

**SCHIEDSSPRUCH VOM 23. JUNI 2015**

**Das Schiedsgericht**

bestehend aus

Prof. Dr. Hubert Stöckli, Obmann  
RA lic. iur. Walter Weber, Schiedsrichter  
RA Dr. Roland Bruhin, Schiedsrichter

in Sachen

**Einfache Gesellschaft „Konsortium Park Tower“**, c/o Peikert Immobilien AG,  
Baarerstrasse 8, Postfach 555, 6301 Zug, bestehend aus

– **Peikert Immobilien AG**, Baarerstrasse 8, Postfach 555, 6301 Zug

**Partei 1**

und

– **Altras Management AG**, Industriestrasse 1, 6034 Inwil

**Partei 2**

beide vertreten durch RA lic. iur. Christoph Schweiger, Schweiger Advokatur /  
Notariat, Dammstrasse 19, 6300 Zug

sowie

**Einwohnergemeinde Stadt Zug**, Stadthaus am Kolinplatz, Postfach 1258,  
6301 Zug

**Partei 3**

vertreten durch RA lic. iur. Jost Windlin, LL.M., Zwicky Windlin & Partner, Garten-  
strasse 4, 6304 Zug

trags- bzw. Abänderungsvereinbarung zum Dienstbarkeitsvertrag vom 27. Juni 2012 durch eine neue Ziffer II.5.c wie folgt zu ergänzen sei:

Der Vorraum dient auch der Erschliessung der Technikräume durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümer. Das Benützungsrecht am Vorraum ist entsprechend beschränkt, und es ist der Verwaltung und der von ihr bezeichneten Personen zum Zwecke des Zugangs zu den Technikräumen stets der Durchgang durch den Vorraum zu gestatten.

20. Das Schiedsgericht sah davon ab, weitere Eingaben der Parteien einzuholen und Beweismittel abzunehmen.

### **und erlässt folgenden Schiedsspruch:**

1. Es wird folgendes Betriebskonzept erlassen:

#### **Betriebskonzept**

Gesellschaftsraum Park Tower

- 1. Grundlagen**

Die einfache Gesellschaft „Konsortium Park Tower“ und die Einwohnergemeinde Zug haben am 27. Juni 2012 einen Dienstbarkeitsvertrag über die Begründung eines beschränkten Benützungsrecht mit Nebenleistungspflichten für den Gesellschaftsraum im Gebäude Park Tower (24. OG), Gubelstrasse 24, Zug (nachfolgend Gesellschaftsraum) abgeschlossen. Die Parteien sind sich in der Folge über das in diesem Vertrag in Aussicht genommene Betriebskonzept nicht einig geworden. Sie haben deshalb mit Vereinbarung vom 21. Januar 2014 ein Schiedsgericht bestellt, das heute das nachfolgende Betriebskonzept erlässt.

- 2. Benützungsrecht**

Die Einwohnergemeinde Zug ist berechtigt, ihrer Bevölkerung (einschliesslich der Stockwerkeigentümer Park Tower Zug und deren Mieter und Mieterinnen), ihren Organen und ihren Angestellten den Gesellschaftsraum für die Durchführung von Anlässen kultureller und gesellschaftlicher Art zur Verfügung zu stellen (nachfolgend Benützungsrecht).

Für jeden Anlass ist eine verantwortliche Person zu bezeichnen. Die verantwortliche Person muss Wohnsitz in der Einwohnergemeinde Zug haben und volljährig sein.

- 3. Maximalbelegung und Zugang**

Der Gesellschaftsraum darf von maximal 50 Personen belegt werden.

Der Vorraum darf bei Anlässen für den Empfang und dergleichen benutzt werden, nicht aber zum dauernden Aufenthalt. Liftanlage und notwendige Erschliessungs- und Zugangsflächen dürfen für den Zugang und für Anlieferungen mitbenutzt werden. Das Treppenhaus darf nur im Notfall als Fluchtweg benutzt werden.

Der Vorraum dient auch der Erschliessung der Technikräume durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümer. Das Benützungsrecht am Vorraum ist entsprechend beschränkt, und es ist der Verwaltung und der von ihr bezeichneten Personen zum Zwecke des Zugangs zu den Technikräumen stets der Durchgang durch den Vorraum zu gestatten.

