

Öffentliche Urkunde

betreffend den Abschluss eines
Kaufrechtsvertrages

Hiermit wird beurkundet, dass zwischen der

Einwohnergemeinde Triengen, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch

- Martin Ulrich, Gemeindepräsident, Triengen
- Edith Meier, Gemeindeschreiberin II, Triengen

- Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin -

und

Mineralquelle Bad Knutwil AG (CHE 101.152.179), **Sitz in Triengen**, Bad Knutwil, 6213 Knutwil, vertreten durch die laut Handelsregistereintrag kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Stefan Suter, Geschäftsführer, von und in Eschenbach, sowie Roland Bucher, von Beromünster, in Büron

- Kaufrechtsnehmerin -

folgender Kaufrechtsvertrag abgeschlossen wird:



I. Eigentum

Die Einwohnergemeinde Triengen ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 538, Neuhaus, Grundbuch Triengen, gemäss beigeheftetem Auszug des Grundbuchamtes Luzern West vom 26. September 2016. Dieser Auszug bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

II. Kaufrecht

Die Einwohnergemeinde Triengen räumt zu Gunsten der Mineralquelle Bad Knutwil AG, vorgeannt, ein Kaufrecht an der Parzelle Nr. 538, GB Triengen, gemäss nachstehenden Ausführungen und Bedingungen ein.

1. Dauer

Das Kaufrecht wird befristet bis am 31. Dezember 2018.

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 538 beträgt Fr. 200.00 pro m², somit total **Fr. 1'175'600.00**

in Worten: Franken eine Million einhundertfünfundsiebzigtausendsechshundert 00/100.

Im Zusammenhang mit diesem Kaufrechtsvertrag wird kein Reuegeld vereinbart für den Fall, dass die Mineralquelle Bad Knutwil AG das Kaufrecht nicht ausüben kann oder will.

3. Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist zahlbar durch Banküberweisung auf den Tag der Ausübung des Kaufrechts auf ein von der Verkäuferin zu bestimmendes Konto. Das Grundstück Nr. 538 wird pfandfrei übertragen.

4. Regelung Erschliessung / Erschliessungskosten

Die strassenmässige Erschliessung des Kaufgrundstücks erfolgt über die Neuhausstrasse. Der Kanton als Eigentümer derselben hat für die Erschliessung der angrenzenden Grundstücke Nr. 538, 569, 1259 und 1260 die Bewilligung für gesamthaft lediglich vier direkte Ein-/Ausfahrten in Aussicht gestellt. Gestützt darauf ist die dannzumal beabsichtigte Erschliessung des Grundstücks Nr. 538 aufgrund der zwischenzeitlich bewilligten Ein-/Ausfahrten im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens oder des ordentlichen Baugesuchverfahrens mit dem Kanton zu klären. Die Kaufrechtsgeberin sichert als Baubewilligungsbehörde sicher eine, maximal zwei Ein-/Ausfahrt(en) zu.

Im Kaufpreis inbegriffen sind die Erschliessungskosten für Strasse, Reinabwasser- und Schmutzabwasserleitung bis zum Anschlusschacht.

Das Kaufsobjekt ist bezüglich Reinabwasser und Schmutzabwasser an die bestehenden Leitungen nach Absprache mit dem Gemeinderat zu erschliessen.

Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind die interne Parzellenerschliessung, allfällige Erschliessungsgebühren an die übrigen Werkleitungen sowie die Anschlussgebühren.


René Kirchhofer
Gemeindeschreiber
Notar
des Kantons Luzern

5. Kosten

Die mit diesem Kaufrechtsvertrag sowie mit der Ausübung des Kaufrechts entstehenden Kosten (Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren usw.) übernimmt die Kaufrechtsnehmerin.

Die bei der Ausübung des Kaufrechts anfallenden Handänderungssteuern gehen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen zulasten der Kaufrechtsnehmerin.

