

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrages

zwischen

**Einwohnergemeinde Zug**, Postfach, 6300 Zug.  
(nachfolgend EWG Zug)

vertreten durch den Stadtrat von Zug, dieser vertreten durch Herrn Dolfi Müller, Stadtpräsident und Herr Arthur Cantieni, Stadtschreiber a. i.

**einerseits**

und

**Korporation Zug**, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Poststrasse 16, 6300 Zug  
(nachfolgend Korporation Zug)

handelnd durch Herrn Urban Keiser, Korporationspräsident und Herrn Daniel Schwerzmann, Korporationsschreiber

**andererseits**

**betreffend LANDERWERB GÖBLI**

## **I. VORBEMERKUNGEN**

1. Die Korporation Zug ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke im Gebiet Göbli, Zug. Die EWG Zug beabsichtigt, in diesem Gebiet öffentliche Bauten und Anlagen zu realisieren. Im Vordergrund steht zurzeit der Neubau eines Ökihofs, weil die Grundeigentümerin des bisherigen Ökihof-Standorts dort anderweitige Nutzungen vorsieht. In diesem Gebiet müssen zudem die bestehende Industriestrasse Richtung Norden verlängert, eine neue Erschliessungsstrasse zwischen Industriestrasse und Grienbachstrasse sowie verschiedene Fuss- und Velowegverbindungen realisiert werden. Insgesamt sind diese Grundstücke wichtige strategische Reserveflächen für die städtischen Infrastrukturanlagen.
2. Die Korporation Zug ist bereit, die für die öffentliche Nutzung erforderlichen Grundstücke an die EWG Zug abzugeben. Die Landabtretung erfolgt im gleichwertigen Tausch gegen verschiedene Liegenschaften und Grundstücke der EWG Zug.
3. Die gegenseitigen Landerwerbe sollen einstweilen durch den Abschluss des vorliegenden Vorvertrages sichergestellt werden, bis der Grosse Gemeinderat der EWG Zug, eventuell das Volk (fakultatives Referendum) dem Landtausch zugestimmt haben. Sobald diese Beschlüsse vorliegen und in Rechtskraft erwachsen sind, ist der Hauptvertrag abzuschliessen.

## **II. VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGES**

1. Die unterzeichneten Vertragsparteien verpflichten sich, einen öffentlich beurkundeten Tauschvertrag mit dem Inhalt gemäss Ziff. III nachfolgend abzuschliessen, wenn die Voraussetzungen gemäss Ziff. II.2 nachfolgend eingetreten sind.

Die EWG Zug ist verpflichtet, der Korporation Zug innert 30 Tagen nach Eintritt der letzten Voraussetzung (II.2 nachfolgend) den Entwurf des Hauptvertrages mit dem Inhalt gemäss Ziff. III. nachfolgend vorzulegen. Die Korporation Zug ist ihrerseits verpflichtet, den Hauptvertrag alsdann innert 30 Tagen nach Vorlage des Vertragsentwurfes zu unterzeichnen und öffentlich beurkunden zu lassen, sofern der Inhalt des vorgelegten Entwurfs mit dem Inhalt gemäss Ziff. III dieses Vorvertrages übereinstimmt.

2. Voraussetzung für den Abschluss des Hauptvertrages sind:
- a der rechtskräftige Beschluss des Grossen Gemeinderates der EWG Zug, eventuell die Zustimmung des Volks in einer Volksabstimmung (fakultatives Referendum) mit welchem der Stadtrat von Zug beauftragt und ermächtigt wird, den Haupttauschvertrag gemäss den Bestimmungen unter Ziff. III. dieses Vorvertrages abzuschliessen;
  - b der rechtskräftige Beschluss der Genossenversammlung der Korporation Zug, mit welchem der Verwaltungsrat der Korporation Zug beauftragt und ermächtigt wird, den Haupttauschvertrag gemäss den Bestimmungen unter Ziff. III. dieses Vorvertrages abzuschliessen;

Der Stadtrat verpflichtet sich, nach Unterzeichnung dieses Vorvertrages die erforderliche Vorlage (Zustimmung GGR zum vorliegenden Vorvertrag) vorzubereiten und den zuständigen Behörden zur Beschlussfassung zu unterbreiten sowie die Verhandlungen über den Erwerb von GS 1763 mit der Wasserwerke Zug AG weiterzuführen.

