Verpfründungsvertrag

I. Parteien

1. Pfründer:  
   Josef Koller-Müller, geb. 9.9.xxxx, von Willisau-Land, Rentner, Rigistrasse 10, 6005 Luzern
2. Pfrundgeber:  
   Kurt Koller-Wigger, geb. 21.3.xxxx, von Willisau-Land, Versicherungsexperte, Rigistrasse 10, 6005 Luzern

II. Präambel

1. Josef Koller ist verwitwet und wohnt zusammen mit seinem Sohn Kurt Koller und dessen Familie in Hausgemeinschaft in seinem Einfamilienhaus an der Rigistrasse 10 in Luzern.
2. Mit dem vorliegenden Vertrag soll einerseits das im Eigentum des Pfründers stehende Einfamilienhaus auf den Sohn übertragen werden, anderseits die bisherige Lebensgemeinschaft im Sinne eines Pfrundverhältnisses weitergeführt werden.

III. Leistung des Pfründers

1. Der Pfründer überträgt hiermit dem Pfrundgeber das Grundstück Nr. 65, Rigistrasse 10, Grundbuch Luzern, zu Eigentum.(Nähere Beschreibung des Grundstückes gemäss Grundbucheintrag.)
2. Nutzen und Schaden gehen auf das Datum des heutigen Vertragsabschlusses auf den Pfrundgeber über.
3. Der Verkehrswert dieser Liegenschaft beträgt laut Schätzung des Architekturbüros Balmer, Luzern, vom 21.6.xxxx CHF 520 000.–.
4. Der Pfrundgeber hat für die Übertragung des Grundstückes keine Zahlung zu leisten. Soweit der Wert der Liegenschaft (nach Abzug der Grundpfandschulden) bis zum Tode des Pfründers nicht durch die nachfolgend vereinbarten Gegenleistungen abgegolten wird, ist die Liegenschaftsübertragung dem Pfrundgeber als Erbvorempfang anzurechnen.
5. Der Pfrundgeber hat die auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden in der Höhe von CHF 170‘000.– zu übernehmen.
6. Die Liegenschaft wird vom Pfrundgeber im heutigen Zustand übernommen. Der Pfründer haftet nicht für die bereits bestehenden Mängel an den Gebäulichkeiten.

IV. Leistung des Pfrundgebers

1. Der Pfrundgeber verpflichtet sich ein die Verpründungsleistungen aus dem Vertrag deckendes Pfandrecht an zweiter Stelle zu erstellen und in das Grundbuch einschreiben zu lassen.[Der Pfründer hat zwar einen gesetzlichen Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes gemäss Art. 523 OR, da er dem Pfrundgeber ein Grundstück überträgt, dieser Anspruch kann jedoch auch schon in den Vertrag eingefügt werden]
2. Der Pfrundgeber verpflichtet sich, dem Pfründer auf Lebenszeit Obdach, Nahrung und Pflege zu gewähren.
3. Der Pfründer ist berechtigt, weiterhin in häuslicher Gemeinschaft mit dem Pfrundgeber und dessen Familie entsprechend den bisherigen Verhältnissen zu leben und sich dort unentgeltlich verköstigen zu lassen. Das Wohnrecht erstreckt sich auf die ausschliessliche Benützung eines Schlafzimmers, sowie auf ein Mitbenützungsrecht an allen gemeinsamen Räumen (Küche, Stube, Keller, Estrich usw.)
4. Sämtliche laufenden Unterhaltskosten für die Liegenschaft (Steuern und Abgaben, Heizungskosten, Reparaturen usw.) sind vom Pfrundgeber zu übernehmen.
5. Der Pfrundgeber bzw. seine Ehefrau hat für die Reinigung und Pflege der Kleider und Wäsche des Pfründers zu sorgen. Die Anschaffung neuer Kleider geht hingegen zulasten des Pfründers.
6. Im Krankheitsfalle hat der Pfrundgeber den Pfründer zu pflegen und zu betreuen. Die Arzt- und Spitalkosten sind von ihm zu übernehmen, soweit sie nicht durch die Krankenkasse oder durch eine Versicherung gedeckt sind.
7. Sollte für den Pfründer der Aufenthalt in einem Pflegeheim notwendig werden, hat der Pfrundgeber für die Kosten des Pflegeheimes nur insoweit aufzukommen, als die AHV-Rente des Pfründers dafür nicht ausreicht.
8. Im Hinblick auf die erbrechtliche Auseinandersetzung nach dem Tode des Pfründers halten die Parteien fest, dass die Unterhalts- und Pflegeleistungen des Pfrundgebers gemäss diesem Vertrag mit monatlich CHF 1900.– zu bewerten sind. Dieser Betrag ist entsprechend dem Lebenskostenindex laufend der Teuerung anzupassen. Ausserordentliche und überdurchschnittliche Leistungen des Pfrundgebers können zusätzlich berechnet werden.

V. Beendigung

1. Der Pfründer ist jederzeit berechtigt, die Wohngemeinschaft mit dem Pfrundgeber und seiner Familie aufzuheben und eine eigene Wohnung zu beziehen oder sich in ein Altersheim zu begeben. In diesem Fall hat der Pfrundgeber anstelle der bisherigen Unterhaltsleistungen eine Leibrente von monatlich CHF 1200.– zu bezahlen.
2. Sollte der Pfrundgeber vor dem Pfründer versterben, sind seine Erben berechtigt, die häusliche Gemeinschaft unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten aufzuheben, wenn sie darzulegen vermögen, dass eine Fortsetzung des Pfrundverhältnisses für sie mit unzumutbaren Erschwernissen verbunden ist. In diesem Fall ist dem Pfründer eine Leibrente von monatlich CHF 1200.– zu bezahlen.
3. Im Übrigen gelten bezüglich Beendigung und Aufhebung des Pfrundvertrages die gesetzlichen Vorschriften (Art. 526–529 OR).

VI. Verschiedene Bestimmungen

1. Die Übertragung des Grundstückes Nr. 65 ist dem zuständigen Grundbuchamt zwecks Eintragung des Eigentumsüberganges anzumelden. Der Pfründer gibt hiermit ausdrücklich seine Zustimmung und ermächtigt den Pfrundgeber, die entsprechende Anmeldung vorzunehmen.
2. Für alle Differenzen, die sich aus diesem Vertrag ergeben, ist der ordentliche Richter am Wohnsitz des Pfründers zuständig.
3. Die Kosten dieses Vertrages (Beurkundungs- und Grundbuchkosten) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.
4. Dieser Vertrag wird 4fach ausgefertigt. Je ein Exemplar geht an die Parteien, ein Exemplar bleibt beim Notar und ein Exemplar ist dem Grundbuchamt einzureichen.

[Ort], Datum [Ort], Datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift Unterschrift

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***MERKE:***

*Dieser Vertrag bedarf der Beurkundung durch einen Notar:*

*– Unterschrift des Notars und der Vertragsparteien*

*– Zeugenbescheinigung gemäss Art. 501 und 512 ZGB*

*– Beurkundung durch den Notar*