Entwurf 21. September 2026

Öffentliche Urkunde

über die

Begründung eines Baurechts

(Art. 779 ff. ZGB)

Vor dem unterzeichneten Notar des Kantons Luzern, [Name], Rechtsanwalt, [Adresse], sind heute, den [Datum] in [Name] erschienen:

Einwohnergemeinde Eschenbach, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Oeggenringenstrasse 12, 6274 Eschenbach LU, vertreten durch den Gemeinderat, dieser handelnd durch Gemeindepräsidentin Frau **Nicole Lüthy-Widmer** und den Gemeindeschreiber Herr **Roland Studer**

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 63, GB Eschenbach LU

Baurechtsgeberin

und

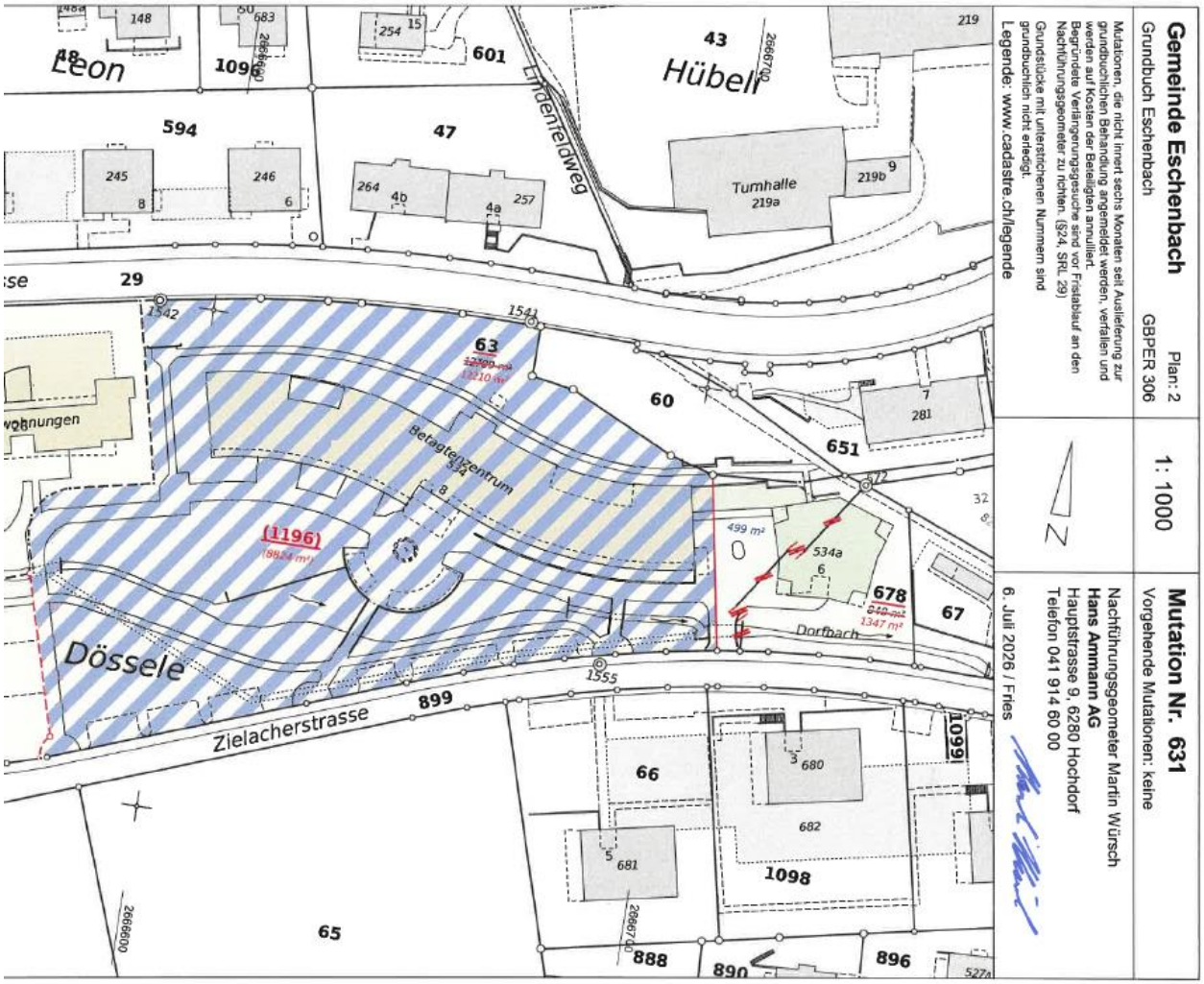
Betagtenzentrum Dösselen AG (CHE-), mit Sitz in Eschenbach LU, in [Adresse], vertreten durch [Name]