3. Der Abschluss des Hauptvertrages und damit der vorliegende Vorvertrag fällt ohne weiteres dahin, wenn die Voraussetzungen gemäss Ziff. II.2 nicht bis 31.12.2015 erfüllt sind. Ohne anderweitige Vereinbarung zwischen den Parteien (öffentlich beurkundeter Nachtrag zum Vorvertrag) sind die Parteien ab dem 1. Januar 2016 von den Verpflichtungen aus diesem Vorvertrag befreit. Diese Frist verlängert sich ohne weiteres um die Dauer von allfälligen Beschwerdeverfahren.

### **III. INHALT HAUPTVERTRAG**

#### **A Vorbemerkungen**

1. Vor dem Abschluss des Hauptvertrages müssen die abzutretenden Parzellen teilweise parzelliert werden. Insbesondere im Gebiet Göbli ist vorgängig die Strassenparzelle für die Verlängerung der Industriestrasse nach Norden auszuscheiden. Die an die EWG Zug zu übertragenden Grundstücke werden in diesem Vertrag mit einer Litera bezeichnet und im beigeschlossenen Situationsplan „Göbli“ (Anhang 1) mit Farbe koloriert. Die Massangaben ergeben sich definitiv aus dem dannzumal zu erstellenden Geometerplan; die im vorliegenden Vorvertrag angegebenen Masse sind, soweit die Parzellen in der zu übertragenden Form noch nicht bestehen, nicht verbindlich.
  
2. Bei den von der EWG Zug an die Korporation Zug abzutretenden Grundstücke ausser bei den Waldparzellen handelt es sich um bereits bestehende Grundstücke. Sie sind nicht weiter zu parzellieren.

#### **B Abtretung von der Korporation Zug an die EWG Zug**

##### **1. GS AAA (Teilfläche GS 3674/Zug)**

###### **1.1 Abtretung**

Die Korporation Zug tritt ab an die EWG Zug und überträgt in deren Eigentum:

10'009 m<sup>2</sup> Land.

Die aktuellen Eintragungen auf GS 3674 wie Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ergeben sich aus dem Grundbuchauszug (Anhang 2.1: noch offen).

Das GS 3674 ist unbelehnt.

###### **1.2 Nutzung**

Das GS AAA befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Es wird derzeit für die Tennisanlage genutzt.

Zwischen der Korporation Zug und dem Tennisclub Zug besteht ein Baurechtsvertrag (selbständiges und dauerndes Baurecht) vom 18. März 1976 mit Nachtrag Nr. 1 vom 30. Januar 2004 und Nachtrag Nr. 2 vom 22. Oktober 2009. Die EWG Zug übernimmt diesen Baurechtsvertrag.

### 1.3 Lage

Das GS AAA ist im beigeschlossenen Situationsplan „Göbli“ (Anhang 1) mit grüner Farbe gekennzeichnet; die abzutrennende Strassenparzelle ist hellblau koloriert.

### 1.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

## 2. **GS BBB (Teilfläche GS 4784 ost)**

### 2.1 Abtretung

Die Korporation Zug tritt ab an die EWG Zug und überträgt in deren Eigentum:

5'477 m<sup>2</sup> Land. (*inklusive Erschliessungsstrasse*)

Die aktuellen Eintragungen auf GS 4784 wie Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ergeben sich aus dem Grundbuchauszug (Anhang 2.2: noch offen). Das Grundstück ist unbelehnt.

### 2.2 Nutzung

Die Fläche von 5'477 m<sup>2</sup> ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück befindet sich in der Zone OelB, wobei 689 m<sup>2</sup> auf die neue Erschliessungsstrasse entfallen.

### 2.3 Lage

Das GS BBB ist im beigeschlossenen Situationsplan „Göbli“ (Anhang 1) mit roter Farbe markiert; die abzutrennende Strassenfläche ist hellblau koloriert.

## 2.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

## 3. **GS 3638 (CCC)**

### 3.1 Abtretung

Die Korporation Zug tritt an die EWG Zug ab und überträgt in deren Eigentum:

1'121 m<sup>2</sup> Land.

Die aktuellen Eintragungen auf GS 3638 wie Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ergeben sich aus dem Grundbuchauszug (Anhang 2.3: noch offen).

Das GS 3638 ist unbelehnt.

