

Öffentliche Urkunde

betreffend Abschluss eines

Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages (Art. 22 und 216 ff. OR)

Vor dem unterzeichnenden Notar des Kantons Luzern, Herrn Tobias Bättig, Rechtsanwalt, Pilatusstrasse 39, 6003 Luzern, sind heute, den *** zweitausendzweiundzwanzig erschienen:

Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach, Hauptstrasse 95, 6182 Escholz matt,

vertreten durch den Gemeinderat, dieser handelnd durch Herrn Beat Duss, Gemeindepräsident, und Herrn Anton Kaufmann, Gemeindeschreiber,

Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 153 / GB Escholz matt,

Verkäuferin,

und

Römisch-katholische Kirchgemeinde Escholz matt, Hauptstrasse 105, 6182 Escholz matt,

vertreten durch den Kirchenrat, dieser handelnd durch Herrn Harry Portmann, Kirchgemeindepräsident und Herrn Willy Bucher, Aktuar,

Käuferin,

und haben den Notar ersucht, folgenden Vorvertrag als öffentliche Urkunde abzufassen:

I. Einleitende Feststellungen

1. Absicht

¹ Die Verkäuferin beabsichtigt, das bestehende Schulhaus auf den Grundstücken Nrn. 153 und 122 / GB Escholz matt abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser Neubau ist auf dem Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt geplant. Im Neubau des Schulhauses ist der Bau eines Pfarrsaals mit Nebenräumen vorgesehen, welche die Käuferin zu erwerben beabsichtigt.

² Die Verkäuferin wird auf ihrem Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt Stockwerkeigentum begründen und die Stockwerkeinheit "Pfarrsaal" mit Nebenräumen als Sonderrecht der Käuferin veräußern. Die Begründung von Stockwerkeigentum steht noch aus.

³ Mit vorliegendem Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages verpflichten sich die Parteien, den entsprechenden Kaufvertrag über die Stockwerkeinheit "Pfarrsaal" mit Nebenräumen abzuschließen, sobald die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

II. Kaufobjekte und Grundstücksbeschreibung

2. Kaufobjekte

¹ Gegenstände dieses Kaufvorvertrages bildet:

- der auf Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt noch zu erstellende Pfarrsaal im 1. OG des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte;
- die Nebennutzflächen im Untergeschoss des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte;
- die allgemeinen Gebäudeteile zur Mitbenutzung,

nachfolgend "Kaufobjekte" genannt.

³ Grundlagen bilden dabei das nachfolgende Grundstückdatenblatt des heutigen Grundstücks Nr. 153 / GB Escholz matt sowie die Planunterlagen im Anhang dieser Urkunde.

3. Grundstückdatenblätter

¹ Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks:

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Escholz matt	153	Liegenschaft	Nein

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

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (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 21. Januar 2022 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Liegenschaft Nr. 153 Escholz matt

Grundstücksbeschrieb

Grundstück Nr.:	153	Grundbuch:	Escholz matt
E-GRID:	CH735073359627		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	5'922 m ²
Plan Nr.	3	Ortsbezeichnung	Pfarrmatt
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage, übrige humusierte Flächen		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Schulhaus (ohne Pfarreisaal) Nr. 674 (Pfarrmatt)	CHF	4'296'000.00
Fahrrad-Unterstand Nr. 674.A (Pfarrmatt)	CHF	31'000.00
Turnhalle Nr. 674.B (Pfarrmatt)	CHF	3'571'000.00
Katasterschätzung	CHF	0.00

Eigentümer

Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach, öffentlich-rechtl. Körperschaft, Hauptstrasse 95, 6182 Escholz matt

Erwerbstitel
Fusion, 10.09.2013

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
13857E.UEB: Last	Einbaurecht für Pfarreisaal Errichtungsdatum: 28.12.1977 z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, 6182 Escholz matt
13858E.UEB: Last	Benützungsrecht für Eingangshalle und WC - Anlagen Errichtungsdatum: 28.12.1977 z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt, 6182 Escholz matt

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

² Auf Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt wird Stockwerkeigentum im Sinne der Art. 712 a ff. ZGB errichtet. Folglich wird das Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt zu Miteigentum ausgestaltet. Der obige Grundstücksbeschrieb wird sich daher noch ändern bzw. es werden Stockwerkeinheiten auf Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt begründet.

III. Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrages

4. Vorvertragliche Verpflichtungen

Die Urkundsparteien verpflichten sich gegenseitig innerhalb von 6 Wochen nach der ersten Aufforderung der Verkäuferin, einen **Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden** (nachfolgend "Hauptvertrag" genannt) über die genannten Kaufobjekte abzuschliessen und den Eigentumsübergang von der Verkäuferin an die Käuferin im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a. Beschlüsse zum Bau bzw. Erwerb der Kaufobjekte der politischen Entscheidungsträger (Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung bzw. Kirchgemeindeversammlung);
- b. Begründung von Stockwerkeigentum an Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt mit Erlass des Stockwerkeigentümerreglements;
- c. Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

5. Baubeschrieb und Pläne

5.1 Baubeschrieb

Für die Erstellung und den Ausbau der Kaufobjekte ist der Baubeschrieb der Verkäuferin vom *** massgebend. Der Baubeschrieb ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Vorvertrages. Er wird diesem Vertrag beigelegt und von den Parteien unterzeichnet.

5.2 Pläne

¹ Die folgenden Pläne werden von den Urkundsparteien als Grundlage für den vorliegenden Vorvertrag als verbindlich anerkannt. Sie bilden ebenfalls integrierenden Bestandteil dieses Vertrags, werden dem Vertrag beigelegt und von den Parteien unterzeichnet:

- a. Plan UG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.100 S vom 18. Januar 2022
- b. Plan EG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.101 S vom 18. Januar 2022
- c. Plan 1. OG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.102 S vom 18. Januar 2022
- d. Plan 2. OG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.103 S vom 18. Januar 2022
- e. Plan 3. OG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.104 S vom 18. Januar 2022

² Die Kaufobjekte bzw. die Sonderrechte sind in diesen Planunterlagen mit roter Farbe eingezeichnet.

6. Erstellung der Kaufobjekte

¹ Gemäss dem heutigen Planungsstand sind für die Erstellung der Kaufobjekte der Baubeschrieb und die Pläne im Anhang dieser Urkunde massgebend. Genehmigt die Käuferin im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens Ausführungs- und Detailpläne oder folgen von der Käuferin akzeptierte Planänderungen, so gehen diese den Vertragsplänen gemäss Ziff. 5.2 oben vor.

² Folgende Abweichungen von den Vertragsgrundlagen sind in jedem Fall möglich:

- a. nicht wertvermindernde Änderungen an Baubeschrieb, Plänen und Materialien, welche sich als zweckmässig oder notwendig erweisen;
- b. geringfügige Massdifferenzen; und
- c. Änderungen, die sich aus behördlichen Auflagen oder aus der Baubewilligung ergeben können.

³ Soweit auf die vertraglichen Vereinbarungen der Urkundsparteien Werkvertragsrecht anwendbar ist, insbesondere auf den Innenausbau der Kaufobjekte, wird das Rücktrittsrecht der Käuferin gemäss Art. 377 OR ausgeschlossen.

7. Grundbuchbereinigung, Wertquoten, Reglemente

¹ Die Verkäuferin ist befugt, für das Bauvorhaben bisherige Grundbucheinträge aufzuheben oder abzuändern und auf dem Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt Dienstbarkeiten zu errichten, soweit dies für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlich ist. Insbesondere erklärt sich die Käuferin bereit, die heute auf Grundstück Nr. 153 / GB Escholz matt zu ihren Gunsten bestehenden Dienstbarkeiten "Einbaurecht für Pfarreisaal" (13857E.UEB) und "Benützungsrecht für Eingangshalle und WC-Anlagen" (13858E.UEB) auf erste Aufforderung der Verkäuferin, spätestens anlässlich der Beurkundung des Hauptvertrages im Grundbuch löschen zu lassen.

² Die Wertquoten im Rahmen der Stockwerkeigentumsbegründung werden von der Verkäuferin im Rahmen der Stockwerkeigentumsbegründung festgelegt. Auch die Kostenverlegung für die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten für die gemeinsamen Anlagen, werden nach den Regeln der Kunst bzw. nach sachlichen Kriterien zugeteilt.

