

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Entwurf Stand: 10.09.2020 MKA

**Nachtrag zum
Baurechtsvertrag «Neustadt»**

zwischen

Einwohnergemeinde Zug, Postfach 1258, 6301 Zug

vertreten durch den Stadtrat

**Eigentümerin von GS 4330, Grundbuch Zug
nachfolgend «Grundeigentümerin»**

und

Stiftung Alterszentren Zug, Gotthardstrasse 29, 6300 Zug

vertreten durch den Stiftungsrat [_____]

**Baurechtsnehmerin/Eigentümerin von GS 87926, Grundbuch Zug
nachfolgend «Baurechtsnehmerin»**

nachfolgend gemeinsam die Parteien

zulasten Grundstück Nr. 4330, Gemeinde Zug („Grundstück“) und zugunsten
Stiftung Alterszentren Zug

wird hiermit folgende Vereinbarung getroffen:

1. Präambel

- 1 Zwischen den Parteien besteht seit dem 2. September 1997 ein Baurechtsvertrag (nachfolgend „BAURECHTSVERTRAG“), mit welchem die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB am Grundstück Nr. 4330 eingeräumt hat. Das Baurecht wurde bis zum 31.12.2045 eingeräumt und ist im Grundbuch zulasten der Parzelle GS Nr. 4330 als eigenständiges Grundstück GB Nr. 87926 eingetragen.
- 2 Die Parteien sind sich einig, dass der bestehende Baurechtsvertrag den aktuellen Gegebenheiten nicht mehr zu genügen vermag, weshalb eine Anpassung an die heutigen Gepflogenheiten und rechtlichen Anforderungen notwendig ist. Ebenso soll das Baurecht verlängert werden.
- 3 Mit dem vorliegenden Nachtrag sollen die Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrages geändert und durch die Bestimmungen der vorliegenden Vereinbarung ersetzt werden. Wo notwendig, sind die entsprechenden Vormerkungen im Grundbuch anzupassen. An den Dienstbarkeiten auf dem Grundstück soll grundsätzlich nichts geändert werden. Die Grundstück-Nummern bleiben die gleichen.
- 4 In Ziffer 2 nachfolgend wird der Text des gesamthaft neu gefassten Baurechtsvertrages wiedergegeben. Der bisherige Text des Baurechtsvertrages wird mit der Eintragung des vorliegenden Nachtrags im Grundbuch ausser Kraft gesetzt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

2. Neufassung des Baurechtsvertrags

2.1. Baurecht

- 1 Die Grundeigentümerin ist Eigentümerin des Grundstücks und hat der Baurechtsnehmerin darauf ein dauerndes und selbständiges Baurecht eingeräumt. Letzteres ist als eigenständiges Grundstück mit der GB Nr. 87926 im Grundbuch eingetragen. Die Baurechtsfläche wird der Berechtigten im aktuellen, der Baurechtsnehmerin bekannten Zustand weiterhin zur Verfügung gestellt.

- 2 Lage und Umfang dieser Parzellen lassen sich aus dem Grundbuchplan ersehen. Dieser bildet als Beilage 1 einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien als richtig anerkannt.
- 3 Die sich auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Bauten und Anlagen dürfen durch die Baurechtsnehmerin nur zwecks Betriebs von Alters- und Pflegeeinrichtungen (Pflegezentrum oder eines artverwandten Betriebs (z.B. Betreutes Wohnen) inkl. Restaurationsbetrieb und Lingerie), welche ein bedarfs- und fachgerechtes sowie zeitgemässes Angebot an stationären Betreuungs- und Pflegeleistungen gewährleisten, genutzt werden. Details regelt die separat zwischen den Parteien abgeschlossene Leistungsvereinbarung.
- 4 Die Baurechtsnehmerin darf die auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Gebäude umgestalten, daran Um- und Anbauten ausführen und ganz oder teilweise abbrechen sowie auf den Freiflächen weitere Gebäude erstellen, solange dies alles gemäss Ziffer 2.3. zweckkonform erfolgt. Die Handlungsmöglichkeiten der Baurechtsnehmerin bestehen nur soweit, als nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Bestimmungen der separat zwischen den Parteien abgeschlossenen Leistungsvereinbarung ihnen entgegenstehen.
- 5 Die Baurechtsnehmerin kennt den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten (vgl. Beilage 2). Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zugunsten des Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zu lasten dieser Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.
- 6 Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den im Baurecht erstellten Bauten sowie mit den dazu gehörenden Teilen entstehen. Im gleichen Sinn haftet sie für übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn.
- 7 Für Erstellung, Unterhalt, Reparaturen, Erneuerung der auf der Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts zu erstellenden Bauwerke und den Unterhalt der übrigen vom Baurecht umfassten, jedoch nicht überbauten Fläche ist alleinig die Baurechtsnehmerin verantwortlich, sofern dieser Baurechtsvertrag oder das separat zwischen den Parteien abgeschlossene Nutzungsreglement keine andere Regelung vorsieht.