### 3.2 Nutzung

Das Grundstück befindet sich in der Zone WAB, wobei 279 m<sup>2</sup> auf die bestehende Strasse entfallen. Das Grundstück ist als Parkplatz genutzt. Die entsprechenden Mietverträge übernimmt die Einwohnergemeinde Zug.

### 3.3 Lage

GS 3638 ist im beigeschlossenen Situationsplan „Göbli“ (Anhang 1) mit oranger Farbe koloriert.

### 3.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

#### **4. GS DDD (Teilfläche ab GS 1765)**

##### 4.1 Abtretung

Die Korporation Zug tritt ab an die EWG Zug und überträgt in deren Eigentum:

737 m<sup>2</sup> Land

Die aktuellen Eintragungen auf GS 1765 wie Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ergeben sich aus dem Grundbuchauszug (Anhang 2.4: noch offen).

Das Grundstück ist unbelehnt.

##### 4.2 Nutzung

Das Grundstück DDD befindet sich im Umfang von 669 m<sup>2</sup> in der Zone WAB (Strassenteil) und im Umfang von 30 m<sup>2</sup> in der Zone WA4 (Strassenteil); plus 32 m<sup>2</sup> in der Zone GwF und 6 m<sup>2</sup> in der Zone OeIF. Für diese Flächen besteht kein landwirtschaftlicher Pachtvertrag. Ein kleiner Teil des Grundstücks wird als Parkplatz genutzt. Die entsprechenden Mietverträge übernimmt die Einwohnergemeinde Zug.

##### 4.3 Lage

Das GS DDD ist im beigeschlossenen Situationsplan „Göbli“ (Anhang 1) mit hellgrüner Farbe koloriert.

##### 4.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

#### **5. GS EEE (Teilfläche ab GS 4784 west)**

##### 5.1 Abtretung

Die Korporation Zug tritt ab an die EWG Zug und überträgt in deren Eigentum:

2'600 m<sup>2</sup> Land

Die aktuellen Eintragungen auf GS 4784 wie Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ergeben sich aus dem Grundbuchauszug (Anhang 2.2: noch offen).

Das Grundstück ist unbelehnt.

## 5.2 Nutzung

Die Fläche von 2'600 m<sup>2</sup> ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.  
Das Grundstück befindet sich in der Zone OelB.

## 5.3 Lage

Das GS EEE ist im beigeschlossenen Situationsplan „Göbli“ (Anhang 1) mit gelber Farbe koloriert.

## 5.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

## **C Abtretung der EWG Zug an die Korporation Zug**

## **6. GS 1050 / Liegenschaft Zeughausgasse 9**

### 6.1 Abtretung

### **Grundstück Zug 1050**

#### **Grundstücksbeschreibung**

Grundstücksart  
Liegenschaft

Führungsart  
Eidgenössisch

Gemeinde  
Zug

Lageort  
Quartier Altstadt

Grundstück-Nummer  
1050

Fläche in m<sup>2</sup>  
1206

Kulturarten  
Gebäude



Versicherte Gebäude Bürohaus mit Laden	Strasse Zeughausgasse	9	Assek-Nr. 00172A	Dritteigentum nein	Teil nein
---	--------------------------	---	---------------------	-----------------------	--------------

Allfällige weitere Gebäude sind Bestandteil der Liegenschaft (ZGB Art. 642 + 805)

## Anmerkungen und Vormerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten / Grundlasten

R + L = Recht und Last, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten

Register-Nr. / Datum		Stichwort
D.UEB/000994 01.07.1959	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1046
D.UEB/000996 01.07.1959	Last	Zugangsrecht z.G. 1046
D.UEB/016661 01.07.1959	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 4077
D.UEB/016639 07.10.1959	R + L	Grenzbaurecht z.L.+z.G. 1049
D.UEB/016641 07.10.1959	Recht	Dachbenützungrecht z.L. 1049
D.UEB/016662 21.09.1990	Last	Leitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Zug
D.2005/000074 09.02.2005	Last	Überbaurecht z.G. 1059
D.2005/000075 09.02.2005	Last	Fusswegrecht z.G. 1059
D.2005/000076 09.02.2005	Last	Fahrwegrecht z.G. 1059

D.2005/000077 09.02.2005	Last	Fusswegrecht z.G. 1051
D.2005/000078 09.02.2005	Last	Fahrwegrecht z.G. 1051, 1056, 1057
D.2005/000080 09.02.2005	R + L	Grenzbaurecht z.L.+z.G. 1059

## Grundpfandrechte

Keine

### 6.2 Nutzung

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone A, überlagert mit der Ortsbildschutzzone und im Perimeter der Altstadt. Es wird derzeit von der städtischen Verwaltung als Bürohaus genutzt.

