutzung des "Emmenpark" zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und zur Vermeidung von Vandalismus, beispielsweise durch Schliessung in der Nacht, einzuschränken, wenn dies im öffentlichen Interesse notwendig erscheint.
- Die Erwerberin darf bei der künftigen Gestaltung des "Emmenpark" keine Massnahmen, Änderungen oder baulichen Eingriffe vornehmen, welche den Bestand, die bestimmungsgemässe Nutzung oder den Unterhalt der Gebäude und unterirdischen Anlagen auf Nachbargrundstücken beeinträchtigen würden. Servicezufahrten und –zugänge zu Bauten und Anlagen sind stets zu gewährleisten.
- Die auf Dienstbarkeiten beruhenden Rechte von Nachbarn und Dritten (vgl. Ziffer 7 unten) und die Einschränkungen, welche sich aus dem Hochwasserschutz entlang der Kleinen Emme ergeben (vgl. Ziffer 8 unten), bleiben vorbehalten.

Werden die hier vereinbarten Auflagen trotz Mahnung in ungerechtfertigter Weise nicht erfüllt, so kann die Veräusserin die unentgeltliche Übertragung der Vertragsgegenstände an die Erwerberin widerrufen und deren Rückgabe verlangen (Art. 249 Ziff. 3 OR).

7. Grundbucheintragungen

Die Erwerberin bestätigt, über Inhalt und Bedeutung der Grundbucheintragungen gemäss vorstehenden Grundstückdatenblättern informiert zu sein und sie bestätigt, von der Veräusserin eine Kopie der Urkunde/n vom³ betr. Abtrennung einer Fläche für das Hebewerk und die Errichtung von Dienstbarkeiten erhalten zu haben. Die Erwerberin verzichtet auf die Aushändigung von weiteren Wortlauten aus Grundbuchbelegen und nimmt zur Kenntnis, dass diese beim Grundbuchamt eingesehen werden können.

³ Die Errichtung der hier beschriebenen Dienstbarkeiten ist derzeit in Vorbereitung. Sie werden vor der Handänderung gemäss dieser Urkunde im Grundbuch eingetragen (vgl. Fussnote 1 oben).

8. Hochwasserschutz

Den Urkundsparteien ist bekannt, dass Teilflächen der Vertragsgegenstände für das Hochwasserschutzprojekt der Kleinen Emme beansprucht werden und deshalb vermutlich an den Kanton abzutreten sind. Einzelheiten, namentlich Umfang und Zeitpunkt, eines solchen Flächenabgangs sind heute noch nicht bekannt.

Die Erwerblerin anerkennt hiermit jedoch das Enteignungsrecht des Kantons und sie wird die dazu erforderlichen Verträge abschliessen. Eine Enteignungsentschädigung steht vollumfänglich der Veräusserin zu. Dabei ist vorgesehen, die Entschädigungsansprüche des Kantons für die neue Ufergestaltung mit der Enteignungsentschädigung zu verrechnen.

9. Nutzungsrechte Dritter

Die Vertragsgegenstände werden ohne Nutzungsrechte Dritter (Mieten, Pacht) übertragen. Sämtliche Mietverhältnisse, welche die beiden, teilweise auf dem Grundstück Nr. 1341 stehenden Gebäude Nrn. 714 und Nr. 898 betreffen (vgl. Ziffer 10 unten), sind per Ende April 2016 gekündigt worden.

Vorbehalten bleiben die auf Dienstbarkeiten beruhenden Nutzungsrechte Dritter.

10. Gebäude Nrn. 714 und 898

Die Gebäude Nrn. 714 und 898, welche auf der Westseite des Grundstücks Nr. 1341 stehen und zum Teil auf das Grundstück Nr. 14 ragen, werden von der Erwerblerin auf deren Kosten und Risiko abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Die von den beiden Gebäuden bisher beanspruchten Flächen des Grundstückes Nr. 14 sind nach dem Abbruch so herzurichten, dass diese vollständig dem direkt angrenzenden Terrain entsprechen. Vorbehalten bleiben die auf Dienstbarkeiten beruhenden Rechte Dritter, namentlich das im Beschrieb des Grundstückes Nr. 1341 erwähnte Baurecht für eine Kabelverteilkabine.

Die Veräusserin wird sich nach dem Abbruch der Gebäude Nrn. 714 und 898 gegen Vorlage der entsprechenden Abrechnung zur Hälfte, maximal jedoch mit CHF 45'000.- (fünfundvierzigtausend Schweizer Franken), an den Abbruch-, Entsorgungs- und Terrainherstellungskosten beteiligen.

11. Kataster belasteter Standorte

Die Urkundsparteien haben Kenntnis von den publizierten Daten im Kataster belasteter Standorte ("KbS"; vgl. <http://www.geo.lu.ch/map/altlasten>) und von der früheren Nutzung (Industrieareal, Kläranlage) der Vertragsgegenstände. Teilflächen des Grundstückes Nr. 1579 sind derzeit noch im KbS verzeichnet.