³ Im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum werden für das Bauvorhaben und deren Nutzung zugeschnittene Reglemente für die Stockwerkeigentümergeinschaft erlassen. Diese Reglemente werden der Käuferin vor der Beurkundung des Hauptvertrages ausgehändigt.

8. Verzicht auf eine Reservationszahlung

Auf eine Reservationszahlung im Hinblick auf den Abschluss des Kaufvertrages wird verzichtet.

9. Übertragbarkeit

Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vorvertrag an andere Dritte ist ausgeschlossen.

IV. Bedingungen des Hauptvertrages

Beim Abschluss des Hauptvertrages gelten die folgenden Bedingungen:

10. Eigentumserwerb

¹ Die Käuferin erwirbt mit dem Abschluss des Hauptvertrages und dessen Anmeldung beim Grundbuchamt das Eigentum an der Stockwerkeinheit "Pfarrsaal" mit Nebenräumen, in Einzelnen:

- der auf Grundstück Nr. 153 / GB Escholzmatte noch zu erstellende Pfarrsaal im 1. OG des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte;
- die Nebennutzflächen im Untergeschoss des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte;
- die allgemeinen Gebäudeteile zur Mitbenutzung.

² Die Käuferin wird als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen werden.

11. Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt auf den Termin der Bezugsbereitschaft der Kaufobjekte. Der genaue Termin der Bezugsbereitschaft und damit des Übergangs von Nutzen und Schaden wird der Käuferin spätestens sechs Monate vor dem Bezugstermin bekannt gegeben. Die Verkäuferin behält sich vor, je nach Witterungsverhältnissen während der Bauzeit oder sonstigen unvorhergesehenen Umständen das Datum der Bezugsbereitschaft zu verschieben.

12. Grundpfandrechte

Der Eigentumsübergang erfolgt pfandfrei.

13. Kaufpreis

¹ Der Kaufpreis für die Kaufobjekte beträgt **CHF 2'200'000.00**
(in Worten: zwei Millionen zweihunderttausend Franken).

² Vorbehältlich eventuelle Beststellungsänderungen der Käuferin ist dieser Kaufpreis fest.

14. Kaufpreiszahlung

Dieser Kaufpreis von CHF 2'200'000.00 wird wie folgt getilgt:

- a. Durch Verrechnung einer Gegenforderung der Käuferin an die Verkäuferin in der Höhe von **CHF 500'000.00**
(in Worten: fünfhunderttausend Franken).

Damit abgegolten wird das Entgelt für den baulichen Zeitwert des alten Pfarrsaales im abgerissenen Schulhaus und damit verbunden die Löschung der Dienstbarkeiten "Einbaurecht für Pfarrsaal" (13857E.UEB) und "Benützungsrecht für Eingangshalle und WC-Anlagen" (13858E.UEB).

- b. Durch Gewährung eines Darlehens der Verkäuferin an die Käuferin von CHF 1'700'000.00
(in Worten: eine Million siebenhunderttausend Franken).

Das Darlehen wird in einem separaten Darlehensvertrag geregelt. Die Eckpunkte des Darlehensverhältnisses sind: Das Darlehen ist gemäss Baufortschritt zu verzinsen und nach Bauvollendung in maximal 40 jährlichen Raten abzuzahlen. Der Zins wird jeweils auf den 30. Juni des Jahres festgelegt. Dieser ermittelt sich aus dem durchschnittlichen Fremdkapital der Verkäuferin, welche diese bei Dritten im entsprechenden Jahr aufgenommen hat. Der durchschnittliche Zins und deren Berechnung werden von der Verkäuferin auf den 30. Juni jedes Jahres der Käuferin eröffnet. Die Zinszahlung und die Amortisation werden jeweils auf den 31. Dezember zur Zahlung fällig.

Total Kaufpreis	CHF	2'200'000.00
------------------------	------------	---------------------

15. Zahlungsverprechen

Aufgrund des Verrechnungstatbestandes und der Gewährung eines Darlehens entfällt die Beibringung eines Zahlungsverprechens einer schweizerischen Finanzinstituts durch die Käuferin.