- 8 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauwerke und die Baurechtsfläche während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Einhaltung dieser Unterhaltungspflicht durch Betreten des Baurechtsgrundstückes und nach vorgängiger Avisierung auch der darauf stehenden Bauten zu kontrollieren. Bei Verletzung der Unterhaltungspflicht ist die Baurechtsgeberin nach einer fruchtlosen schriftlichen Mahnung und angemessener Frist berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

2.2. Dauer

- 1 Das Baurecht wird bis zum 31. Dezember 2095 eingeräumt.

Änderung im Grundbuch zu Dienstbarkeit ID.1998/000780.

- 2 Beide Parteien haben das Recht, 5 Jahre vor Vertragsablauf durch einseitig schriftliche Erklärung, Verhandlungen über einen Neuabschluss des Vertrags oder allfällig die Verlängerung des Vertrags zu verlangen. In diesem Fall sind die Parteien verpflichtet, diese Verhandlungen in guten Treuen zu führen.

2.3. Übertragbarkeit

- 1 Dieses selbständige und dauernde Baurecht ist mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin übertragbar und vererblich. Die Zustimmung darf von der Grundeigentümerin nur verweigert werden, wenn die Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht vollumfänglich übernommen werden oder andere wichtige Gründe vorliegen. Als wichtige Gründe gelten die fehlende Kreditwürdigkeit des Erwerbers, die etwaige ausländische Beherrschung des Erwerbers und der Umstand, dass der Erwerber keine hinreichende Gewähr zur Weiterführung des Alters- und Pflegeheims bietet.
- 2 Verweigert die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zur Übertragung nicht innerhalb von 60 Tagen seit der Anzeige durch die Baurechtsnehmerin, so gilt die Zustimmung als erteilt.
- 3 Bei Übertragung des Baurechts kann die Grundeigentümerin von der (bisherigen) Baurechtsnehmerin verlangen, die künftige Zahlung der Baurechtszinse für eine Dauer von zwei Jahren ab Übertragungszeitpunkt sicherzustellen. In diesem Fall wird die Baurechtsnehmerin Zug um Zug gegen die Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin dieser eine unwiderrufliche, bedingungslose und auf die ersten zwei Jahre und sechs Monate nach Übertragungszeitpunkt befristete Bankgarantie in der Höhe von zwei Jahresbaurechtszinsen übergeben.

- 4 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, inkl. dieser Überbindungsklauseln. Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, welche im dannzumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