Baurechtsnehmerin

und erklären den nachfolgenden Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts abschliessen zu wollen.

Nachstehend erfolgt der Beschrieb des Grundstücks Nr. 63, GB Eschenbach LU, mittels eingefügtem Auszug aus dem Grundbuch vom [Datum] ([Zahl] Seiten):

[Auszug aus dem Grundbuch]



Präambel

Auf dem Grundstück Nr. 63, GB Eschenbach LU, befindet sich das Betagtenzentrum Dösselen. Der Betrieb Dösselen soll in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft überführt werden. Zu diesem Zweck räumt die Einwohnergemeinde Eschenbach ein Baurecht zugunsten der Betagtenzentrum Dösselen AG ein.

1. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1.1 Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts

1. Die Einwohnergemeinde Eschenbach ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 63, GB Eschenbach LU, mit einer Parzellenfläche von gesamthaft 12 709 m^2. Die Einwohnergemeinde Eschenbach räumt hiermit an ihrem Grundstück Nr. 63, GB Eschenbach LU, gemäss Mutationsplan Nr. 631 vom 6. Juli 2026 des Nachführungsgeometers Hans Ammann AG, Hochdorf, auf einer Parzellenfläche von 8 824 m^2 des Grundstückes, ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne Art. 779 ff. ZGB ein. Das Baurechtsgrundstück erhält die Grundstück Nr. 1196, GB Eschenbach LU. Das Baurecht wird zu Gunsten der Betagtenzentrum Dösselen AG (Baurechtsnehmerin) errichtet.

1.2 Inhalt und Umfang des selbständigen und dauernden Baurechts

2. Der Umfang und der Verlauf der Grenzen sowie die Zusammensetzung des Baurechtsgrundstückes Nr. 1196, GB Eschenbach LU, ergeben sich aus dem beiliegenden Mutationsplan Nr. 631 vom 6. Juli 2026 des Nachführungsgeometers Hans Ammann AG, Hochdorf. Das Baurechtsgrundstück ist im Mutationsplan farblich gekennzeichnet (grün schraffiert) und mit der Grundstücknummer versehen. Der beiliegende Mutationsplan Nr. 631 bildet integrierender Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Urkundsparteien unterschriftlich anerkannt.

3. Das Baurecht beinhaltet das selbständige und dauernde Recht auf Bestand des Betagtenzentrums Dösselen mit allen Erschliessungsanlagen, Zufahrten, Umgebung usw.

4. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Bauten zu errichten, zu verändern, zu erweitern oder abzubrechen sowie die dazu erforderlichen Anlagen zu erstellen und beizubehalten. Sie ist berechtigt, Bauten als Sondereigentum in den Grundstücksbeschrieb des Baurechtsgrundstücks aufnehmen zu lassen (Durchbrechung des Akzessionsprinzips). Insbesondere ist das Gebäude Nr. 534 auf dem Grundstück Nr. 63, GB Eschenbach LU, zu löschen und in den Beschrieb des selbständigen und dauernden Rechts Nr. 1196, GB Eschenbach LU, aufzunehmen.

5. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, das Baurechtsgrundstück Nr. 1196, GB Eschenbach LU, mit Dienstbarkeiten zu belasten, soweit dies im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen der bestehenden Bauten oder Erstellung neuer Bauten erforderlich ist.

6. Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, allfällige Zustimmungen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen oder mit Neubauprojekten zu erteilen oder die notwendigen Eingaben zu unterzeichnen. Die Zustimmungen werden durch die Baurechtsgeberin nur erteilt, sofern die Projekte den grundsätzlichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages und der Idee dieses Baurechts nicht zuwiderlaufen.

7. Das Baurechtsgrundstück sowie die darauf befindlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Gebühren und Abgaben, welche durch den Bestand oder die Ausübung des Baurechts entstehen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

8. Die Baurechtsnehmerin kann das Baurechtsgrundstück mit Pfandrechten belasten.

9. Das Baurecht ist nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

1.3 Dauer des Baurechts

10. Das Baurecht wird für die Maximaldauer von 100 Jahren (ab Datum Tagebucheintrag im Grundbuch) eingeräumt.

    Der Übergang von Nutzen und Schaden wird auf den 01. Januar 2027 vereinbart.

    Die Baurechtsgeberin und die Baurechtsnehmerin können vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine Erneuerung des Baurechts verhandeln. Das Verhandlungsbegehren ist durch die Baurechtsnehmerin frühestens 25 Jahren vor Ablauf des bestehenden Baurechts an die Baurechtsgeberin zu richten.

    Die Baurechtsgeberin ist nicht verpflichtet, den Baurechtsvertrag zu erneuern.

1.4 Antrag auf Aufnahme ins Grundbuch

11. Für das vorstehend umschriebene selbständige und dauernde Baurecht ist im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB ein eigenes Grundbuchblatt zu eröffnen. Das selbständige und dauernde Baurecht erhält die Grundstück Nr. 1196, GB Eschenbach LU.

    Auf dem baurechtsbelasteten Stammgrundstück Nr. 63, GB Eschenbach LU, ist das selbständige und dauernde Baurecht als Dienstbarkeit einzutragen.

Dem Grundbuchamt Luzern Ost wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Einwohnergemeinde Eschenbach beantragt:

- Last auf Nr. 63, GB Eschenbach LU: Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 1196) auf eine Grundfläche von 8824 m^2 lt. Mutation Nr. 631 für Bauten und Anlagen mit gemeinnützigem Zweck (Dauer 100 Jahre ab Tagebuchdatum).

1.5 Erwerb von Gebäuden

12. Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin von der Grundeigentümerin resp. Baurechtsgeberin:

a. die bisherigen auf dem Grundstück Nr. 63, GB Eschenbach LU, stehenden Gebäude, so insbesondere das Gebäude Nr. 534;
b. alle zu diesem Gebäude gehörenden Nebengebäude, Erschliessungs- und Umgebungsanlagen;
c. alle übrigen zu den Gebäuden gehörenden Einrichtungen und Anlagen.

Der Kaufpreis für den Erwerb des Gebäudes, Nebengebäude, Erschliessungs- und Umgebungsanlagen sowie alle Einrichtungen und Anlagen gemäss lit. a – c vorstehend, beträgt per 31. Dezember 2026 CHF 5'307'353.00.

(in Worten: Schweizer Franken fünf Millionen dreihundertsiebentausenddreihundertdreiundfünfzig).

Der Kaufpreis wird per XX.XX.2027 durch Banküberweisung auf folgendes Konto, lautend auf die Baurechtsgeberin, bezahlt: IBAN Nr. CH86 8080 8009 8582 0516 8.

13. Der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt per 01. Januar 2027.

14. Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf sämtliche Ansprüche aus Rechts- und Sachgewährleistung, soweit dieser Verzicht gesetzlich zulässig ist. Unzulässig ist die Wegbedingung der Sach- und Rechtsgewährleistung für Mängel, die der Baurechtsgeberin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt sind, die sie der Baurechtsnehmerin gegenüber aber verschweigt. Die Baurechtsnehmerin hat das Baurechtsgrundstück besichtigt und Kenntnis vom rechtlichen Bestand und tatsächlichen Zustand des Grundstücks als Vertragsgegenstand. Sie übernimmt das Baurechtsgrundstück wie besichtigt und gesehen. Die Baurechtsgeberin trifft namentlich auch keine Gewährleistungspflicht hinsichtlich Zustand des Gebäudes und des Baugrundes.

Die Vertragsparteien sind vom Notar auf die Bedeutung dieser gesetzlichen Schranken unterliegenden Freizeichnungsklausel hingewiesen worden.

1.6 Baurechtszins

1.6.1 Abgeltung des Baurechts

15. Für den mit der Einräumung des Baurechts verbundenen Landanteil hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu entrichten.

1.6.2 Herleitung

16. Der Baurechtszins basiert grundsätzlich auf dem Verkehrswert der von der Baurechtsnehmerin genutzten Fläche von 8 824 m^2 von derzeit CHF 465 und dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Die Berechnung ergibt einen jährlichen Baurechtszins von CHF 51 290 (CHF 465 pro m^2 x 8 824 m^2 x 1.25 % (Stand 10.09.2026)).

1.6.3 Verpflichtung

17. Der Wert des gemäss Ziff. 16 ff. hiervor hergeleiteten Baurechtszinses soll für die Einwohnergemeinde Eschenbach langfristig gesichert werden. Er wird deshalb indexiert, d. h. er richtet sich nach dem vom Bundesamt für Statistik ermittelten Landesindex für Konsumentenpreise. Als Stichtag für den Index gilt jeweils der für den 31.12. publizierte Satz.

Der Baurechtszins von CHF 51'290.00 wird, unabhängig von der Indexentwicklung, nicht unterschritten.

Alle 10 Jahre, erstmals im Oktober 2036 (für den Baurechtszins ab dem Jahr 2037) wird der Baurechtszins überprüft und allenfalls den geänderten Verhältnissen der Landpreise und den Veränderungen auf dem Hypothekarmarkt angepasst. Als Grundlage dient die Herleitung gemäss Ziff. 16 ff. hiervor.

Das Betagtenzentrum soll saniert werden. Ab Nutzen- und Schadenübergang bis und mit dem ersten vollen Betriebsjahr reduziert sich der Baurechtszins um die Hälfte. Ab Rechtskraft der Baubewilligung beträgt die Reduzierung maximal drei (3) Jahre. Wird innerhalb von zwei (2) Jahren nach dem Nutzen- und Schadenübergang kein Bauprojekt eingereicht, so entfällt die Reduktion. Die Reduktion bezieht sich immer auf ganze Kalenderjahre.

Für das Jahr 2027 beträgt der Baurechtszins somit CHF 25'645.00 (Indexstand: 10.09.2026).

1.6.4 Fälligkeit

18. Der Baurechtszins ist pro Kalenderjahr geschuldet und wird jeweils per 31. Dezember, erstmals per 31. Dezember 2027, zur Zahlung fällig (nachschüssig). Nach diesem Termin ist ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

1.7 Nutzung des Baurechtsgrundstücks

Die Betagtenzentrum Dösselen AG als Baurechtsnehmerin bezweckt gemäss ihren Statuten das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung betagter und / oder pflegebedürftiger Menschen, gestützt auf den öffentlichen Versorgungsauftrag. Die Zweckbestimmung ist somit gemeinnützig. Es wird unter den Vertragsparteien vereinbart, dass das Baurechtsgrundstück einem gemeinnützigen Zweck zu dienen hat.

1.8 Heimfall

1.8.1 Ordentlicher Heimfall

19. Geht das Baurecht infolge Ablauf der Baurechtsdauer unter, so fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstücks Nr. 63, GB Eschenbach LU, werden (Art 779c ZGB).

1.8.2 Vorzeitiger Heimfall

20. Wenn die Baurechtnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die dannzumalige Eigentümerschaft des Grundstückes Nr. 63, GB Eschenbach LU, den vorzeitigen Heimfall nach Art. 779f ZGB herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.

1.8.3 Heimfallsentschädigung

21. Die Eigentümerin (Baurechtsgeberin) des Grundstückes Nr. 63, GB Eschenbach LU, hat die Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten zu entschädigen. Die Heimfallsentschädigung für die heimfallenden Bauten wird auf den dannzumaligen Verkehrswert der Bauten festgelegt. Können sich die Parteien über diesen Verkehrswert nicht einigen, so entscheidet ein vom Präsidenten des Bezirksgerichts Hochdorf bezeichneter Schätzer darüber endgültig. Die Kosten dieses Schatzungsverfahrens tragen die Parteien je zur Hälfte. Die Auszahlung der Heimfallsentschädigung richtet sich nach Art. 779d ZGB.

Die vorstehende Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung ist im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück sowie dem Stammgrundstück vorzumerken.

Dem Grundbuchamt Luzern Ost wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Einwohnergemeinde Eschenbach beantragt:

- Vormerkung auf Grundstück Nr. 63, GB Eschenbach LU:
  Vereinbarung betr. Baurecht; Heimfallsentschädigung

- Vormerkung auf Grundstück Nr. 1196, GB Eschenbach LU:
  Vereinbarung betr. Baurecht; Heimfallsentschädigung

1.9 Vorkaufsrechte

22. Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB hat jeder Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, an diesem Recht, ein Vorkaufsrecht. Ebenso hat der Inhaber dieses Rechts am belasteten Grundstück, soweit dieses durch die Ausübung seines Baurechts in Anspruch genommen wird, ein Vorkaufsrecht. Diese gesetzlichen Vorkaufsrechte nach Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben unverändert bestehen.

1.10 Auflaufende Kosten

23. Öffentlich-rechtliche Abgaben gehen insoweit zu Lasten der Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks Nr. 63, GB Eschenbach LU, als diese auch für das Grundstück in unüberbautem Zustand zu leisten wären.

24. Wird eine allfällige Abgabe von Gesetzes wegen von der anderen Partei erhoben, ist die gemäss dieser Vereinbarung zahlungspflichtige Partei der anderen ersatzpflichtig.

25. Die bestehenden Versicherungsverträge gehen gemäss Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) auf die Käuferschaft (Baurechtsnehmerin) über, können aber innert 30 Tagen nach der Anmeldung des Eigentumsübertrags gekündigt werden. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen.

    Die Gebäudeversicherung (Feuer- und Elementarschäden) ist im Kanton Luzern obligatorisch und kann nicht gekündigt werden.

    Die Baurechtsnehmerin hat zur Deckung allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftung mit Vertragslaufzeit ab 01. Januar 2027 eine genügende Versicherung abzuschliessen.

26. Die jeweilige Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 1196, GB Eschenbach LU, haftet für sämtliche Schäden, welche durch den Bestand, allfällige Erneuerungen oder Erweiterungen der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen und wie auch durch einen allfälligen Neubau gegenüber Dritten entstehen. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Für den Fall, dass die Grundeigentümerin des Grundstückes Nr. 63, GB Eschenbach LU, für solche Schäden und Ansprüche belangt wird, so ist sie von der Baurechtsnehmerin hierfür schad- und klaglos zu halten. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich auch, begründete Ansprüche vollumfänglich zu übernehmen und die Abwehr unbegründeter Ansprüche auf eigene Kosten abzuwenden.

2. Grundbuchblätter; Stammparzelle; Diverses

27. Für die Baurechtsparzelle ist unter der Grundstücknummer 1196, GB Eschenbach LU, im Grundbuch Eschenbach LU ein eigenes Grundstücksblatt zu eröffnen.

28. Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Eschenbach haben am 20. November 2026 der Begründung des Baurechts und Übertragung des Betagtenzentrums Dösselen, mithin der Gründung der Betagtenzentrum Dösselen AG zugestimmt.