16. Gegenleistung

¹ Der Kaufpreis beinhaltet die schlüsselfertig erstellten Kaufobjekte gemäss den in den Ziff. 5 vereinbarten Grundlagen und Abmachungen. Im Kaufpreis inbegriffen sind zudem:

- a. Die Beteiligung an den gemeinschaftlichen Anlagen;
- b. die Erschliessung und die einmaligen Anschlussgebühren für die Kaufobjekte;
- c. die Versicherungskosten bis zur Bezugsbereitschaft; sowie
- d. die Kosten der Baureinigung, die Übergabekosten und die im Zusammenhang mit der Organisation der Mängelbehebung und der Schlussprüfung anfallenden Kosten.

² Vorbehalten bleiben die mit der Käuferin separat vereinbarten Bestellungenänderungen.

17. Mitbestimmungsrechte / Bestellungenänderungen

17.1 Beschränkte Mitbestimmungsrechte

¹ Die Käuferin hat das Recht, die Auswahl einzelner Materialien für den Innenausbau ihrer Stockwerkeigentumseinheit im Rahmen der Bauausführung zu bestimmen oder Änderungswünsche anzubringen, solange und soweit dies im Zuge des Planungs- und Baufortschrittes durchführbar sind und sofern die geforderte Abänderung keinen Eingriff in Bauteile zur Folge haben, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes von Bedeutung sind.

² Bestellungenänderungen sind ausgeschlossen für das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes, der gemeinschaftlichen Anlagen oder der allgemeinen Umgebung.

17.2 Zustimmung der Verkäuferin

Änderungswünsche der Käuferin bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. Diese kann ihre Zustimmung zu einem Abänderungsbegehren verweigern, wenn eine gewünschte Abänderung einen Eingriff in die statisch relevanten Bauteile zur Folge hätte oder aufgrund des Planungs- und Baufortschritts überhaupt nicht mehr bzw. nicht mehr zeitgerecht durchführbar wäre. Die Verkäuferin kann die Zustimmung auch aus anderen wichtigen Gründen verweigern (z.B. Abweichung von der Baubewilligung, fehlende Einigung über die Kosten der geforderten Abänderung).

17.3 Ausführung und Kostenfolgen

¹ Bestellungsänderungen werden durch die von der Verkäuferin bestimmten Lieferanten und Unternehmer ausgeführt. Die Verkäuferin orientiert die Käuferin über die voraussichtlichen Kosten- und Terminfolgen von Änderungswünschen. Es können dafür angemessene Akontozahlungen verlangt werden.

² Über die aus Änderungswünschen resultierenden Mehr- oder Minderkosten zuzüglich Honorare wird zwischen den Urkundsparteien ausserhalb dieses Vertrages und unter Entlastung des Notars separat abgerechnet. Der Saldo der Mehr-/Minderkostenabrechnung ist spätestens zehn Tage vor Übergang von Nutzen und Schaden zur Zahlung fällig.

³ Die Käuferin ist ohne Absprache mit der Verkäuferin nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Handwerkern, Lieferanten und Unternehmern direkt Aufträge und/oder Weisungen zu erteilen, direkt Änderungswünsche anzubringen oder während der Bauzeit Arbeiten selbst auszuführen bzw. durch Dritte ausführen zu lassen.

18. Bezugsbereitschaft

18.1 Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft

Die Verkäuferin haftet der Käuferin dafür, dass die Kaufobjekte am durch sie bekannt gegebenen Termin der Bezugsbereitschaft bzw. des Überganges von Nutzen und Gefahr bezugsbereit sind und in gereinigtem Zustand übergeben werden können. Die Kaufobjekte gelten als bezugsbereit, wenn sie gebrauchstauglich sind, nur unwesentliche Fertigstellungsarbeiten ausstehend sind bzw. nur unwesentliche Mängel vorgefunden werden und sofern keine wesentlichen Mangelfolgeschäden drohen.

18.2 Verzögerungen

¹ Kann der gemäss Ziff. 11 und 18.2 oben bekanntgegebene Termin der Bezugsbereitschaft nicht eingehalten werden, so sind die vertraglichen Fristen angemessen zu erstrecken und die Urkundsparteien haben den Übergabetermin neu festzusetzen.

