

Entwurf vom 18.09.2018

betreffend

Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag
und
Einräumung einer Personaldienstbarkeit (Baurecht)

zwischen

Einwohnergemeinde Stadt Sursee, 6210 Sursee

vertreten durch den Stadtrat und dieser durch den Stadtpräsidenten Beat Leu und den Stadtschreiber Bruno Peter

Sacheinlegerin/Sachübergeberin

und

aquaregio ag in Gründung, mit Sitz in **?????, ?????**, vertreten durch die Gründer und diese laut Vollmacht durch **?????**

Sachübernehmerin

Die Urkundsparteien erklären:

I. Ingress

8 Gemeinden und ihre Wasserversorgungsträger beabsichtigen, die aquaregio ag zu gründen. Im Rahmen der Gründung werden die Wasserversorgungsträger die Primäranlagen ihrer Wasserversorgung in die zu gründende Aktiengesellschaft einbringen. Zu diesem Zweck schliessen die Parteien folgenden Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag ab.

II. Vertragsbestimmungen

1. Sacheinlagen / Sachübernahmen

Die Einwohnergemeinde Stadt Sursee überträgt der aquaregio ag in Gründung sämtliche Primäranlagen ihrer Wasserversorgung. Die einzelnen zu übertragenden Primäranlagen werden im Anhang 1 zusammen mit den Übernahmepreisen aufgelistet. Der Anhang 1 wird von den Vertragsparteien mitunterzeichnet und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Sacheinlage- und Sachübernahmevertrages.

Insbesondere werden folgende Gebäude übernommen: GV-Nr. 108 und 108a Schenk (Reservoir Tannberg), GV-Nr. 309 Oberkirch (Reservoir Leidenberg), Anteil an GV-Nr. 241a Schenk (Reservoir Hauacher), GV-Nr. 477 Sursee (Pumpenhaus Hofstetterweg), GV-Nr. 912 (Pumpenhaus Dubeschwarzstrasse), Anteil an GV-Nr. 144d Oberkirch (PW Haselwartweg), Anteil am GV-Nr. 1130 Sursee (Pumpenhaus Allmend).

Zu den obenerwähnten Sacheinlagen gehören alle **Anlagen sowie die Bestandteile oder Zugehöre**, insbesondere alle mit den Anlagen verbundenen Kommunikationsträger.

Betreffend **Leitungen** wird auf die Liste im Anhang 2 und auf den beiliegenden Plan im Anhang 3 verwiesen, auf welchem die zu übernehmenden Leitungen eingetragen sind. Dieser Plan ist integrierender Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien mitunterzeichnet.

2. Beschrieb der zu übertragenden Grundstücke

Im Rahmen dieser Sacheinlage werden die Grundstücke Nr. 1643 und 1751 GB Sursee, das Grundstück Nr. 611 GB Oberkirch sowie das Grundstück Nr. 171 und der Miteigentumsanteil von $\frac{3}{4}$ an Grundstück Nr. 972 GB Schenkon übertragen. Die Grundbuchauszüge befinden sich im Anhang 4 zu diesem Vertrag und gelten als integrierender Bestandteil.

3. Übergang von Nutzen und Schaden

Der Übergang von Nutzen und Schaden wird **auf den 01. Januar 2019** festgesetzt.

Die Sacheinlegerin/Sachübergeberin erklärt, dass die eingebrachten Sachwerte nach Eintrag der aquaregio ag ins Handelsregister dieser ohne Einschränkung zur Verfügung stehen.

Die Notarin wird unwiderruflich zur Anmeldung des Eintrages des Eigentumsüberganges der in diesem Vertrag erwähnten Grundstücke beim Grundbuchamt Luzern West ermächtigt und beauftragt.

4. Übernahmepreis

Der Übernahmepreis für die vorstehenden Grundstücke gemäss Ziff. 2 und die unter Ziff. 1 aufgeführten Anlagen beträgt **Fr. 10'424'075.00** (in Worten: Franken zehn Millionen vierhundertvierundzwanzigtausendnullhundertfünfundsiebzig 0/00).

5. Übernahmemodalitäten

Der Übernahmepreis wird wie folgt bezahlt:

5.1	durch Übergabe von 3'003 Aktien à Fr. 1'000.00 an die Einwohnergemeinde Stadt Sursee	Fr.	3'003'000.00
5.2	durch die Gewährung eines Darlehens von	Fr.	7'421'075.00
Wiedergibt Übernahmepreis		Fr.	10'424'075.00

6. Darlehensvertrag

Die Bedingungen des Darlehens gemäss Ziff. 5.2 werden in einem separaten Darlehensvertrag geregelt.

