

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## VORVERTRAG

zu einem

## KAUFVERTRAG

Zwischen

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat,  
Alleineigentümerin des Grundstücks (GS) 483, Unterlauried/Grundbuch Zug

- als Verkäuferschaft -

und

**Robert Kistler**, geb. 10.08.1926, von Zug und Reichenburg SZ, verheiratet,  
Bellevueweg 21, 6300 Zug

Alleineigentümer des Grundstücks (GS) 481, Unterlauried/Grundbuch Zug

- als Käuferschaft -

sowie

dem **Schweizerischen Obstverband**, Verein, mit Sitz in Zug, Baarerstrasse 88,  
6300 Zug,

handelnd durch Pius Jans, von und in Gelfingen, Präsident, und Bruno Pezzatti, von Torricella-Taverne, in Edlibach, Direktor, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

Alleineigentümerin des Grundstückes (GS) 2426, Unterlauried/Grundbuch Zug

- als Käuferschaft -

wird folgender **Vorvertrag zu einem Kaufvertrag** abgeschlossen:

### **I. Vorbemerkung**

Die vorgenannten Grundeigentümer Robert Kistler und der Schweizerische Obstverband haben die Möglichkeit, von der Einwohnergemeinde Zug je Hälfzig die Fläche ab GS 483 im Umfange von 448 m<sup>2</sup>, welche vom Bebauungsplan Nr. 7052 betroffen ist, käuflich zu erwerben (im beiliegenden Situationsplan grün umrandet eingezeichnet). Daraus ergeben sich Änderungen für den Bebauungsplan. Die Planungsbehörde ist bereit, die Überarbeitung des Bebauungsplanes an die Hand zu nehmen. Voraussetzung hiezu bildet jedoch der Abschluss dieses Vorvertrages.

### **II. Verpflichtung zum Abschluss von Kaufverträgen**

Die Parteien verpflichten sich, nach dem Inkrafttreten (= rechtskräftige Genehmigung durch den Regierungsrat) des überarbeiteten und von den drei Parteien dieses Vertrages akzeptierten Bebauungsplanes Nr. 7052 (mit den in Ziff. 3 lit. f vorgesehenen Zielwerten bezüglich AZ), nach Vorliegen der Mutation des Grundbuchgeometers und nach Genehmigung dieser Verträge durch den Grossen Gemeinderat die folgenden Kauf-Hauptverträge abzuschliessen:

### III. Inhalt der Kauf-Hauptverträge

#### 1. Kaufgegenstände

a)

Die Einwohnergemeinde Zug verkauft an Robert Kistler ab dem Grundstück Nr. 483 eine Fläche von 448 m<sup>2</sup>.

b)

Robert Kistler verkauft dem Schweizerischen Obstverband ab seinem Grundstück Nr. 481 eine Fläche von 224 m<sup>2</sup>.

Massgebend sind die beiliegenden Pläne 1:500 „Verkaufsflächen“ und „Mutationsvorschlag“.

Die derzeitigen Eintragungen auf den Liegenschaften GS 481, 483 und 2426 (An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten/Grundlasten und Grundpfandrechte) ergeben sich aus dem Grundbuch Zug. Bei Abschluss der Hauptkaufverträge und somit im Rahmen der Parzellierung sind die auf den erwähnten Grundstücken bestehenden Eintragungen zu bereinigen. Auf GS 483 lasten keine Grundpfandrechte.

#### 2. Kaufpreise

a)

Robert Kistler bezahlt an die Einwohnergemeinde Zug für 224 m<sup>2</sup> ab GS 483 (entsprechend der zu erzielenden Baudichte von maximal 2.7) den Preis von CHF 2'500.-- pro Quadratmeter, insgesamt also CHF 560'000.-- (Franken fünfhundertsechzigtausend 00/100).

b)

Der Schweizerische Obstverband hat an Robert Kistler für die ihm ab seinem Grundstück Nr. 481 übertragenen 224 m<sup>2</sup> keinen Kaufpreis zu bezahlen. In dessen bezahlt der Schweizerischen Obstverband an die Einwohnergemeinde Zug für die ihm von Robert Kistler übertragenen 224 m<sup>2</sup> (entsprechend der zu erzielenden Baudichte von maximal 3.5) einen Preis von CHF 3'300.-- pro Quadratmeter, insgesamt also CHF 739'200.-- (Franken siebenhundertneunddreissigtausendzweihundert 00/100).