² Aus unverschuldeten Verzögerungen entstehen der Käuferin keine Ansprüche gegenüber der Verkäuferin. Als unverschuldete Verzögerungen gelten beispielsweise Einwirkungen höherer Gewalt, ausserordentliche Witterungseinflüsse, Störungen des Arbeitsfriedens, Boykott, behördliche Massnahmen oder spezielle Ausbauwünsche der Käuferin.

19. Prüfung und Übergabe der Kaufobjekte

19.1 Prüfung und Protokoll

¹ Bei der Übergabe der bezugsbereiten Kaufobjekte ist ein Protokoll zu erstellen, worin alle Besonderheiten, die Zählerstände sowie eventuelle Beschädigungen oder Verunreinigungen aufzuzeichnen sind. Ohne Erwähnung im Übergabeprotokoll gelten die Kaufobjekte als ohne erkennbare Beschädigungen oder Verunreinigungen an Wand- oder Bodenbelägen und als ohne Schäden an zerbrechlichen Gegenständen übergeben (vgl. Ziff. 20 unten). Werden die Kaufobjekte von der Käuferin vor Erstellung des Übergabeprotokolls in Gebrauch genommen, so gelten sie in allen Teilen als vertragskonform und mängelfrei übergeben.

² Die Käuferin hat allenfalls festgestellte Abweichungen vom vereinbarten Baubeschrieb oder von den vereinbarten Plänen innert zehn Tagen nach Bezugsbereitschaft der Kaufobjekte schriftlich anzuzeigen, ansonsten erlischt die entsprechende Gewährspflicht und die Abweichung gilt als genehmigt.

19.2 Beeinträchtigungen nach dem Bezug

Der Käuferin ist bekannt, dass gewisse Fertigstellungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Anlagen und in der Umgebung zeitlich erst nach Fertigstellung der Kaufobjekte erledigt und abgeschlossen werden. Die Käuferin akzeptiert Beeinträchtigungen und Immissionen, die sich aus solchen Arbeiten ergeben werden und sie verzichtet auf alle sich allenfalls daraus ergebenden Ansprüche.

20. Gewährleistung

20.1 Baugarantie

¹ Die Verkäuferin gewährt der Käuferin für werkvertragliche Leistungen Baugarantie im Sinne der Bestimmungen der SIA-Norm 118 "Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten" des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, Ausgabe 2013, Art. 165 ff.

² Die Bestimmungen der SIA-Norm regeln die Haftung der Verkäuferin für Mängel in den Grundzügen wie folgt:

- a. Die Verkäuferin haftet grundsätzlich dafür, dass das Bauwerk keine Mängel aufweist, und zwar ohne Rücksicht auf die Ursachen der Mängel und unabhängig vom Verschulden.
- b. Von dieser Haftung ausgenommen sind Mängel am Bauwerk oder an Teilen des Bauwerks, die bei der gemeinsamen Prüfung erkannt wurden, und auf deren Geltendmachung ausdrücklich oder stillschweigend verzichtet wurde.
- c. Die ordentliche Garantiefrist (Rügefrist) gemäss der SIA-Norm 118 beträgt zwei Jahre vom Tag der Abnahme der betreffenden Arbeitsgattung angerechnet. In diesem Zeitraum können Mängel jederzeit gerügt werden, es sei denn, es würde durch Zuwarten ein grösserer Schaden verursacht. In der Regel genügt es somit einen Mangel bei der Schlussprüfung zu rügen.
- d. Mit Ablauf der Garantiefrist erlischt das Recht, vorher entdeckte Mängel zu rügen. Bis fünf Jahre nach Abnahme der betreffenden Arbeitsgattung besteht hingegen eine Haftung für verdeckte Mängel, d.h. für Mängel, die erst nach Ablauf der Garantiefrist entdeckt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass ein Mangel sofort nach der Entdeckung gerügt wird.
- e. Im Fall der Mangelhaftigkeit besteht zunächst einzig das Recht auf Beseitigung des Mangels innert angemessener Frist (Nachbesserungsrecht) und, bei Verschulden der Verkäuferin, das

Recht auf Ersatz des Mangelfolgeschadens. Ein Recht auf Ersatzvornahme und ein Minderungsrecht können nur geltend gemacht werden, wenn die Verkäuferin die Nachbesserungsfrist nicht wahrt.

- f. Die Mängelrechte der Käuferin verjähren fünf Jahre nach Abnahme der betreffenden Arbeitsgattung.

³ Die Aufzählung der Grundzüge in Abs. 2 hat lediglich orientierenden Charakter. Es gelten abschliessend die Regelungen Art. 165 ff. der SIA-Norm 118.

20.2 Abweichende Bedingungen von Lieferanten (Kaufverträge)

¹ Soweit die Verkäuferin mit einzelnen Lieferanten (z.B. der Geräte und Maschinen) Kaufverträge abgeschlossen hat, gelten nicht die vorerwähnten Bestimmungen der SIA-Norm 118, sondern das Kaufvertragsrecht und die Bedingungen dieser Lieferanten.

² Danach verjähren Mängelrechte grundsätzlich mit Ablauf von zwei Jahren nach Ablieferung und ein allfälliger Mangel ist sofort zu rügen.

20.3 Mängelfeststellung und -behebung

¹ Die Verkäuferin ist im Rahmen der vorstehend vereinbarten Gewährspflicht dafür besorgt, dass Mängel fachgemäss innert nützlicher Frist behoben werden. Untergeordnete Mängel, die den Gebrauch der Kaufobjekte nicht mindern, werden im Rahmen der ordentlichen Mängelbehebung im Zeitpunkt der Schlussprüfung behoben.

² Vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist führt die Verkäuferin oder eine von ihr beauftragte Person eine Schlussprüfung gemäss den Vorschriften der SIA-Norm 118 sorgfältig und für die Käuferin kostenlos durch. Bis zum Datum der von der Verkäuferin angezeigten Schlussprüfung allenfalls auftauchende Mängel sind grundsätzlich erst bei der Schlussprüfung zu rügen. Sofort zu rügen sind hingegen alle Mängel, die durch Zuwarten einen grösseren Schaden verursachen können, die erst nach der Schlussprüfung auftauchen sowie alle Mängel an Apparaten und Maschinen. Unterbleibt in solchen Fällen eine sofortige Mängelrüge, so erlischt die Gewährleistungspflicht.

³ Die Käuferin ihrerseits verpflichtet sich, für die Unternehmer den Zugang zu den Kaufobjekten zu üblichen Zeiten und nach vorgängiger Anmeldung zu gewährleisten, damit allfällige Mängel fristgerecht behoben werden können.

⁴ Sind bei Nachbesserungsarbeiten bestimmte Bauteile nicht mehr in identischer Form oder Farbe erhältlich, so darf die Verkäuferin ähnliche, gleichwertige Bauteile verwenden. Legt die Käuferin besonderen Wert auf identisches Aussehen (z.B. von Bodenplatten), so hat sie entsprechende Ersatzteile auf ihre Kosten zu beschaffen und vorrätig zu halten.

20.4 Ausschluss einer weitergehenden Gewährleistung

¹ Die Urkundsparteien schliessen – nachdem sie vom Notar auf die Rechtswirkungen dieser Vertragsbestimmung hingewiesen worden sind – jede weitergehende werkvertragliche und kaufrechtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist (Art. 367 ff. OR und Art. 192 ff., Art. 197 ff. und Art. 219 OR). Ausgeschlossen sind damit auch alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Käuferin für Rechtsmängel und Sachmängel.

² Die Urkundsparteien schliessen zudem alle Sicherstellungspflichten der Verkäuferin im Sinne von Art. 181 und 182 der SIA-Norm 118 aus.

³ Es besteht namentlich keine Haftung der Verkäuferin für Beschädigungen oder Verunreinigungen an Wand- oder Bodenbelägen und für Schäden an zerbrechlichen Gegenständen (z.B. Steckdosen, Fensterscheiben, Plättli, Sanitärapparate, Beleuchtungskörper), wenn solche Beschädigungen oder Verunreinigungen nicht ausdrücklich im Übernahmeprotokoll gemäss Ziff. 19.1 oben festgehalten sind.