7. Grundpfandrechte

Die Grundstücke Nr. 1643 und 1751 GB Sursee, das Grundstück Nr. 611 GB Oberkirch sowie die Grundstücke Nr. 171 und 972 GB Schenkön (¾ Anteil) gehen pfandfrei auf die Sachübernehmerin über.

8. Gewährleistung

Die Sachübernehmerin übernimmt die Übertragungsobjekte im heutigen ihr bekannten, rechtlichen und tatsächlichen Zustand.

Soweit die Anlagen nicht älter als zehn Jahre sind, gewährt die Sacheinlegerin/Sachübergeberin der Sachübernehmerin für allfällige Baumängel an den Anlagen Baugarantie/Sachgewährleistung in dem Umfange und in dem Masse, wie die Gewährleistungsansprüche der Sacheinlegerin/Sachübergeberin gegenüber den am Bau beteiligten Planern, Unternehmern und Lieferanten selber durchsetzbar – und damit ohne Bonitätshaftung – zur Verfügung stehen.

Im Übrigen haftet die Sacheinlegerin/Sachübergeberin für keine Mängel. Allfällig bei der Übernahme zutage tretende sichtbare Mängel und Abnützungen gelten als mit dem Übernahmepreis abgegolten. Jegliche weitere Nachwährschaft von Seiten der Sacheinlegerin/Sachübergeberin für Mängel aller Art (rechtliche, sachliche, offene, verdeckte, gegenwärtige, zukünftige usw.) wird in den Schranken von Art. 199 OR wegbedungen. Demnach haftet die Sacheinlegerin/Sachübergeberin nicht für Mängel, die der Sachübernehmerin bekannt sind, die diese bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte erkennen sollen und mit denen vernunftgemäss gerechnet werden muss.

Hingegen haftet die Sacheinlegerin/Sachübergeberin trotz Aufhebung der Gewährleistungspflicht von Gesetzes wegen für Mängel, die sie der Sachübernehmerin arglistig verschwiegen hat. Die Parteien bestätigen ausdrücklich, von der Notarin auf die Tragweite dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden zu sein.

9. Mietverträge

Die Vertragsobjekte werden frei von Miet- und Pachtverträgen übertragen.

Die für die Steuerung und den Betrieb der Primäranlagen notwendigen Fernwirkanlagen werden der Sachübernehmerin in der Regel unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Zutrittsregelung und ein allfälliges Entgelt für die zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten sind in einer separaten Leistungsvereinbarung zu regeln.

10. Übertragung Dienstbarkeiten

Die Vertragsparteien sind heute nicht in der Lage, alle auf die aquaregio ag zu übertragenden Dienstbarkeiten abschliessend aufzulisten. Die rechtsgültige Übertragung

wird nach der Gründung der aquaregio ag an die Hand genommen. Die Sacheinlegerin/Sachübergeberin ermächtigt die Sachübernehmerin daher, alle Dienstbarkeiten, die der rechtlichen Sicherung der in diesem Sacheinlagevertrag übertragenen Aktiven dienen, zu eruieren und deren Übertragung auf die aquaregio ag zu veranlassen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Tat- und Rechtshandlungen vorzunehmen oder zu veranlassen, damit die Übertragung sämtlicher relevanten Dienstbarkeiten rechtsgültig erfolgen kann.

Die Sachübernehmerin wird alle mit den übertragenen Primäranlagen (Anhang 1) und den Leitungen (Anhang 2) zusammenhängenden Dienstbarkeiten sowie alle damit zusammenhängenden obligatorischen Rechte und Pflichten von der Sacheinlegerin/Sachübergeberin übernehmen, unter vollständiger Entlastung der Sacheinlegerin/Sachübergeberin.

Weiter wird die Sachübernehmerin von der Sacheinlegerin/Sachübergeberin sämtliche mit den übertragenen Primäranlagen (Anhang 1) und den Leitungen (Anhang 2) zusammenhängenden Verträge (z.B. Serviceverträge) per Datum von Übergang von Nutzen und Schaden übernehmen, unter Entlastung der Sacheinlegerin/Sachübergeberin.

11. Übertragung Konzessionen, Bewilligungen und Verträge

Mit den zu übertragenden Anlagen sind Konzessionen, Bewilligungen und Verträge mit Dritten verbunden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Tat- und Rechtshandlungen vorzunehmen oder zu veranlassen, damit die Übertragung sämtlicher relevanten Konzessionen, Bewilligungen und Verträge rechtsgültig erfolgen kann.

12. Periodische Leistungen

Über die laufenden Nebenkosten wie Strom, Heizung, Wasser- und Abwassergebühren, Schuldzinsen, Versicherungsprämien, etc. rechnen die Vertragsparteien auf den Tag des Überganges von Nutzen und Schaden ausserhalb dieses Vertrages und ohne Mitwirkung der Notarin ab.