Mit Abschluss des Haupttauschvertrages werden die Parteien einen Mietvertrag abschliessen, damit die weitere Nutzung durch die EWG Zug sichergestellt ist. Dabei wird im Wesentlichen folgendes vereinbart:

- Die EWG Zug bleibt weiterhin Betreiberin und Bewirtschafterin der Liegenschaft. Sie übernimmt sämtliche Unterhalts- und Nebenkosten, welche für den Fortbestand und den weiteren Betrieb der Liegenschaft erforderlich sind.
- Die EWG Zug übernimmt dabei die Verantwortung, wie wenn sie Eigentümerin wäre; sie übernimmt insbesondere die Werkeigentümerhaftung gegenüber Dritten bzw. hält die Korporation Zug in allfälligen Schadenfällen frei von jedwelcher Haftung.
- Die bestehenden Mietverträge werden in Untermietverträge umgewandelt; Mieterin gegenüber der Korporation Zug ist ausschliesslich die EWG Zug. Die Mietzinseinnahmen aus der Untervermietung verbleiben bei der EWG Zug. Die Korporation ist unaufgefordert über alle Untermietverhältnisse und deren Konditionen zu orientieren.
- Die EWG Zug bezahlt der Korporation Zug (inkl. Liegenschaft Zeughausgasse 11; vgl. Ziff. 7. nachfolgend) einen gestaffelten Mietzins wie folgt:

- 01.04.2014 – 31.03.2015 CHF 50'000.00 / Jahr
  - 01.04.2015 – 31.03.2016 CHF 90'000.00 / Jahr
  - 01.04.2016 – 31.03.2017 CHF 120'000.00 / Jahr
  - 01.04.2017 – 31.03.2018 CHF 120'000.00 / Jahr
  - 01.04.2018 – 31.03.2019 CHF 120'000.00 / Jahr
  - Ab 01.04.2019 CHF 10'000.00 / Monat
- Der Mietvertrag dauert längstens bis 31.12.2019. Er kann jedoch seitens der EWG Zug unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten einseitig auf das Ende eines Monats gekündigt werden. Wird der Vertrag vor Ablauf einer Vertragsdauer von 5 Jahren aufgelöst, so bezahlt die EWG Zug der Korporation Zug eine einmalige Inkonvenienzentschädigung von CHF 50'000.00.
- Alle weiteren Details sind im Mietvertrag zu vereinbaren und zu regeln.

### 6.3 Lage

Die Lage ergibt sich aus dem geltenden Geometerplan.

### 6.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

## 7. GS 1049 / Liegenschaft Zeughausgasse 11

### 7.1 Abtretung

Die EWG Zug tritt ab an die Korporation Zug und überträgt in deren Eigentum:

<b>Grundstück Zug 1049</b>
----------------------------

### Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart  
Liegenschaft

Führungsart  
Eidgenössisch

Gemeinde  
Zug

Lageort  
Quartier Altstadt

Grundstück-Nummer  
1049

Fläche in m2  
332

Kulturarten  
Gebäude

Versicherte Gebäude  
Wohn- + Geschäftshaus

Strasse  
Zeughausgasse 11

Assek-Nr.  
00174A

Dritteigentum  
nein

Teil  
nein

Allfällige weitere Gebäude sind Bestandteil der Liegenschaft (ZGB Art. 642 + 805)

## Anmerkungen und Vormerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten / Grundlasten

R + L = Recht und Last, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten

Register-Nr. / Datum		Stichwort
D.UEB/016635 05.06.1865	Last	Baubeschränkung z.G. 1011, 4080
D.UEB/000983 15.04.1907	R + L	Grenzbaurecht z.L.+z.G. 1046
D.UEB/016636 30.05.1930	Recht	Kellerrecht z.L. 1047
D.UEB/016637 30.05.1930	Last	Leitungsrecht Kanalisation z.G. 1047
D.UEB/000993 08.04.1931	Recht	Abwassereinleitungsrecht z.L. 1046
D.UEB/016639 07.10.1959	R + L	Grenzbaurecht z.L.+z.G. 1050
D.UEB/016641 07.10.1959	Last	Dachbenützungsrecht z.G. 1050

## Grundpfandrechte

Keine

### 7.2 Nutzung

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone A, überlagert mit der Ortsbildschutzzone und im Perimeter der Altstadt. Es wird derzeit von der städtischen Verwaltung als Bürohaus und für Notwohnungen genutzt.