Die Kaufpreise sind erst nach rechtskräftiger Genehmigung des geänderten Bebauungsplanes, spätestens anlässlich der Unterzeichnung der Hauptkaufverträge auf ein von der Einwohnergemeinde Zug noch zu bezeichnendes Konto zu überweisen.

### 3. Weitere Vertragsbestimmungen

a)

Der Besitzesantritt der Kaufsobjekte erfolgt mit der öffentlichen Beurkundung der Hauptkaufverträge.

b)

Die Kaufsobjekte werden ohne Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverträgen übertragen. Im Übrigen wird jegliche Nachwährschaft (Haftung für Rechtsmängel sowie für offene und versteckte Sachmängel) wegbedungen. Die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechtes werden vorbehalten.

c)

Die Kosten und Gebühren (inklusive Handänderungsgebühren), welche mit der Vermessung (Erstellung der Mutation), Ausfertigung, Beurkundung und Eintragung des Hauptvertrages im Grundbuch verbunden sind, werden von Robert Kistler und dem Schweizerischen Obstverband je zu einem Viertel und von der Einwohnergemeinde Zug zur Hälfte übernommen.

d)

Die Grundeigentümer verpflichten sich, ihre Grundstücke gemäss dem beiliegenden Plan „Mutationsvorschlag“ neu zu parzellieren. Dies kann auch in Etappen erfolgen entsprechend der Umsetzung der Bauvorhaben gemäss Bebauungsplan. Die Bauvorhaben von Robert Kistler und des Schweizerischen Obstverbandes können zeitlich unabhängig voreinander realisiert werden.

e)

Für die wegfallenden öffentlichen Parkplätze auf GS 483 sind keine Ersatzparkplätze, weder ober- noch unterirdisch, zu erstellen.

f)

Die Grundflächen des Hochhauses des Obstverbandes und des neuen Gebäudes auf der Parzelle Kistler wie auch die Ausnützung sind im Bebauungsplan verbindlich festzulegen. Als Zielwerte gelten folgende Ausnützungsziffern:

Grundstück Schweizerischer Obstverband maximal 3.5 und Grundstück Kistler maximal 2.7.

g)

Im Bebauungsplan ist die Erschliessung der neuen Tiefgarage auf dem Grundstück Kistler über die Zufahrt auf dem Grundstück des Schweizerischen Obstverbandes sicherzustellen. Sie ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Robert Kistler beteiligt sich an den Erstellungs-, Unterhalts- und Reinigungskosten der von ihm auf dem Grundstück des Schweizerischen Obstverbandes benutzten Erschliessungsanlagen, inkl. Zufahrtsrampe auf dem Grundstück des Obstverbandes im Verhältnis der Parkplätze in seiner Tiefgarage zu den Parkplätzen in der Tiefgarage des Obstverbandes.

Der Schweizerische Obstverband und Robert Kistler verpflichten sich, bezüglich der Tiefgaragen allfällig notwendige, dem Bebauungsplan entsprechende Grenz-, Näher- und Wegrechte unentgeltlich einzuräumen.

h)

Die Hauptverträge stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat sowie dem Vereinsbeschluss des Schweiz. Obstverbandes.

#### **IV. Bedingungen im Zusammenhang mit diesem Vorvertrag**

1.

Die Parteien haben davon Kenntnis, dass dieser Vorvertrag rein obligatorische Wirkung hat und kein Eigentumsübergang im Grundbuch stattfindet. Der Eigentumsübergang im Grundbuch erfolgt gestützt auf die Anmeldung der Hauptverträge.