Gemäss § 5 Abs. 1 Ziff. 2 Grundstückgewinnsteuergesetz ist die Verkäuferin von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

6. Kaufrechtsausübung

Das Kaufrecht kann von der Mineralquelle Bad Knutwil AG, vorgenannt, frühestens ab 1. Januar 2017 und längstens bis am 31. Dezember 2018 ausgeübt werden.

Das Kaufrecht wird ausgeübt durch eingeschriebenen Brief an die Kaufrechtsgeberin und das Grundbuchamt Luzern West. Die Ausübung kann im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen innert der angegebenen Frist jederzeit erfolgen. Die Kaufrechtsgeberin verpflichtet sich, die Ausübungserklärung mitzuunterschreiben.

Die Kaufrechtsberechtigte wird ausdrücklich bevollmächtigt und ermächtigt, die Ausübung des Kaufrechts beim Grundbuchamt Luzern West anzumelden. Der Anmeldung beim Grundbuchamt Luzern West ist der Nachweis über die Bezahlung des Kaufpreises beizulegen.

Wenn die Kaufrechtsnehmerin das Kaufrecht nicht innert der erwähnten Frist gemäss Ziffer 1. vorstehend ausübt, entfällt das Kaufrecht und die Kaufrechtsnehmerin verpflichtet sich, unmittelbar nach Ablauf der möglichen Frist für die Ausübung die Zustimmung zur Löschung des Kaufrechts im Grundbuch zu erteilen.

7. Rückkaufsrecht

Zugunsten der Einwohnergemeinde Triengen wird für die Kaufrechtsparzelle ein Rückkaufsrecht auf die Dauer von sechs Jahren seit Ausübung des Kaufrechts vereinbart. Das Rückkaufsrecht kann die Einwohnergemeinde Triengen ausüben, wenn auf der verkauften Parzelle nicht innert fünf Jahren seit der Ausübung des Kaufrechts mit den Bauarbeiten für ein vom Gemeinderat bewilligtes Bauvorhaben für einen Gewerbebetrieb begonnen wird.

Das Rückkaufsrecht kann die Verkäuferschaft zu dem Preis ausüben, zu welchem das Grundstück verkauft wurde. Kaufkosten und Zinsen werden nicht aufgerechnet.

Das Rückkaufsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Triengen ist auf dem Kaufrechtsgrundstück im Grundbuch im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts vorzumerken.

8. Limitiertes Vorkaufsrecht

Die Kaufrechtsberechtigte, Mineralquelle Bad Knutwil AG, räumt zugunsten der Einwohnergemeinde Triengen ein limitiertes Vorkaufsrecht zu den in diesem Kaufrechtsvertrag festgelegten Bedingungen am Kaufrechtsgrundstück ein. Das Vorkaufsrecht wird auf sechs Jahre ab Ausübung des Kaufrechts befristet. Es ist nicht abtretbar.

Das Vorkaufsrecht kann von der Einwohnergemeinde Triengen ausgeübt werden, wenn bei einem Weiterverkauf das Kaufrechtsgrundstück nicht mit einem vom Gemeinderat bewilligten Bauvorhaben überbaut ist.

Dieses Vorkaufsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Triengen ist auf dem Kaufrechtsgrundstück im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts vorzumerken.

Das Vorkaufsrecht geht den bestehenden und neuen Grundpfandrechten auf dem Kaufrechtsgrundstück im Range nach.



9. Übertragbarkeit

Das Kaufrecht ist zu denselben Bedingungen an Herrn Oskar Schwenk, geb. 19. Oktober 1944, von Kriens, wohnhaft in 6216 Mauensee, nach dessen Ableben an seine Rechtsnachfolger, übertragbar. Es wird verbindlich zur Kenntnis genommen, dass die Übertragung des Kaufrechts der Handänderungssteuer unterliegt.

10. Nachwährschaft

Für das Kaufsobjekt wird, soweit gesetzlich zulässig, seitens der Kaufrechtsgeberin keine Nachwährschaft geleistet.