Mit Abschluss des Haupttauschvertrages werden die Parteien einen Mietvertrag abschliessen, damit die weitere Nutzung durch die EWG Zug sichergestellt ist. Die Rahmenbedingungen ergeben sich aus Ziff. 6.2 vorstehend.

### 7.3 Lage

Die Lage ergibt sich aus dem geltenden Geometerplan.

### 7.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

## 8. GS 2937 St.-Verena

### 8.1 Abtretung

Die EWG Zug tritt ab an die Korporation Zug und überträgt in deren Eigentum:

### Grundstück Zug 2937

#### Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart  
Liegenschaft

Führungsart  
Eidgenössisch

Gemeinde  
Zug

Lageort  
St. Verena

Grundstück-Nummer  
2937

Fläche in m2  
5524

Kulturarten  
übrige humusierte Fläche

Acker, Wiese, Weide  
Strasse, Weg

Versicherte Gebäude	Strasse	Assek-Nr.	Dritteigentum	Teil
---------------------	---------	-----------	---------------	------

Allfällige Gebäude sind Bestandteil der Liegenschaft (ZGB Art. 642 + 805)

## **Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten/Grundlasten, Grundpfandrechte**

Keine

### 8.2 Nutzung

Das Grundstück befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zwischen der EWG Zug und Herrn Albert Weiss besteht ein Pachtvertrag vom 1. April 2005. Die Korporation Zug übernimmt diesen Pachtvertrag.

### 8.3 Lage

Das GS 2937 befindet sich im Gebiet St.-Verena, Zug. Das Grundstück muss vor dem Tausch nicht weiter parzelliert werden und ist daher nicht in einem Situationsplan näher definiert. Die Lage ergibt sich aus dem geltenden Geometerplan.

### 8.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

## 9. **GS 1719 St.-Verena**

### 9.1 Abtretung

Die EWG Zug tritt ab an die Korporation Zug und überträgt in deren Eigentum:

<b>Grundstück Zug 1719</b>
----------------------------

## **Grundstücksbeschreibung**

Grundstücksart  
Liegenschaft

Führungsart  
Eidgenössisch

Gemeinde  
Zug

Lageort  
St. Verena

Grundstück-Nummer  
1719

Fläche in m2  
15266

Kulturarten  
Acker, Wiese, Weide  
Strasse, Weg

Versicherte Gebäude                      Strasse                      Assek-Nr.                      Dritteigentum    Teil

Allfällige Gebäude sind Bestandteil der Liegenschaft (ZGB Art. 642 + 805)

## Anmerkungen und Vormerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten / Grundlasten

R + L = Recht und Last, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten

Register-Nr. / Datum		Stichwort	
D.UEB/028152 19.08.1899	Recht	Quellenrecht z.L.	1736, 4548
D.UEB/033582 18.01.1951	Recht	Leitungsrecht Wasser z.L.	1743

## Grundpfandrechte

Keine

### 9.2 Nutzung

Das Grundstück befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zwischen der EWG Zug und Herrn Albert Weiss besteht ein Pachtvertrag vom 1. April 2005. Die Korporation Zug übernimmt diesen Pachtvertrag.

### 9.3 Lage

Das GS 1719 befindet sich im Gebiet St.-Verena, Zug. Das Grundstück muss vor dem Tausch nicht weiter parzelliert werden und ist daher nicht in einem Situationsplan näher definiert. Die Lage ergibt sich aus dem geltenden Geometerplan.

#### 9.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

### 10. Diverse Waldparzellen

10.1 Die EWG Zug ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke, welche teilweise der Waldzone zugewiesen sind. Die Korporation Zug als grosse Waldeigentümerin übernimmt die nachfolgenden Waldgrundstücke, welche vorab der Zonengrenze entsprechend ausparzelliert werden müssen.