Die Sachübernehmerin wird sämtliche mit den übertragenen Sachwerten zusammenhängenden periodischen Leistungen und Unterhaltskosten ab Übergang von Nutzen und Schaden unter vollständiger Entlastung der Sacheinlegerin/Sachübergeberin übernehmen.

13. Versicherungen

Die Sachübernehmerin hat Kenntnis von den bestehenden Versicherungen. Im Sinne von Art. 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag gehen diese Versicherungen ohne weiteres auf die künftige Eigentümerin über, sofern diese nicht innert 30 Tagen seit Eigentumsübergang (massgebend ist das Datum der Eintragung der aquaregio ag im Handelsregister) vom Ablehnungsrecht Gebrauch macht.

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

14. Erwerb durch Personen im Ausland / Erklärung BewG

Die Sachübernehmerin bestätigt i.S. der Vorschriften des BewG,

- dass sich alle ihre Aktien im Eigentum schweizerischer Staatsangehöriger bzw. von juristischen Personen mit Sitz in der Schweiz bzw. von öffentlich-rechtlichen Körperschaften befinden,

- dass sie keine Darlehen von Personen im Ausland erhalten hat, und
- dass das Übernahmegeschäft gemäss vorliegender Urkunde nicht auf Rechnung von Personen im Ausland erfolgt.

Die Sachübernehmerin ist von der Notarin auf die allfälligen verwaltungsrechtlichen, zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen falscher Angaben im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland hingewiesen worden.

15. Bewilligung nach BGBB

Die Grundstücke Nr. 1643 und 1751 GB Sursee befinden sich in der Nichtbauzone Übriges Gebiet B bzw. in der Grünzone. Das Grundstück Nr. 611 GB Oberkirch sowie die Grundstücke Nr. 171 und 972 GB Schenkon ($\frac{3}{4}$ Anteil) befinden sich in der Landwirtschaftszone. Die Bewilligung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zu diesen Eigentumsübertragungen liegt vor.

16. Rückkaufsrecht

Die Sachübernehmerin übernimmt die Grundstücke und Anlagen zum Betrieb der Primäranlagen im Versorgungsgebiet. Für den Fall, dass die Sachübernehmerin eine Anlage nicht mehr als Primäranlage benötigt, vereinbaren die Parteien ein Rückkaufsrecht für die gesetzlich höchstmögliche Dauer von 25 Jahren.

Wird das Rückkaufsrecht ausgeübt, so hat die Sachübernehmerin Anspruch auf den Preis, zu dem sie das entsprechende Grundstück resp. die Anlage übernommen hat, abzüglich vorgenommene Abschreibungen. Sie hat zudem Anspruch auf Entschädigung für die wertvermehrenden Investitionen ab Fr. 30'000.00 pro Anlage. Der Übernahmepreis solcher Investitionen beträgt 75 % des Zeitwertes im Zeitpunkt des Rückkaufs. Bei Anlagen, welche jünger als 5 Jahre alt sind, ist der Zeitwert ohne Reduktion zu entschädigen. Massgebend ist die Bauabrechnung der entsprechenden Anlage.

Die obgenannten Grundstücke und die sich darauf befindlichen Anlagen werden der aquaregio ag zu folgenden Kaufpreisen übertragen:

Nr. 1643 GB Sursee: Fr. 1'359'500.00

Nr. 1751 GB Sursee: Fr. 270'500.00

Nr. 611 GB Oberkirch: Fr. 1'222'000.00

Nr. 171 GB Schenkon: Fr. 517'500.00

Nr. 972 GB Schenkon: Fr. 1'173'000.00

Diese Beträge bilden die Basis für die Berechnung der Rückkaufspreise.

Die Sachübernehmerin hat die Sacheinlegerin/Sachübergeberin über die Stilllegung der Anlage schriftlich zu informieren. Das Rückkaufsrecht erlischt 12 Monate, nachdem die Sacheinlegerin/Sachübergeberin von der Stilllegung der Anlage Kenntnis erhalten hat.

Das Rückkaufsrecht ist auf den Grundstücken in Ziff. 2 im Grundbuch auf die Dauer von 25 Jahren vorzumerken.

17. Begründung Baurecht

Die Einwohnergemeinde Stadt Sursee räumt zulasten ihres Grundstückes Nr. 1828 der aquaregio ag ein Baurecht für eine Messstation ein.

Betreffend Umfang und Lage des Baurechtes wird auf den Plan im Anhang 5 verwiesen, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet und mitunterzeichnet wird.