Für das Rechtsgeschäft gemäss dieser Urkunde ist deshalb in Anwendung von Art. 32d bis Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) eine behördliche Bewilligung erforderlich (vgl. Ziffer 20 unten).

Die Veräusserin sichert hiermit der Erwerberin zu, dass sie bei der Anlage der ersten Etappe des "Emmenpark" allenfalls vorhandene Abfall- und Schadstoffe im Untergrund des Grundstückes Nr. 1579 so weit entfernen und fachgerecht entsorgen lässt, als dies von der zuständigen kantonalen Behörde (uwe) verlangt wird. Im Übrigen wird jede Gewährleistung der Veräusserin im Zusammenhang mit allfälligen Belastungen des Untergrundes mit Abfall oder Schadstoffen vollumfänglich wegbedungen (vgl. Ziffer 12 unten).

12. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Urkundsparteien haben Kenntnis von der beschränkten Gewährleistungspflicht der Veräusserin gemäss Art. 248 OR. Dazu halten die Urkundsparteien ausdrücklich fest, dass die Erwerberin die Vertragsgegenstände in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand übernimmt, wie sich diese am Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr präsentieren, d.h. namentlich

- mit den sich darauf befindlichen, allenfalls abzubrechenden Bauten und Anlagen,
- mit den gestützt auf Dienstbarkeiten den Nachbarn und Dritten zustehenden Befugnisse (vgl. Ziffer 7 oben),
- in Kenntnis der zu erwartenden Eigentumsbeschränkungen aus dem Hochwasserschutz,
- der allenfalls verbleibenden Schadstoffbelastung des Untergrundes gemäss Ziffer 11 oben,
- der Immissionen aus den benachbarten Industriebetrieben, und
- der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die sich aus der Zonenzugehörigkeit und dem Bebauungsplan "Viscosistadt" ergeben werden.

Damit wird jede Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Veräusserin ausdrücklich wegbedungen. Die nach der Handänderung verbleibenden Verpflichtungen der Veräusserin beschränken sich auf das in den Ziffern 5 und 11 oben Versprochene.

Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen der Notar die Rechtswirkungen und die gesetzlichen Schranken dieser Freizeichnung erläutert hat und dass sie diese Erläuterungen verstanden haben.

13. Nebenkosten

Über sämtliche mit den Vertragsgegenständen zusammenhängenden periodischen Lasten rechnen die Urkundsparteien unter Entlastung des Notars untereinander per Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr separat ab.

14. Stromversorgung

Der Erwerberin ist bekannt, dass die Monosuisse AG für die Stromversorgung des Areals "Emmenfeld / Emmenweid" zuständig ist. Die Erwerberin verpflichtet sich, ihre Grundstücke Nrn. 1341, 1579 und 3937 an das Arealnetz der Monosuisse AG anzuschliessen und den benötigten Strom zu marktüblichen Konditionen ausschliesslich von der Monosuisse AG zu beziehen. Es wird dazu ein separater Stromlieferungsvertrag mit der Monosuisse AG abgeschlossen.

IV. Vereinbarungen zur Umsetzung des Bebauungsplans

15. Vorschriften des Bebauungsplans

Die Urkundsparteien, die Monosuisse AG und die Stiftung Viscosuisse werden den Bebauungsplan "Viscosistadt" für ihre Liegenschaften Nrn. 14, 1341, 1579, 1600 und 3937 bzw. das Baurechtsgrundstück Nr. 2152, alle Grundbuch Emmen, umzusetzen haben.

Der Bebauungsplan "Viscosistadt" enthält Vorschriften zu Infrastrukturanlagen (Retention, Werkleitungen, Wege, Plätze etc.) und u.a. auch Nutzungsvorschriften in Bezug auf die Parkierung. Die Urkundsparteien legen hiermit die Grundsätze, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Verhältnis unter ihnen zur Anwendung gelangen sollen, fest.

16. Auflagen und Bedingungen des Bebauungsplans

Jeder Grundeigentümer des Bebauungsplanperimeters ist dafür verantwortlich, dass die für sein Terrain geltenden Auflagen und Bedingungen des Bebauungsplans "Viscosistadt" erfüllt werden.

17. Kostenbeiträge für Dienstbarkeitsvorrichtungen

Für die Beanspruchung von Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen auf der Fläche eines anderen Grundstückes sind die erforderlichen Mitbenützungsdienstbarkeiten zu errichten. Die Benützer der Dienstbarkeitsanlagen haben sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten für Landerwerb, Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung dieser Vorrichtungen zu beteiligen (Art. 741 ZGB).