2.

Sofern der geänderte Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird oder nicht von allen drei Parteien akzeptiert wird, fällt dieser Vorvertrag für alle Parteien entschädigungslos dahin.

3.

Die Parteien verpflichten sich, den Vorvertrag mit der Verpflichtung zum Abschluss der Hauptverträge auch allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung. Die Parteien verpflichten sich, die

*Müller*

Hauptverträge mit allfälligen Rechtsnachfolgern gemäss den Bestimmungen dieses Vorvertrages abzuschliessen.

4.

Durch die späteren Hauptverträge wird dieser Vorvertrag erfüllt, aufgehoben und ersetzt.

5.

Die Kosten, welche mit der Ausfertigung und Beurkundung dieses Vorvertrages verbunden sind, werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.

6.

Der vorliegende Vorvertrag zu einem Kaufvertrag wird vierfach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden

- der Vertragsparteien,
- der Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug.

Also vereinbart und unterzeichnet:

**Die Parteien:**

**EINWOHNERGEMEINDE ZUG  
DER STADTRAT**

Der Stadtpräsident:



Dolfi Müller

Der Stadtschreiber:

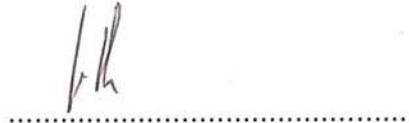


Arthur Cantieni



Robert Kistler

**Schweiz. Obstverband**



Pius Jans



Bruno Pezzatti

Müller

## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

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

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen bzw. von deren Vertreterschaft gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

Die vorstehende Urkunde wurde wie folgt an den nachstehenden Daten unterzeichnet:

- durch den Schweizerischen Obstverband am 10. Dezember 2007,
- durch Robert Kistler am 14. Januar 2008,
- durch die Einwohnergemeinde Zug am 15. Januar 2008.

Zug, 15. Januar 2008

Die Urkundsperson:



*Heinz Müller*

Verkaufsflächen

ZUG  
Stadt

ere Güterstrasse

Baarerstrasse

472

2660a

94

479

2669

1

1731a

1730a

91

1729a

89

28a

87

2426

1228 m<sup>2</sup>

Obstverband

88

1740a

1835b

481

650 m<sup>2</sup>

Robert Kistler

86

1133a

86a

483

14'279 m<sup>2</sup>

224 m<sup>2</sup> an R. Kistler

224 m<sup>2</sup> an Obstverband

Einwohnergemeinde Zug

STADTRAT VON ZUG  
Stadtpräsident: *Schulhausstrasse*  
Stadtschreiber: *1835a*

STADTKANZLEI ZUG

Urkundsperson:

