

**URKUNDE NR.**

Entwurf vom 19.01.2017 / hm (461/16)  
überarbeitet 01.05.2017/brev

**ÖFFENTLICHE URKUNDE**

**Vorvertrag zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages**

zwischen der

**Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat

- künftige Eigentümerin von GS 1763 Göbli / Grundbuch Zug -

und

**WWZ Energie AG**, CHE-109.070.378, mit Sitz in Zug, Chollerstrasse 24, 6300 Zug, handelnd durch die Herren Andreas Widmer, Direktor und René Arnold, Vizedirektor, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

**betreffend Begründung von Dienstbarkeiten**

-----

**I. Ausgangssituation**

Durch einen geplanten Landtausch im Gebiete Göbli kann die Einwohnergemeinde Zug voraussichtlich die Liegenschaft GS 1763 / Grundbuch Zug erwerben. Die Einwohnergemeinde Zug erwirbt dieses Land als strategische Landreserve, um Infrastruktureinrichtungen realisieren zu können, wie z.B. einen neuen Ökihof.

## II. Verpflichtung zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages

Die Parteien dieses Vorvertrages verpflichten sich, einen Hauptvertrag mit dem Inhalt gemäss Ziff. III nachfolgend abzuschliessen, sobald die Einwohnergemeinde Zug neue Eigentümerin von GS 1763 / Grundbuch Zug ist und die Projekte hinreichend bestimmt werden können. Details werden mit dem Hauptvertrag geregelt.

Die Parteien dieses Vorvertrages verpflichten sich hiermit, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur weiteren Überbindung. Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, welche zum dannzumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

Die Dienstbarkeiten werden mit vorliegendem Vertrag sichergestellt unter der Bedingung, dass einerseits der Grosse Gemeinderat der EWG Zug und eventuell das Volk (fakultatives Referendum) und andererseits der Verwaltungsrat der WWZ AG dem Abtretungs- und Tauschvertrag zum Landtausch zustimmen. Sobald diese Beschlüsse vorliegen und in Rechtskraft erwachsen sind, ist dieser Vertrag rechtsgültig und wird durch die unterzeichnende Urkundsperson des Kantons Zug angemeldet.

## III. Hauptvertrag

### 1. Inhalt des Hauptvertrags

WWZ AG soll weiterhin den bestehenden Filterbrunnen beibehalten und erneuern können sowie das Recht für die Erstellung und den Betrieb einer Heizzentrale erhalten. Aus diesem Grunde sollen die nachstehenden Personaldienstbarkeiten begründet werden.

### 2. Dienstbarkeitsvertrag

#### a) Ausschliessliches Benützungs- und Fortbestandsrecht für Filterbrunnen, z.L. GS 1763, z.G. der WWZ Energie AG, beschränkt übertragbar

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft gestattet der WWZ Energie AG das ausschliessliche Benützungs- und Fortbestandsrecht für den bestehenden Filterbrunnen zur Wärme und Kältenutzung.

Dieses Recht ist während der Dauer der Existenz der Versorgungsanlagen oder bis zur Auflösung im gegenseitigen Einvernehmen durch die Dienstbarkeitsberechtigte und die Grundeigentümerin gültig.

Sollte der bestehende Filterbrunnen, im Zusammenhang mit der Realisierung der städtischen Projekte auf GS 1763 verlegt werden, verständigen sich die Parteien über den neuen Standort.

Dieser bestimmt sich vorrangig nach den Ergebnissen eines hydro-geologischen Gutachtens.

Die WWZ Energie AG verpflichtet sich, die Dienstbarkeit wieder im Grundbuch löschen zu lassen, sobald diese nicht mehr benötigt wird, entfernt in diesem Fall den Filterbrunnen und stellt wo nötig, den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wieder her, falls dies von Amtes wegen gefordert wird.

Die Kosten für den Betrieb, den Unterhalt und der allfälligen Erneuerung gehen vollumfänglich zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Erfordern firmenpolitische oder regulatorische Gründe ein Übertrag der Dienstbarkeitsrechte auf eine andere Tochterfirma innerhalb der WWZ-Gruppe, so stimmt die Einwohnergemeinde Zug diesem Übertrag zu. Alle damit zusammenhängenden Kosten gehen zu Lasten der WWZ.

b) Erstellungs- und Fortbestandsrecht für Heizzentrale, z.L. GS 1763, z.G. der WWZ Energie AG

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft gestattet der WWZ Energie AG das Erstellungs- und Fortbestandsrecht für eine Heizzentrale auf eine maximale Fläche von 800 m<sup>2</sup> und den dazu notwendigen Versorgungsleitungen.