2.4. Baurechtszins

- 1 Die Baurechtsnehmerin hat während der ganzen Dauer des Baurechtsvertrags einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser wird wie folgt festgelegt: Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Bodenwert von CHF 600.-- / m² und dem jeweils am 31.12. aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundesamtes für Wohnungswesen oder mangels entsprechender Publikation den am 31.12 bestehenden und von der SIX Group publizierten SARON Referenzzinssatz plus einer Hypotheken-Marge von 0.25%, wobei dieser Zinssatz mindestens 0% beträgt.
- 2 Der jährliche Baurechtszins wird derzeit wie folgt berechnet: 2'347 m² Boden à CHF 600.-- = à 1.25 % = CHF 17'603.--.
- 3 Der Baurechtszins ist halbjährlich vorschüssig zum 30.6, 31.12. des Jahres fällig.
- 4 Der Bodenbasiswert wird alle zehn Jahre, erstmals per 31. Dezember 2031 dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2020, Stand [] = [] Punkte) angepasst werden. Die Grundeigentümerin kann den Bodenbasiswert ferner aufgrund von Umständen, die eine höhere Ausnutzung des Bodens erlauben (etwa zufolge Zonenplanänderungen), oder wenn der Wert für vergleichbares Land mehr als 20% höher ist als für das Land unter dem Baurecht, angemessen erhöhen. Der Bodenbasiswert beträgt aber stets mindestens CHF 600.--/m². Der Baurechtszins wird entsprechend angepasst.
- 5 Können sich die Parteien über eine etwaige Anpassung des Baurechtszinses nicht einigen, so wird dieser verbindlich durch die Schätzungskommission des Kanton Zug bzw. einer allfälligen Nachfolgeorganisation (bzw. von EXPERTsuisse, falls keine Nachfolgeorganisation existiert) bestimmt. Die Kosten für die Schätzung werden von den Parteien je hälftig getragen.

2.5. Heimfall

2.5.1. Ordentlicher Heimfall

- 1 Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779 c ZGB).
- 2 Für die heimfallenden Bauten und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der dannaumaligen Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu bezahlen. Dies setzt voraus, dass die Bauten bis zum Vertragsende von der Baurechtsnehmerin ordnungsgemäss in Stand gehalten worden sind. Andernfalls wird von der Heimfallentschädigung jener Betrag in Abzug gebracht, der für nicht vorgenommene Unterhaltsarbeiten und Sanierungen aufgewendet werden müsste.
- 3 Die Heimfallentschädigung basiert auf den Kaufpreis der bei Einräumung des Baurechts übernommenen Bauten und Anlagen und dem Zeitwert der während der Dauer des Baurechts von der Baurechtsnehmerin zweckkonform getätigten Investitionen, alles je unter Berücksichtigung ordentlicher Abschreibungen auf dem Anteil des Einstandsanzlagewert der übernommenen Bauten und Anlagen von CHF 9'858'993.35 (Anteil der Stadt Zug an den Investitionen im Zentrum Neustadt von 1993 bis 2009) und der Investitionen gemäss Richtlinien bzw. Anlagebuchhaltung der Curaviva Verband der Heime und Institutionen Schweiz oder mangels Bestehens einer vergleichbaren Abschreibungsgrundlage.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Heimfallentschädigung nicht einigen, so wird diese verbindlich durch die Schätzungskommission des Kanton Zug bzw. einer allfälligen Nachfolgeorganisation (bzw. von EXPERTsuisse falls keine Nachfolgeorganisation existiert) bestimmt. Die Kosten für die Schätzung werden von den Parteien je hälftig getragen.
- 5 Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Vormerkung auf GS 4330 und 87926: Heimfallentschädigung (unter gleichzeitiger Löschung der Vormerkung ID.1998/000175).

2.5.2. Vorzeitiger Heimfall

- 1 Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779 f und 779 g ZGB, welche wie folgt lauten:

Art. 779f ZGB: *Wenn der Baurechtsnehmerin in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.*

Art. 779g ZGB: *Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.*

- 2 Vor Ausübung des Rechts zum vorzeitigen Heimfall hat der Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine angemessene Heilungsfrist einzuräumen, soweit zumutbar.

2.6. Vorzeitige Beendigung des Vertrags

- 1 Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Baurechtsvertrags wird das Baurecht auf die Grundeigentümerin übertragen, so dass es als Eigentümerdienstbarkeit bestehen bleibt. Die Grundeigentümerin schuldet der Baurechtsnehmerin in diesem Fall eine Entschädigung, welche sich nach Ziffer 2.5.1 dieser Vereinbarung bemisst.