Die Einzelheiten zu den Nebenleistungspflichten in Bezug auf die Erstellung von Vorrichtungen und die konkreten Unterhaltsregelungen werden bei der Errichtung der Dienstbarkeiten vereinbart. Dabei gilt:

- Können sich die Parteien über einen Kostenverteiler nicht einigen, so werden die Kostenbeiträge nach Massgabe des Interesses (Art. 741 ZGB) bzw. unter Anwendung der Grundsätze der kantonalen Perimeterverordnung (SLR Nr. 732) auf die interessierten Grundeigentümer verteilt.
- Für Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen auf den Flächen der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 (z.B. Retentionsflächen und Hebewerk) sind keine Landerwerbskosten zu berücksichtigen.
- Für Fusswegrechte und für Fahrwegrechte, welche auf die Zufahrt für Bau-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten beschränkt sind, werden keine Beitragspflichten festgelegt, sofern der Vertragspartner Gegenrecht hält.

Damit ist klagestellt, dass Kostenbeiträge nur dann und nur soweit geschuldet sind, als sich dies aus dem Gesetz (Art. 741 ZGB), aus Verträgen der Grundeigentümer, aus Dienstbarkeiten und / oder aus dem Bebauungsplan "Viscosistadt" selbst ergibt.

18. Zuteilung der Parkplatzkontingente

Dem Grundstück Nr. 3937 der Einwohnergemeinde Emmen als Baubereich F werden gemäss Art. 18 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans "Viscosistadt" (Basis: Entwurf vom 16. Juni 2014) maximal 55 (fünfundfünfzig) Parkplätze des gesamten Parkplatzkontingentes zugeteilt. Bei dieser Anzahl handelt es sich um das Maximum der für das Baufeld F bzw. das Grundstück Nr. 3937 realisierbaren Parkplätze.

Alle übrigen Parkplätze stehen für das Grundstück Nr. 14 der Viscosistadt AG und für das Grundstück Nr. 1600 der Monosuisse AG zur Verfügung. Viscosistadt AG wird sich bezüglich der Aufteilung auf diese beiden Grundstücke direkt und unter Entlastung der Einwohnergemeinde Emmen mit Monosuisse AG absprechen.

Den Grundstücken Nrn. 1341 und 1579 ("Emmenpark") wird kein Parkplatzkontingent zugewiesen.

19. Neue Dienstbarkeiten

Die Urkundsparteien verpflichten sich gegenseitig, bei der dinglichen Sicherung der hier vereinbarten Grundsätze mitzuwirken und bei der Errichtung der erforderlichen Dienstbarkeiten zur Mitbenutzung von Infrastrukturanlagen und zur Zuteilung von Nutzungskontingenten mitzuwirken, sobald der Bebauungsplan "Viscosistadt" rechtskräftig geworden ist.

V. Schlussbestimmungen

20. Bewilligung nach Umweltschutzgesetz

Die in Ziffer 11 oben erwähnte Bewilligung der zuständigen Behörde gemäss Art. 32d bis Abs. 3 USG liegt im Zeitpunkt der Beurkundung vor.⁴

21. Kosten, Steuern

Die aus dem vorliegenden Rechtsgeschäft resultierenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten tragen die Veräusserin und die Erwerberin je zur Hälfte. Allfällige Steuern trägt diejenige Urkundspartei, die vom Gesetz als Steuerschuldnerin bezeichnet wird. Eine Handänderungssteuer wird nicht erhoben (§ 5 Ziffer 3 Handänderungssteuergesetz).

22. Genehmigungsvorbehalt

Der vorliegende Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Einwohnerrat von Emmen.

23. Hinweise des Notars

Die Urkundsparteien bestätigen, dass sie vom Notar hingewiesen wurden:

- a) auf die Art der Berechnung der Gebühren und Steuern,
- b) auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren,
- c) auf die solidarische Haftung der Urkundsparteien für die Beurkundungsgebühren, und
- d) auf das gesetzliche Pfandrecht für die Steuern, welche eine besondere Beziehung zum Grundstück aufweisen (§ 206 StG).

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

24. Grundbuchanmeldung, Eintragungsbewilligung

Der Notar meldet dem Grundbuchamt Luzern Ost zur Eintragung in das Grundbuch Emmen an:

die Übertragung der Grundstücke Nrn. 1341 und 1579 von der Veräusserin an die Erwerberin.

⁴ Die Veräusserungsbewilligung wird vor der Beurkundung bei der Dienststelle uwe eingeholt.

Die Urkundsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung zu diesen Grundbucheintragungen. Der Notar ist berechtigt, allfällige formelle Änderungen oder Ergänzungen von sich aus vorzunehmen.

25. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird sechsfach ausgefertigt. Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt (1)
- die Veräusserin (2)
- die Erwerberin (2)
- der Notar (1)

Anhang: Situationsplan "Emmenpark" zu Ziffer 5 oben

Die Urkundsparteien erklären, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält, und dass sie ihnen vom Notar vorgelesen worden ist.

Emmenbrücke, 2016

Die Urkundsparteien

Die Veräusserin:
Viscosistadt AG

Die Erwerberin:
Einwohnergemeinde Emmen

.....

.....

.....

.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien soweit erforderlich (§ 33b BeurkVo) vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben haben.

Den Urkundsparteien vorliegende Unterlagen:

Die Urkundsparteien sind dem Notar persönlich bekannt.

Emmenbrücke, den 2016

Der Notar: