

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

## Übertragung von Grundeigentum

(Kaufvertrag)

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern erscheinen:

Herr **Alois Leo Fries**, geb. 26. Dezember 1950, geschieden, von und wohnhaft in  
6234 Triengen, Feldgasse 9

Eigentümer des Grundstücks Nr. 236, Grundbuch Triengen

**Verkäufer**

und

**Einwohnergemeinde** Triengen, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch Herrn  
Martin Ulrich, Gemeindepräsident, und Frau Edith Meier, Gemeindegeschreiberin II

**Käuferin**

Die Urkundsparteien beauftragen den Notar mit der Beurkundung des folgenden Kaufvertrages:

Herr Alois Fries verkauft der Einwohnergemeinde Triengen das Grundstück Nr. 236, Grundbuch Triengen, laut nachstehendem Grundbuchauszug vom 7. April 2016:



Grundbuchämter  
www.grundbuch.lu.ch

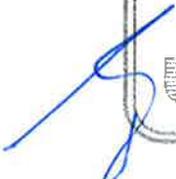
Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Triengen	236	Liegenschaft	Nein

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 07. April 2016 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

  
René Kirchhofer  
Gemeindeschreiber  
 Notar  
des Kantons Luzern

## Grundstück Nr. 236, Triengen

**Eigentümer** zu Grundstück 236 Triengen

Herr Fries Alois, geb. 26. Dezember 1950, von Triengen, wohnhaft in 6234 Triengen, Feldgasse 9

**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 236 Triengen

<b>Grundstück Nr.:</b>	236	<b>Grundbuch:</b>	Triengen
<b>E-GRID:</b>	CH688350359837		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	15 a 41 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.:</b>	7	<b>Ortsbezeichnung:</b>	Feldgass
<b>Kulturart:</b>	Gebäude übrige befestigte Fläche Gartenanlage		

**Erwerbsakt:** Erbgang, 15. Mai 1991 Beleg: 1506  
Erbteilung, 15. Mai 1991 Beleg: 1506

### Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Feldgasse 9

Wohnhaus mit Lager Nr. 48, vers.	Fr.	153'000.00
Ökonmiegebäude mit Lager Nr. 48 A, vers.	Fr.	205'000.00

**Katasterschätzung:** Fr. 316'500.00

### Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 236 Triengen

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/027757	L.	Grenzbaurecht für Wohnhaus mit Pergola z.G. Nr. 235
D.UEB/027765	R.	Grenzbaurecht für Wohnhaus z.L. Nr. 235
D.UEB/027755	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Postfach, 6002 Luzern 2
D.UEB/027756	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Postfach, 6002 Luzern 2



**Vormerkungen** zu Grundstück 236 Triengen

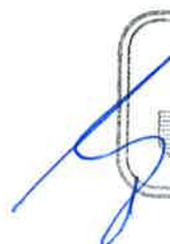
keine

**Anmerkungen** zu Grundstück 236 Triengen

keine

**Grundpfandrechte** zu Grundstück 236 Triengen

PfSt	Register-Nr	Pfandrechtsart	Maximalzins	Pfandsumme
1.	P.UEB/032235	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 01. Juni 1973	5.00 %	Fr. 2'000.00
2.	P.UEB/032236	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 01. September 1973	5.00 %	Fr. 7'000.00
3.	P.UEB/032237	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 01. Dezember 1973	7.00 %	Fr. 5'000.00
4.	P.UEB/032238	Papier-Inhaberschuldbrief Angangsdatum: 01. September 1974	7.00 %	Fr. 5'000.00
5.	P.UEB/032239	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek Gläubiger: Triba Partner Bank AG, Kantonsstrasse 60, 6234 Triengen Angangsdatum: 24. Juni 1991	9.00 %	Fr. 220'000.00
<b>Total</b>				<b>Fr. 239'000.00</b>



René Kirchhofer  
Gemeindeschreiber  
Notar  
des Kantons Luzern

## Vertragsbestimmungen

### 1. Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den **1. Januar 2018** festgesetzt.

### 2. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt: Fr. 820'000.00  
(in Worten: achthundertzwanzigtausend Franken).

### 3. Zahlungsweise

Der Kaufpreis wird wie folgt bezahlt:

a) durch Überweisung von Fr. 150'000.00  
am 1. Januar 2018 an das Steueramt Triengen als Akontozahlung für die Grundstückgewinnsteuer

c) durch Überweisung von Fr. 670'000.00  
am 1. Januar 2018 auf das Konto IBAN CH31 0669 0042 3300 9340 1 bei der Bank Triba Partner Bank Triengen, lautend auf den Verkäufer

Total gleich Kaufpreis von Fr. 820'000.00  
=====

### 4. Löschung der Grundpfandrechte

Auf den Zeitpunkt von Nutzen- und Schadenübergang sind die auf dem Grundstück Nr. 236 haftenden Grundpfandrechte zu löschen. Der Verkäufer verpflichtet sich, für die Zustimmung der Gläubiger/innen besorgt zu sein. Das Grundstück soll am 1. Januar 2018 pfandfrei auf die Käuferin übergehen.