2.7. Zerstörung der Bauten

- 1 Verzichtet die Baurechtsnehmerin bei der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten durch Feuer, Wasser oder andere Naturgewalten auf die Weiterführung des Baurechts, so hat sie das Grundstück auf eigene Kosten ebenerdig abgeräumt zurückzugeben. Das Entfernen von Foundationen oder Anlageteilen unter dem Boden erfolgt ebenfalls zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtszinspflicht der Baurechtsnehmerin erlischt mit der ordnungsgemässen Übergabe des Baurechtsareals an die Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin erhält mit dieser Übergabe das volle Verfügungsrecht über ihr Grundstück wieder zurück.
- 2 Kommt es nicht zu einem Wiederaufbau oder zu einer für die Grundeigentümerin akzeptablen Realisierung eines Ersatzstandortes, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, der Grundeigentümerin etwaige Versicherungsansprüche aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten abzutreten. Von der Versicherung erhaltene Mittel sind zweckgebunden für Leistungen im Bereich Alter, Pflege und Wohnen einzusetzen.

2.8. Vorkaufsrecht

1 Abweichend von Art. 682 Abs. 2 ZGB vereinbaren die Parteien was folgt:

2 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin wird hiermit wie folgt geändert:

Limitierung des Vorkaufspreises auf den Kaufpreis der bei Einräumung des Baurechts übernommenen Bauten und Anlagen (abzüglich der noch nicht bezahlten Raten gemäss Ziffer 2.4) und den Zeitwert der während der Dauer des Baurechts von der Baurechtsnehmerin zweckkonform getätigten Investitionen, alles je unter Berücksichtigung ordentlicher Abschreibungen auf dem Anteil des Einstandsanzugewert der übernommenen Bauten und Anlagen von CHF 9'858'993.35 und der Investitionen gemäss Richtlinien bzw. Anlagebuchhaltung der Curaviva Verband der Heime und Institutionen Schweiz oder mangels Bestehens einer vergleichbaren Abschreibungsgrundlage.

Die Grundeigentümerin erhält für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 12 Monaten.

3 Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Vormerkung auf GS 4330 und 87926: Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (unter gleichzeitiger Löschung der Vormerkung ID.1998/000174).

4 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche wird ausgeschlossen.

2.9. Erschliessung

1 Das Baurechtsland ist für die heute bestehende Nutzung voll erschlossen.

2 Sollten noch Erschliessungsmassnahmen für weitere Bauten erforderlich sein, so gehen die Kosten zulasten der Baurechtsnehmerin.

2.10. Schlussbestimmungen

1 Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzend die Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

2 Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für alle mit diesem Vertrag verbundenen Eintragungen und Vormerkungen sowie die Kosten für die Baurechtsmutation bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.

3 Die Urkundsperson wird von den Parteien beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Vertrag umgehend beim Notariat, Grundbuch- und Vermessungsamt Zug anzumelden und die Mutationen eintragen zu lassen.

4 Auf diesen Vertrag ist Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Zug.

5 Dieser Vertrag tritt mit seiner öffentlichen Beurkundung in Kraft.

3. Genehmigungsvorbehalt

1 Dieses Geschäft wurde an der Urnenabstimmung [Titel Urnenabstimmung] vom [Datum] genehmigt, welche am [Datum] in Rechtskraft erwachsen ist.

2 In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Zug wird festgestellt, dass gestützt auf §85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes der Stadtrat von Zug die Einwohnergemeinde nach aussen vertritt und Stadtpräsident Dr. Karl Kobelt sowie Stadtschreiber Martin Würmli kollektivzeichnungsberechtigt sind.

3 Gemäss Stiftungsratsbeschluss vom [Datum] hat die Stiftung Alterszentren Zug diesem Vertrag zugestimmt und die Herren Hans Christen und Josef Ithen ermächtigt, die vorstehende Urkunde zu unterzeichnen.

4. Vertragsausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird wie folgt ausgefertigt:

- ein Original für die Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug
- ein Original für das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug
- je eine amtliche beglaubigte Kopie für die Vertragsparteien (2)
- eine Kopie für das Grundstückgewinnsteueramt der Stadt Zug

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass diese vorliegende öffentliche Urkunde ihrem Willen entspricht und von ihnen gelesen worden ist.

Zug,

Die Parteien:

Für die Stadt Zug

Für die AZZ

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Hans Christen
Präsident

Josef Ithen
Vizepräsident