*St. Müller*  
15. JAN. 2008



1 : 500

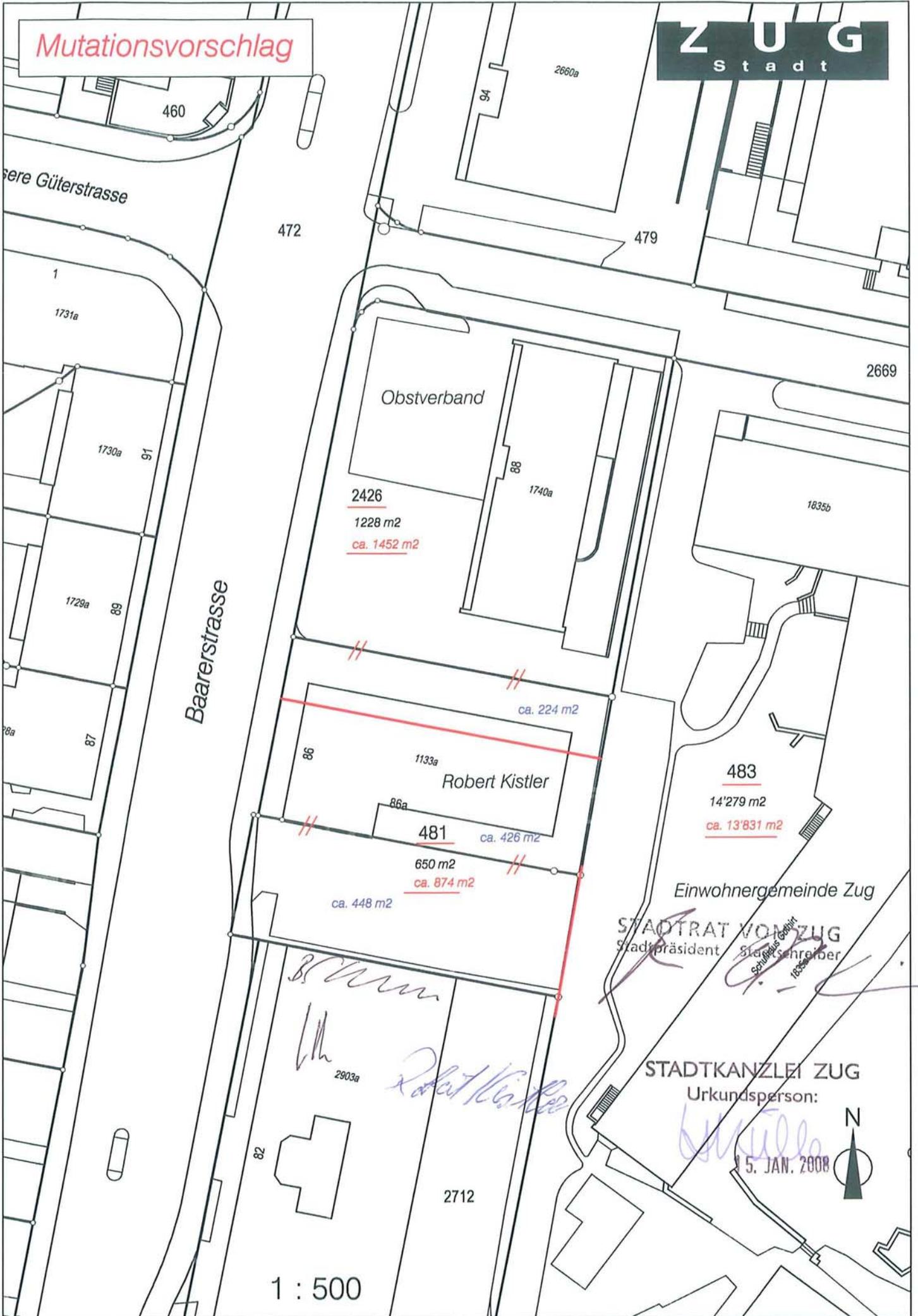
2903a

82

2712

*Robert Kistler*

Mutationsvorschlag



460

2660a

94

472

479

2669

ere Güterstrasse

1

1731a

Obstverband

1730a

91

2426

1228 m2

ca. 1452 m2

88

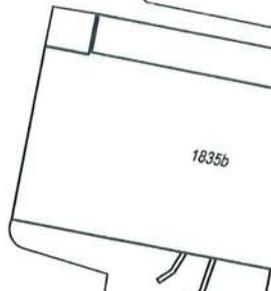
1740a

1835b

Baarerstrasse

1729a

89



483

14'279 m2

ca. 13'831 m2

//

ca. 224 m2

86

1133a

Robert Kistler

481

ca. 426 m2

86a

650 m2

ca. 874 m2

ca. 448 m2

Einwohnergemeinde Zug

STADTRAT VON ZUG  
Stadtpräsident

Stabschef  
Schulhaus  
1835a

*Blum*  
*Robert Kistler*

STADTKANZLEI ZUG  
Urkundsperson:

5. JAN. 2008



1 : 500

2712

82

2903a