⁴ Ebenfalls ausgeschlossen ist die Haftung der Verkäuferin für allfällige Schäden wegen erhöhter Luftfeuchtigkeit in Räumen ausserhalb des Dämmperimeters, da in diesen Räumen stets eine gewisse Feuchtigkeit zu erwarten ist. In den ersten 2-3 Jahren sollten keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände in diesen Räumen gelagert werden und auch später ist – zum Beispiel beim Stellen von Möbeln – stets für gute Luftzirkulation zu sorgen. Wünscht die Käuferin nach der Schlüsselübergabe eine tiefere Feuchtigkeit in diesen Räumen, hat sie geeignete Massnahmen zur Entfeuchtung auf ihre Kosten zu veranlassen.

21. Versicherungsleistungen, Beiträge Dritter

¹ Nehmen die Kaufobjekte vor der Bezugsbereitschaft durch Zufall Schaden, so ist die Verkäuferin nach wie vor zur vertragsgemässen Ablieferung und die Käuferin zur Annahme verpflichtet. Der Anspruch auf Ausrichtung der aus dem Schadenereignis zur Zahlung fällig werdenden Versicherungsleistungen steht ausschliesslich der Verkäuferin zu.

² Allfällige Subventionen sowie Beiträge oder Rückerstattungen Dritter, welche im Zusammenhang mit der Realisierung des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte ausgerichtet werden, stehen ebenfalls ausschliesslich der Verkäuferin zu. Dies gilt auch dann, wenn solche Leistungen erst nach dem Eigentumsübergang oder nach dem Datum der Bezugsbereitschaft zur Auszahlung gelangen.

22. Verwaltung

Die Verkäuferin ist ermächtigt, auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft für die Stockwerkeigentümergeinschaft den Vertrag für die Erstverwaltung abzuschliessen. Dieser ist befristet auf ein Jahr nach Bezugsbereitschaft. Danach wird die Verwaltung gemäss dem Reglement der Stockwerkeigentümer bestellt.

23. Nebenkosten

Die wiederkehrenden Unterhalts-, Betriebs- und Erneuerungskosten für die Kaufobjekte bzw. deren Anteil an gemeinschaftlichen Grundstücken und Anlagen werden von der Käuferin ab dem Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr im Rahmen der massgebenden Reglemente und Dienstbarkeiten getragen. Zum Zeitpunkt des Eigentumsüberganges wird noch kein Unterhalts- und Erneuerungsfonds bestehen.

Die Käuferin verpflichtet sich, die von der Verwaltung zur Bestreitung der Gemeinschaftskosten festgelegten Beiträge als Akontozahlungen ab dem Datum des Überganges von Nutzen und Gefahr zu leisten.

V. Weitere obligatorische Verpflichtungen

24. Verpflichtungen aus Verträgen und grundbuchliche Rechtsgeschäfte

Die Käuferin übernimmt beim Abschluss des Hauptvertrages für die Kaufobjekte unter Entlastung der Verkäuferin

- a. die Verpflichtungen und Auflagen aus der Baubewilligung;
- b. die Rechte und Pflichten aus Verträgen, welche die Verkäuferin für die gemeinschaftlichen Grundstücke und Anlagen des Neubaus Schulhaus Pfarrmatte bis zur Bezugsbereitschaft abschliessen wird (Verträge zur Erschliessung, zur Energieversorgung, Wartungsverträge, Verwaltungsverträge, Versicherungsverträge, etc.);
- c. die Verpflichtung, bei Grundbucheintragungen, wie der Löschung, Abänderung oder Begründung von Dienstbarkeiten, oder der Abänderung von Reglementen, unentgeltlich zuzustimmen, falls solche Rechtsgeschäfte nach dem Abschluss des Hauptvertrages im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung notwendig werden; die Käuferschaft unterzeichnet beim Abschluss des Hauptvertrages eine separate, zeitlich befristete Vertretungsvollmacht, damit solche Rechtsgeschäfte abgeschlossen und vollzogen werden können.