3. Grundbuchanmeldung

29. Dem Grundbuchamt Luzern Ost wird zur Aufnahme ins Grundbuch der Einwohnergemeinde Eschenbach beantragt:

Die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts mit der Grundstücksnummer 1196, lastend auf Grundstück Nr. 63, beide GB Eschenbach LU, gemäss Ziff. 1ff,

Die Vormerkung betreffend Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziff. 1.8 auf Nr. 63, GB Eschenbach LU;

Die Vormerkung betreffend Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung gemäss Ziff. 1.8 auf Nr. 1196, GB Eschenbach LU.

Mit der Anmeldung beim Grundbuchamt Luzern Ost wird der unterzeichnete Notar beauftragt und bevollmächtigt. Dieser wird bevollmächtigt, allfällige Änderungen formeller Natur an der vorliegenden Urkunde von sich aus vorzunehmen.

4. Konfliktbewältigung; Schiedsgericht

30. Entsteht zwischen den Parteien Uneinigkeit, so verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Kommt eine solche nicht zustande, ziehen die Parteien eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Mit Hilfe des Vermittlers/Schlichters legen die Parteien das geeignete Vorgehen und die einzuhaltenden Regeln fest.

31. Können sich die Parteien über den Vermittler / Schlichter nicht einigen, kann jede Partei den zuständigen staatlichen Richter anrufen, der den Parteien einen Vermittler / Schlichter vorschlägt.

32. Kommt über die Bestellung des Vermittlers / Schlichters keine Einigung zustande oder scheitert die Vermittlung / Schlichtung, entscheidet über den Streit ein Schiedsgericht. Das Schiedsgericht kann aus einer oder drei Personen bestehen, die für die zu beurteilenden Streitfragen kompetent sein müssen. Kommt keine Einigung über die Ernennung eines Einzelschiedsrichters zustande, so ist der Streit einem Schiedsgericht, bestehend aus drei Richtern, vorzulegen. Sobald eine Partei ihren Schiedsrichter ernannt und der Gegenpartei bekannt gegeben hat, hat die Gegenpartei innert 30 Tagen ihren Schiedsrichter ebenfalls zu ernennen. Die so bestimmten Schiedsrichter wählen hernach binnen 20 Tagen den Obmann. Bestimmt eine Partei ihren Schiedsrichter nicht

fristgerecht oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht fristgerecht auf einen Obmann einigen, nimmt der zuständige staatliche Richter auf Antrag einer Partei die Ernennungen vor.

33. Für das Verfahren gelten die Regeln der schweizerischen Zivilprozessordnung. Der Sitz des Schiedsgerichts befindet sich in Eschenbach LU.

5. Kostentragung; Ausfertigungen

34. Die Kosten im Zusammenhang mit der vorliegenden öffentlichen Urkunde (insbesondere Geometer-, Grundbuch-, Notariatsgebühren) werden durch die Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte getragen.

35. Das Geschäft ist in Bezug auf die Handänderungssteuern steuerbefreit.

36. Die vorliegende Urkunde besteht in 4-facher Ausfertigung und geht an:
Grundbuchamt Luzern Ost (1-fach)
Baurechtsgeberin (1-fach)
Baurechtsnehmerin (1-fach)
Notar (1-fach)

37. Die Urkundsparteien erklären, dass ihnen dieser Baurechtsvertrag vom Notar vorgelesen worden ist und dass er ihrem Willen entspricht.

* * * * *

(Unterschriftenseite folgt)

Ort, Datum

Die Parteien

Einwohnergemeinde Eschenbach
vertreten durch den Gemeinderat,
handelnd durch:

_____	_____
Nicole Lüthy-Widmer Gemeindepräsidentin	Roland Studer Gemeindeschreiber

Betagtenzentrum Dösselen AG
vertreten durch den Verwaltungsrat,
handelnd durch:

_____	_____