Der Unterhalt und die Pflege für die Messstation und deren Umgebung gehen zulasten von aquaregio ag.

Die aquaregio ag ist berechtigt, das Grundstück Nr. 1828 GB Sursee für Wasserproben und das Ablesen des Zählers in Absprache mit der Einwohnergemeinde Stadt Sursee zu betreten.

Die Einräumung dieses Baurechtes erfolgt entschädigungslos.

Im Grundbuch der Gemeinde Sursee ist einzutragen:

Auf Grundstück Nr. 1828 GB Sursee

L. Baurecht für Messstation z.G. aquaregio ag

18. Kostentragung

Sämtliche mit diesem Vertrag zusammenhängenden Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie eine allfällige Handänderungssteuer werden von der Sachübernehmerin getragen.

Eine allfällige Grundstückgewinn- resp. Gewinnsteuer wird durch die Sacheinlegerin/Sachübergeberin übernommen.

Die Sachübernehmerin trägt zudem sämtliche im Zusammenhang mit der Übertragung von Dienstbarkeiten sowie der mit der Übertragung von Rechten und Pflichten zusammenhängenden Kosten.

19. Hinweispflicht

- 19.1 Für die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes, die Handänderungssteuer und eine allfällige Grundstückgewinnsteuer besteht ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch, längstens auf die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.
- 19.2 Der vorliegende Vertrag kann erst nach Eintragung der Sachübernehmerin im Handelsregister des Kantons Luzern ins Grundbuch eingetragen werden.
- 19.3 Gemäss § 206 des luzernischen Steuergesetzes besteht für die Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie die Vermögens- oder Kapitalsteuer samt Zins in dem Umfang, in welchem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht.

20. Zustimmung Sacheinlegerin/Sachübergeberin

Die Sacheinlegerin/Sachübergeberin erklärt, dass sie den Inhalt des Sacheinlage- und Sachübernahmevertrages kennt, dass die Berechnungen und Wertangaben den Tatsachen entsprechen und dass sie dem Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag in allen Teilen zustimmt.

Die Einwohnergemeinde Stadt Sursee hat diesem Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag mit Beschluss vom zugestimmt.

21. Grundbuchanmeldung

Zur Vormerkung im Tagebuch und zur Eintragung ins Grundbuch wird angemeldet:

- der Eigentumsübergang der Grundstücke Nr. 1643 und 1751 GB Sursee, des Grundstückes Nr. 611 GB Oberkirch sowie des Grundstückes Nr. 171 und des Miteigentumsanteiles von $\frac{3}{4}$ an Grundstück Nr. 972 GB Schenkon, gemäss Ziff. II 1. und 2. dieses Vertrages;
- Rückkaufsrecht an den Grundstücken Nr. 1643 und 1751 GB Sursee, am Grundstück Nr. 611 GB Oberkirch sowie an den Grundstücken Nr. 171 und 972 GB Schenkon ($\frac{3}{4}$ Anteil), gemäss Ziff. II. 16. dieses Vertrages;
- Baurecht gemäss Ziff. II. 17. dieses Vertrages.

Mit der Anmeldung beim Grundbuchamt Luzern West wird die Notarin ermächtigt und beauftragt. Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen, die notwendig sind, damit dieser Vertrag im Grundbuch eingetragen werden kann.

Die Anmeldung an das Grundbuchamt erfolgt, sobald die Sachübernehmerin im Handelsregister eingetragen ist.

21. Ausfertigung

Die vorliegende Urkunde wird fünffach ausgefertigt, es erhalten je ein Exemplar

- das Grundbuchamt Luzern West
- das Handelsregister Luzern
- die Einwohnergemeinde Stadt Sursee
- die aquaregio ag in Gründung
- die Notarin

Die Urkundsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihnen von der Notarin soweit erforderlich vorgelesen worden ist und ihren Willen enthält.

Sursee,

Die Vertragsparteien

Die Sacheinlegerin / Sachübergeberin:
Einwohnergemeinde Stadt Sursee

Die Sachübernehmerin:
Namens der zu gründenden aquaregio ag

Beat Leu, Stadtpräsident

Bruno Peter, Stadtschreiber

Beurkundung

Die unterzeichnende Notarin des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass

- sie die vorstehende Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat,
- diese den ihr von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen enthält,
- diese von den Urkundsparteien in ihrer Gegenwart unterzeichnet wurde,
- die in der Urkunde erwähnten Belege ihr und den Urkundsparteien vorgelegen haben,
- die Urkundsparteien sich mittels Pass oder Identitätskarte über ihre Identität ausgewiesen haben.

Sursee, den

Die Notarin:

Ordn.-Nr. 2018 /