Die Kaufrechtsnehmerin nimmt von den nachfolgenden, gesetzlichen Bestimmungen Kenntnis:

Die Vertragsparteien sind auf die Artikel 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben. Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn die Verkäuferschaft die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.

Die Kaufrechtsnehmerin ist auf die Bedeutung dieser Gewährleistungsklausel hingewiesen worden.

11. Rechtsnachfolger

Sämtliche Bestimmungen dieses Kaufrechtsvertrages sind auch allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit Weiterüberbindungspflicht.

12. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung des vorliegenden Kaufrechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Triengen vom 28. November 2016 wird vorbehalten. Sollte die Gemeindeversammlung dem vorliegenden Vertrag nicht zustimmen, fällt dieser als gegenstandslos dahin. Falls der Vertrag dahinfällt, gehen die bisher entstandenen Vertragskosten zu Lasten der Einwohnergemeinde Triengen.

13. Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

Das Grundstück Nr. 538 liegt gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Triengen in der Arbeitszone III.

Die Urkundsparteien nehmen Kenntnis von der Pflicht zur Bezahlung der Grundbuchgebühren. Sie verzichten ausdrücklich auf eine weitergehende Sicherstellung von Steuern, Kosten und Gebühren.

14. Grundbuchanmeldung

Dem Grundbuchamt Luzern West wird zur Eintragung ins Grundbuch Triengen angemeldet:

- Kaufrecht an Grundstück Nr. 538

Bei der Ausübung des Kaufrechts sind folgende Eintragungen vorzunehmen:

- Eigentumsübergang an Grundstück Nr. 538
- Rückkaufsrecht gemäss Vertragsbestimmung Ziff. 7
- limitiertes Vorkaufsrecht gemäss Vertragsbestimmung Ziff. 8



Die Urkundsparteien beauftragen und bevollmächtigen Frau Edith Meier, Gemeindeschreiberin II und Notarin, Triengen, mit der Anmeldung beim Grundbuchamt. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, welche nötig sind, damit der Vertrag grundbuchlich erledigt werden kann.

Die Urkundsparteien nehmen verbindlich zur Kenntnis, dass der Vertrag erst nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Triengen beim Grundbuchamt angemeldet werden kann.

15. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Je ein Exemplar ohne Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes ist bestimmt für:

- Grundbuchamt
- die Urkundsparteien
- den Notar

Die unterzeichnenden Urkundsparteien erklären, dass diese Urkunde ihren Willen enthält und dass der Notar ihnen die Urkunde inkl. Grundbuchauszug soweit erforderlich vorgelesen hat.

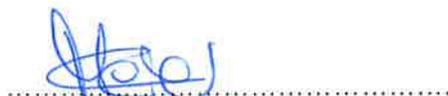
Triengen, 17. Oktober 2016

Die Urkundsparteien

Für die Kaufrechtsgeberin:

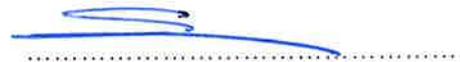


Martin Ulrich, Gemeindepräsident



Edith Meier, Gemeindeschreiberin II

Für die Kaufrechtsnehmerin:



Stefan Suter



Roland Bucher



René Kirchhofer
Gemeindeschreiber
Notar
des Kantons Luzern

Öffentliche Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde inkl. Grundbuchauszug soweit erforderlich den Urkundsparteien vorgelesen hat,
- dass diese dem ihm von den Parteien mitgeteilten Willen entspricht
- dass die Urkundsparteien die Urkunde vor ihm unterzeichnet haben. Die Urkundsparteien haben sich über ihre Identität ausgewiesen bzw. sind dem Notar persönlich bekannt.

Triengen, 17. Oktober 2016

Der Notar:



Ord. Nr. 128/2016



Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

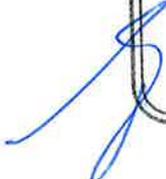
Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Triengen	538	Liegenschaft	Nein

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

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

Dokument ohne Unterschrift und nur zu Informationszwecken erstellt am 26. September 2016 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.