#### 10.2 Abtretung

Die EWG Zug tritt ab an die Korporation Zug und überträgt in deren Eigentum:

2'944 m<sup>2</sup> Waldfläche ab GS 3003 (Fridbachtobel)

1'115m<sup>2</sup> Waldfläche ab GS 3401 (Bruibachtobel)

2'272 m<sup>2</sup> Waldfläche ab GS 3402 (Bruibachtobel)

18'102 m<sup>2</sup> Waldfläche ab GS 3255 (Tschuepis)

24'433 m<sup>2</sup> Total

Die aktuellen Eintragungen auf GS 3003, 3401, 3402 und 3255 wie Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ergeben sich aus dem Grundbuchauszug (Anhang 2.5 – 2.8: noch offen).

Die Grundstücke sind unbelehnt.

#### 10.3 Nutzung

Die Waldgrundstücke werden derzeit forstwirtschaftlich genutzt. Die Korporation Zug wird diese Nutzung weiterführen.

#### 10.4 Lage



Die Lage der verschiedenen Waldgrundstücke ergibt sich aus den Situationsplänen im Anhang 3.

## 10.5 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. III.D nachfolgend.

### D Allgemeine Tauschbedingungen

#### 1. Tauschwerte

- 1.1 Der Wert der von der Korporation Zug an die EWG Zug zu übertragenden Grundstücke gemäss Ziff. III.B.1 – 5 beträgt total CHF 11'966'400.00. Der Wert wurde auf einem Mischpreis von CHF 600.00/m<sup>2</sup> berechnet.

<u>Liegenschaften</u>	<u>m<sup>2</sup> ca.</u>	<u>Preis pro m<sup>2</sup></u>	<u>Kaufpreis</u>
Göbli Ost GS 4784 OelB	5'477		
Göbli Ost GS 3674 OelB	10'009		
Göbli Ost GS 3638 WAB	1'121		
Göbli Ost GS 1765 WAB	669		
Göbli Ost GS 1765 WA4	30		
Göbli Ost GS 1765 OelF/GwF	38		
Göbli West GS 4784 OelB	2'600		
<b>Total</b>	<b>19'944</b>	<b>600.00</b>	<b>CHF 11'966'400</b>

- 1.2 Der Wert der von der EWG Zug an die Korporation Zug zu übertragenden Grundstücke gemäss Ziff. III.C.6 – 10 beträgt total CHF 11'966'400.00 und setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Liegenschaften</u>	<u>m<sup>2</sup> ca.</u>	<u>Kaufpreis</u>
GS 1050 Zeughausgasse 9	1'206	CHF 10'000'000
GS 1049 Zeughausgasse 11	332	CHF 1'600'000
GS 1719 / GS 2937 St. Verena	20'790	CHF 270'000
Total ohne Wald	22'328	CHF 11'870'000
4 Waldparzellen*	24'433	CHF 96'400
<b>Total inkl. Wald</b>	<b>46'761</b>	<b>CHF 11'966'400</b>

\* jeweils nur die Grundstücksfläche, welche in den Zonen Wald und Gewässerfläche liegt

1.3 Demzufolge sind zwischen den Parteien keine Ausgleichszahlungen in Geld zu leisten.

## 2. Eigentumsübertragung / Übergang Nutzen und Schaden

Die Eigentumsübertragung erfolgt sofort nach Unterzeichnung des Haupttauschvertrages mit Eintragung des Vertrages im Grundbuch des Kantons Zug (Tagebucheintrag). Der Antritt von Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per Datum Eigentumsübertragung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die weitere Nutzung der Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 durch die EWG Zug auf der Basis eines Mietvertrages (vgl. dazu Ziff. 6.2 und 7.2 vorstehend). Die Parteien behalten sich vor, bei Abschluss des Haupttauschvertrages andere, eventuell gestaffelte Antrittstermine zu vereinbaren.

3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit den Vertragsobjekten verbundenen Einnahmen und Abgaben (wie Zinse, Pachtzinse etc.) ohne Mitwirkung des Notars Wert Antrittstag ab.

4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf Art. 192 – 196 des schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der Vertragsparteien für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten im Sinne des OR wird gegenseitig aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die EWG Zug hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Parteien die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen haben (Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR). Die Grundstücke und insbesondere auch das Geschäftshaus Zeughausgasse 9 und das Wohn- und Geschäftshaus Zeughausgasse 11 werden im bestehenden Zustand übernommen. Die EWG Zug hat während der Dauer der Miete sämtliche Kosten und Lasten für den Betrieb und die Bewirtschaftung dieser Liegenschaften zu übernehmen, wie wenn sie selber Eigentümerin wäre (vgl. Ziff. 6.2 und 7.2 vorstehend).