### 5. Sachgewährleistung

Das Kaufobjekt wird von der Käuferin im heutigen, ihr bekannten Zustand übernommen. Jede Gewährleistung für Mängel aller Art (rechtliche, sachliche, gegenwärtige, zukünftige, offene, verdeckte etc.) wird in der Schranke von Art. 199 OR wegbedungen. Die Käuferin bestätigt, das Kaufobjekt zu kennen und vom Notar auf die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden zu sein.

### 6. Übernahme Mietverhältnis

Das bestehende Mietverhältnis im Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 236 wird von der Käuferin zur Aushaltung übernommen. Der Verkäufer händigt der Käuferin den entsprechenden Mietvertrag rechtzeitig aus.



## 7. Abrechnung ausserhalb des Vertrages

Über sämtliche, den Liegenschaftsbesitz betreffenden periodischen Leistungen wie Zinsen, Versicherungsprämien, Elektrizitätskosten, ARA-Gebühren, Wasserzinsen, usw. wird zwischen den Parteien auf den Tag von Nutzen- und Schadenbeginn, pro rata temporis, ohne Verantwortung des Notars, abgerechnet.

## 8. Sachversicherungen

Die Käuferin bestätigt, von den bestehenden Versicherungsverträgen Kenntnis zu haben.

Gemäss Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes gehen die bestehenden Versicherungsverträge (Wasserschäden, Glasbruch etc.) auf den Käufer über, können aber innert 30 Tagen nach der Anmeldung des Eigentumsübergangs gekündigt werden. Die Gebäudeversicherung (Feuer- und Elementarschäden) ist obligatorisch und kann nicht gekündigt werden.

## 9. Zonenzugehörigkeit

Gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Triengen befindet sich die Liegenschaft in der dreigeschossigen Wohnzone A.

## 10. Kosten und Gebühren

Sämtliche mit diesem Vertrag zusammenhängenden Kosten wie Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, usw. werden von den Urkundsparteien je zur Hälfte übernommen.

## 11. Handänderungssteuer / Grundstückgewinnsteuer

Gemäss § 5 Abs. 1 Ziff. 3 des Handänderungssteuergesetzes ist die Einwohnergemeinde Triengen von der Handänderungssteuer befreit.

Die Grundstückgewinnsteuer geht im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen zu Lasten des Verkäufers. Der Verkäufer nimmt verbindlich zur Kenntnis, dass ein allfälliger Zuvielanzweis der Grundstückgewinnsteuer an das Steueramt Triengen nicht verzinst wird.

## 12. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung des vorliegenden Kaufvertrages 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.

René Kirchhofer  
Gemeindeschreiber  
Notar  
des Kantons Luzern



### 13. Hinweise auf Gesetzesbestimmungen

Die Urkundsparteien nehmen von folgenden Bestimmungen Kenntnis:

- a) Das Grundbuchamt ist berechtigt, vor der Eintragung Bezahlung oder Sicherstellung der Gebühren und Auslagen zu verlangen. Für die Gebühren und Auslagen haften die Parteien solidarisch (§ 23 Abs. 7 und 8 Grundbuch-Gesetz).
- b) Für die Gebühren und Auslagen besteht ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit (§ 23a Abs. 1 Grundbuch-Gesetz).
- c) Zur Sicherstellung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuerforderung der Einwohnergemeinde Triengen besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht auf dem Kaufsobjekt für die Dauer von zwei Jahren nach rechtskräftiger Festlegung durch die Steuerbehörde. Das Pfandrecht besteht ohne Eintragung im Grundbuch im Vorgang zu den bisherigen Grundpfandrechten.
- d) Für die Forderung der Verkäuferschaft am verkauften Grundstück besteht der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes. Die Eintragung des Pfandrechtes muss spätestens drei Monate nach Übertragung des Eigentums erfolgen (Art. 837/838 ZGB).
- e) Gemäss § 206 des Steuergesetzes besteht für die Einkommens- oder die Gewinnsteuer sowie die Vermögens- oder die Kapitalsteuer samt Zins, in dem Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den eingetragenen Pfandrechten im Range vorgehendes gesetzliches Pfandrecht.

### 14. Anmeldung

Dem Grundbuchamt wird zur Eintragung ins Grundbuch Triengen angemeldet:

Der Eigentumsübergang gemäss diesem Vertrag.

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 hiermit, dass diese Urkunde ihrem Willen entspricht und ihnen vom Notar, mit Ausnahme der grundbuchtechnischen Registerdaten und der Nummern der von den Dienstbarkeiten betroffenen Grundstücke und der Grundpfandrechte, ausser die Summe der Pfandbelastungen, vorgelesen worden ist.

6234 Triengen, 21. Juli 2016

### Die Urkundsparteien

**Der Verkäufer :**  
Alois Fries



**Die Käuferin:**  
**Einwohnergemeinde Triengen**  
Martin Ulrich Edith Meier

### Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die Urkunde den Urkundsparteien, soweit erforderlich, vorgelesen hat
- dass die Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht
- dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben haben.

Die Urkundsparteien haben sich dem Notar gegenüber je mit ihrer Identitätskarte oder ihrem Reisepass ausgewiesen bzw. sind ihm persönlich bekannt.

6234 Triengen, 21. Juli 2016

Der Notar:

Ordn.-Nr.

97/2016