Dieses Recht ist während der Nutzungsdauer der Versorgungsanlagen oder bis zur Auflösung im gegenseitigen Einvernehmen durch die Dienstbarkeitsberechtigte und die Grundeigentümerin gültig.

Die WWZ Energie AG verpflichtet sich, die Dienstbarkeit wieder im Grundbuch löschen zu lassen, sobald diese nicht mehr benötigt wird, entfernt in diesem Fall die Heizzentrale inkl. der notwendigen Versorgungsleitungen und stellt wo nötig, den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wieder her.

Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt sowie einer allfälligen Erneuerung gehen vollumfänglich zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.

Erfordern firmenpolitische oder regulatorische Gründe ein Übertrag der Dienstbarkeitsrechte auf eine andere Tochterfirma innerhalb der WWZ-Gruppe, so stimmt die Einwohnergemeinde Zug diesem Übertrag zu. Alle damit zusammenhängenden Kosten gehen zu Lasten der WWZ.

**Bemerkung:**

Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass für die Erstellung der Heizzentrale nicht bis zum 31.12.2027 ein Baugesuch eingereicht worden ist, diese Vereinbarung (Begründung des Erstellungs- und Fortbestandsrechtes für Heizzentrale) dahinfällt. Die Dienstbarkeitsberechtigte hat eine Option auf

Verlängerung dieses Rechts von max. 10 Jahren, also bis 2037. Diese Vereinbarung fällt ebenso dahin, wenn eine Heizzentrale im Ökihof integriert wird.

### **3. Entschädigungen und Dauer**

Für die Einräumung des Benützungs- und Fortbestandsrechtes für den Filterbrunnen ist keine Entschädigung geschuldet.

Für die Einräumung des Erstellungs- und Fortbestandsrecht für die Heizzentrale ist folgende jährliche Entschädigung (ab Inanspruchnahme) zu entrichten:

Nutzfläche x CHF 500.00/m<sup>2</sup> x hypothekarischer Referenzzinssatz

Der hypothekarische Referenzzinssatz (festgelegt vom Bundesamt für Wohnungswesen) wird nach unten auf 2% und nach oben auf 5% begrenzt.

### **4. Weitere Bestimmungen**

- a. Die Vertragsparteien legen fest, dass der Einwohnergemeinde Zug ein Mitspracherecht bei der Verortung der Heizzentrale auf GS 1763 eingeräumt wird, sodass möglichst wenige Nachteile bei einer Überbauung des angrenzenden Grundstückteils entstehen.
- b. Der vorliegende Vertrag bedarf keiner weiteren Bewilligung einer Behörde oder der Zustimmung einer Drittperson im Sinne von Art. 51 Abs. 2 Grundbuchverordnung.
- c. Die amtlichen Kosten und Gebühren
  1. des Notariates für die Erstellung und Beurkundung dieses Vorvertrages werden durch die Stadt Zug übernommen
  2. des Grundbuchamtes für die Grundbucheintragung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
- d. Die Parteien beauftragen und ermächtigen den Notar oder dessen Stellvertreter, den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung im Grundbuch anzumelden und alle erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen.

### **IV. Verpflichtungen der Parteien bis zum Abschluss des Hauptvertrages**

1. Die Vertragsparteien werden den vorangehenden Tauschvertrag gem. Ziff. I öffentlich beurkunden lassen.
2. Sobald der Landtausch nach Ziff. I rechtsgültig zustande gekommen ist und die Projekte hinreichend bestimmt werden können, werden aktuelle Dienstbarkeitspläne erstellt. Gestützt auf diese Pläne kann in der Folge die Beurkundung des Hauptvertrages (Dienstbarkeitsvertrag) erfolgen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

Zug,

**Die Parteien:**

**Einwohnergemeinde Zug**  
vertreten durch:

\_\_\_\_\_  
Dolfi Müller, Stadtpräsident

\_\_\_\_\_  
Martin Würmli, Stadtschreiber

**WWZ Energie AG**  
vertreten durch:

\_\_\_\_\_  
Andreas Widmer

\_\_\_\_\_  
René Arnold

## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, Heinz Müller, Stadtschreiber-Stellvertreter von Zug und Notar des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien. Sie ist von den Erschienenen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

Dem Stadtrat von Zug kommt gemäss § 27 Abs. 2 Bst. e der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 01. Februar 2005 die alleinige Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages zu (Beschluss Nr. ??? vom 00.00.2017).

In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Zug wird festgestellt, dass gestützt auf § 85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes der Stadtrat von Zug die Einwohnergemeinde Zug nach aussen vertritt und Stadtpräsident Dolfi Müller sowie Stadtschreiber Martin Würmli kollektiv zeichnungsberechtigt sind.

ZUG,

STADTKANZLEI ZUG  
Notariat

Heinz Müller, Notar