René Kirchhofer
Gemeindeschreiber
 **Notar**
des Kantons Luzern

Liegenschaft Nr. 538 Triengen

Grundstückbeschreibung

Plan Nr. 11, Neuhaus, Fläche 5'878 m²
EGRID: CH635098358640
Katasterwert: Keine Daten vorhanden
Inkraftsetzung 01.05.2000
Acker, Wiese, Weide (5.878 m²)

Eigentümer

Einwohnergemeinde Triengen (öffentlich-rechtl Körperschaft), Oberdorf 2,
6234 Triengen

Erwerbstitel

Kauf 13.02.2001

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- | | |
|------------------|--|
| 24530S.UEB: Last | Leitungsrecht für Kabel lt. Plan Leitungsrecht für Kabel lt. Plan
Zugunsten Nr. 472, Fortsetzung siehe Dienstbarkeit/Grundlast 198S.2001, Dienstbarkeit/Grundlast 2430S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2431S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2432S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2433S.2014 |
| 24531S.UEB: Last | Baurecht lt. Plan Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan
Zugunsten Nr. 472 |
| 26693S.UEB: Last | Leitungsrecht für Kanalisation
Zugunsten Einwohnergemeinde Triengen (öffentlich-rechtl Körperschaft), Fortsetzung siehe Dienstbarkeit/Grundlast 199S.2001, Dienstbarkeit/Grundlast 1202S.2010, Dienstbarkeit/Grundlast 2434S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2435S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2436S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2437S.2014 |
| 1968S.2002: Last | Leitungsrecht lt. Plan Leitungsrecht für Schmutz- und Reinabwasser lt. Plan
Errichtungsdatum: 07.11.2002
Zugunsten Nr. 1165, 1225, 1226, Fortsetzung siehe Dienstbarkeit/Grundlast 596S.2008, |



	Dienstbarkeit/Grundlast 2440S.2014
1287S.2008: Last	Leitungsrecht für Kabel mit Pflanzungsbeschränkung lt. Plan Leitungsrecht für Kabel lt. Plan mit Pflanzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 17.09.2008 Zugunsten Centralschweizerische Kraftwerke AG, UID CHE-105.941.235, mit Sitz in Luzern, Luzern 2
498S.2010: Last	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2010 Zugunsten Nr. 1235, 1236, Fortsetzung siehe Dienstbarkeit/Grundlast 2442S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2443S.2014
499S.2010: Last	Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 19.03.2010 Zugunsten Nr. 1235, 1236, Fortsetzung siehe Dienstbarkeit/Grundlast 2444S.2014, Dienstbarkeit/Grundlast 2445S.2014
1202S.2014: Recht	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Grenz- und Anbaurecht für Kleinbauten lt. Plan Errichtungsdatum: 04.06.2014 Zulasten Nr. 1226
1204S.2014: Last	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Grenz- und Anbaurecht für Kleinbauten lt. Plan Errichtungsdatum: 04.06.2014 Zugunsten Nr. 1226
1205S.2014: Recht	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Grenz- und Anbaurecht für Kleinbauten lt. Plan Errichtungsdatum: 04.06.2014 Zulasten Nr. 1225
1206S.2014: Last	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan Grenz- und Anbaurecht für Kleinbauten lt. Plan Errichtungsdatum: 04.06.2014 Zugunsten Nr. 1225
2480S.2014: Last	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 22.10.2014 Zugunsten Nr. 569, 1259, 1260, 1261
2481S.2014: Recht	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 22.10.2014 Zulasten Nr. 569
2482S.2014: Recht	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 22.10.2014 Zulasten Nr. 1259
2483S.2014: Recht	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 22.10.2014 Zulasten Nr. 1260
2484S.2014: Recht	Werkleitungsrechte Errichtungsdatum: 22.10.2014 Zulasten Nr. 1261
2488S.2014: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan Errichtungsdatum: 22.10.2014 Zulasten Nr. 569



2489S.2014: Recht

Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan
Errichtungsdatum: 22.10.2014
Zulasten Nr. 569

Grundpfandrechte (0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