## 5. Pachtverträge

Die von der Korporation Zug an die EWG Zug abzutretenden Grundstücke GS 4784 ost (BBB, B.2) und GS 4784 west (EEE, B.5) sind derzeit an Herrn Xaver Moos, Rüschenhof,

verpachtet. Es besteht ein schriftlicher Pachtvertrag. Die Korporation Zug bestätigt, dass der Pächter Kenntnis von der Veräusserung der Teilflächen, die zu gegebener Zeit noch abparzelliert werden müssen, an die EWG Zug hat und mit der Kündigung des bestehenden Pachtvertrages beziehungsweise der Kündigung der von der EWG Zug übernommenen Flächen einverstanden ist.

6. Vorkaufsrecht

Die Parteien dieses Vertrages werden sich im Haupttauschvertrag an allen Gegenstand dieses Vertrages bildenden Grundstücken ein gegenseitiges, Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab Abschluss des Haupttauschvertrages einräumen; diese Vorkaufsrechte sind rein obligatorisch und werden nicht im Grundbuch eingetragen. Die Vorkaufsrechte sind limitiert auf den hier vereinbarten Tauschwert zuzüglich ausgewiesene Investitionen (bzw. dem dannzumaligen Realwert der Investitionen). Wird das Vorkaufsrecht vom jeweils Berechtigten beim ersten Vorkaufsfall nicht ausgeübt, so ist dieses bezüglich der betroffenen Liegenschaft verwirkt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht gem. Art. 216a – e OR.

7. Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Es ist ihnen bekannt, dass sie für diese Gebühren und Auslagen solidarisch haften; auf eine Sicherstellung wird verzichtet.

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die bestehenden Pachtverträge, der Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub Zug und die Parkplatzmietverträge werden gegenseitig übernommen. Der Inhalt dieser Verträge ist den Parteien bekannt.

Die für die Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 bestehenden Mietverträge werden von der Korporation Zug nicht übernommen. Die EWG Zug schliesst ihrerseits für die weitere Nutzung dieser Liegenschaften mit der Korporation Zug einen Mietvertrag ab (vgl. Ziff. 6.2 und 7.2 vorstehend) und die bestehenden Mietverträge zwischen der EWG Zug und Dritten werden damit zu Untermietverträgen.

9. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach die für das Vertragsobjekt bestehenden privatrechtlichen Schaden- und

Haftpflichtversicherungen per Datum der Handänderung ohne weiteres auf die übernehmende Partei übergehen. Die übernehmende Partei kann durch schriftliche Erklärung innert 30 Tagen den Übergang ablehnen.

10. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallation vom 07.11.2001 die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation in den betroffenen Vertragsobjekten erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

11. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die veräussernde Partei.

Gemäss Bestätigung des Grundstückgewinnsteueramtes der EWG Zug fallen im vorliegenden Tauschvertragsgeschäft keine Grundstückgewinnsteuern an.

#### **IV. BESTIMMUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORLIEGENDEN VORVERTRAG**

1. Sollte der Abtausch der landwirtschaftlichen Liegenschaften im Gebiet St. Verena mangels Zustimmung der zuständigen Behörde nicht möglich sein, so wird die EWG Zug der Korporation Zug Landwirtschaftsland im Gebiet Lorzen / Fröschenmatt zu gleichen Bedingungen vorbehaltlich der behördlichen Zustimmung abtreten.
2. Die für den Abschluss des Haupttauschvertrages allenfalls erforderlichen Zustimmungen Dritter, insbesondere diejenigen des Landwirtschaftsamtes des Kantons Zug wird die EWG Zug einholen bzw. sie wird die entsprechenden Verfahren sofort nach Unterzeichnung dieses Vorvertrages einleiten.
3. Die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vorvertrages anfallenden Notariatsgebühren übernimmt die EWG Zug.

4. Dieser Vorvertrag wird fünffach ausgefertigt, zwei Exemplare für die EWG Zug, zwei Exemplare für die Korporation Zug und ein Exemplar für das Notariat.

**So vereinbart:**

Zug,

**Einwohnergemeinde Zug**

**Korporation Zug**

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Urban Keiser, Korporationspräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber a.i.

Daniel Schwerzmann, Korporationsschreiber