25. Gegenseitige Mietverhältnisse zwischen Verkäuferin und Käuferin

¹ Die Urkundsparteien vereinbaren über die Kaufobjekte Mietverhältnisse der stunden- oder tageweise dauernde Nutzungen der Räume in separaten Mietverträgen.

26. Verpflichtung zur Einräumung eines Vorkaufsrechts zu Gunsten der Verkäuferin

Die Urkundsparteien verpflichten sich, anlässlich der Begründung von Stockwerkeigentum oder im Rahmen des Abschluss des Hauptvertrages, dass der Verkäuferin am Kaufobjekt ein Vorkaufsrecht eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird. Die Parteien sehen davon ab, ein entsprechendes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Käuferin an der Stockwerkeinheit der Verkäuferin einzuräumen.

VI. Schlussbestimmungen

27. Weiterüberbindung obligatorischer Verpflichtungen

Die Käuferin verpflichtet sich, sämtliche obligationenrechtlichen Bestimmungen aus diesem Vertragsverhältnis mit der Verkäuferin an allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen und zwar verbunden mit der Auflage zur Weiterüberbindung im Veräusserungsfall.

28. Kosten, Steuern

¹ Die Kosten des Vorvertrages und die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten des Hauptvertrages zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer trägt die Verkäuferin.

² Allfällige Steuern trägt diejenige Urkundspartei, die von Gesetz als Steuerschuldnerin bezeichnet wird.

³ Die Kosten für die vorbereitenden Grundbuchgeschäfte (Stockwerkeigentumsbegründung, Dienstbarkeitsserrichtung, etc.) gehen zu Lasten der Verkäuferin.

29. Hinweise des Notars

¹ Die Urkundsparteien erklären, dass sie vom Notar im Hinblick auf den Abschluss des Hauptvertrages hingewiesen worden sind:

- a. auf das gesetzliche Verkäuferpfandrecht (Art. 837 f ZGB);
- b. auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren und die Handänderungssteuer;
- c. auf das gesetzliche Pfandrecht für Steuern, welche eine besondere Beziehung zu den Kaufobjekten haben (§ 206 des Steuergesetzes);
- d. auf die Besonderheiten der oben vereinbarten Gewährleistung nach der SIA-Norm 118 im Vergleich zur gesetzlichen Regelung des Obligationenrechts (OR); und
- e. auf den Umstand, dass dieser Vorvertrag noch nicht im Grundbuch eingetragen werden kann bzw. dass der Eigentumsübergang erst nach Beurkundung des Hauptvertrages beim Grundbuchamt angemeldet wird.

² Auf Sicherstellungsmassnahmen für grundpfandgesicherte Steuern wird ausdrücklich verzichtet.

³ Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen Inhalt und Bedeutung der vorstehenden Hinweise vom Notar erläutert worden sind und dass sie diese Erläuterungen verstanden haben.

30. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Es erhalten je ein Exemplar die Verkäuferin, die Käuferin und der Notar.

31. Anhänge

Als Anhang wird dieser Urkunde beigelegt:

- Baubeschrieb
- Plan UG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.100 S vom 18. Januar 2022
- Plan EG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.101 S vom 18. Januar 2022
- Plan 1. OG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.102 S vom 18. Januar 2022
- Plan 2. OG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.103 S vom 18. Januar 2022

- Plan 3. OG Stockwerkeigentumseinheit Pfarrsaal, Plan Nr. VP 31.104 S vom 18. Januar 2022

Die unterzeichneten Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar mit Ausnahme der grundbuchtechnischen Registerdaten und den Nummern der von den Dienstbarkeiten betroffenen Grundstücke vorgelesen wurde.

Escholz matt, den ***

Die Urkundsparteien:

Die Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach

handelnd durch

Herrn Beat Duss

Herrn Anton Kaufmann

Die Käuferin:

**Römisch-katholische
Kirchgemeinde Escholz matt**

handelnd durch

Herrn Harry Portmann

Herrn Willy Bucher

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass er die Urkunde den Urkundsparteien, soweit erforderlich, vorgelesen hat, dass diese dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht und 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.

Escholz matt, den ***

Der Notar:

Prot. Nr.