#### **4. Betriebszeiten**

Es gelten folgende Betriebszeiten:

Montag bis Donnerstag:	08.00 – 22.00 Uhr
Freitag:	08.00 – 24.00 Uhr
Samstag:	10.00 – 24.00 Uhr
Sonntag und Feiertage:	10.00 – 18.00 Uhr

Als Betrieb gelten neben dem eigentlichen Anlass auch Vorbereitungs-, Aufräum- und Reinigungsarbeiten.

Unter Einhaltung der Betriebszeiten dürfen pro Tag maximal fünf Anlässe durchgeführt werden.

#### **5. Lärmschutz**

Es sind nur solche Anlässe zulässig, durch die keine Lärmbelästigungen für die Hausbewohner und Nachbarschaft entstehen. Namentlich sind Anlässe mit Disco- oder Tanzmusik unzulässig. Unzulässig sind auch störende Aufräum- und Reinigungsarbeiten nach 22.00 Uhr im Gesellschaftsraum, im Vorraum, in den Aussenbereichen des Park Tower sowie auf den Erschliessungswegen (Lift, Treppenhaus, Eingangsbereich). Die gesetzliche Nachtruhe ist einzuhalten, insbesondere auch beim Verlassen des Gesellschaftsraums und der Liegenschaft.

#### **6. Zuständigkeit**

Die Bewilligung von Anlässen und die Verwaltung obliegen der Einwohnergemeinde Zug, derzeit Finanzdepartement/Abteilung Immobilien (nachfolgend Bewilligungsbehörde). Begründeten Bedenken der Verwaltung der Stockwerkeigentümer betreffend eine Bewilligung (zum Verfahren Ziff. 7) ist dabei Rechnung zu tragen. Gegebenenfalls hat die Bewilligungsbehörde mit einer Bewilligung Auflagen zu verbinden oder die Bewilligung zu verweigern.

#### **7. Behandlung der Gesuche**

Die Bewilligungsbehörde hat der Verwaltung der Stockwerkeigentümer jedes Gesuch umgehend in Textform zur Kenntnis zu bringen. Die Verwaltung der Stockwerkeigentümer kann zu jedem Gesuch innerhalb von 5 Werktagen seit Erhalt in Textform ihre begründete Stellungnahme abgeben. Im Rahmen ihrer Stellungnahme kann die Verwaltung der Stockwerkeigentümer eine Aussprache mit der Bewilligungsbehörde über das Gesuch verlangen. Die Aussprache hat innert 5 Werktagen

gerechnet ab dem Begehren der Verwaltung der Stockwerkeigentümer stattzufinden. Eine Bewilligung des Gesuchs darf erst nach der Aussprache erfolgen.

#### **8. Betriebskosten**

Die Einwohnergemeinde Zug hat sich an den Betriebskosten nach Massgabe der folgenden Flächen zu beteiligen:

- Gesellschaftsraum:	88.6m <sup>2</sup>
- Vorraum:	<u>6.35m<sup>2</sup></u> (50% von 12.7 m <sup>2</sup> )
- Insgesamt:	94.95m <sup>2</sup>

Sämtliche Unterhalts- und Betriebskosten des Gesellschaftsraums an sich (Innenraum, Bodenbeläge, Einrichtungen etc.) gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Zug.

Die Kosten für Reinigungen ausserhalb des Gesellschaftsraums sind Teil der allgemeinen Betriebskosten (gemäss Abs. 1 vorstehend); bei übermässiger Verschmutzung gehen die Kosten für die Zusatzreinigung jedoch zu Lasten der Einwohnergemeinde Zug.

#### **9. Verkehrsmittel/ Parkieren**

Die Bewilligungsbehörde hat mit jeder Bewilligung die Auflage zu verbinden, dass für den Anlass die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel empfohlen und insbesondere in Inseraten, Flugblättern, Plakaten usw. folgenden Text aufgenommen wird: „Bitte öffentliche Verkehrsmittel benützen, keine Zufahrts- und Parkiermöglichkeiten.“ Die Benutzung der Besucherparkplätze ist unzulässig.

#### **10. Entsorgung**

Die Bewilligungsbehörde hat mit jeder Bewilligung die Auflage zu verbinden, dass Abfälle an den vorgeschriebenen Orten zu entsorgen sind und jegliches Deponieren von Abfall im Treppenhaus, im Vorraum, im Lift, im Bereich der Eingangsarkaden und vor dem Gebäude zu unterlassen ist. Hat bei Verstössen die Verwaltung der Stockwerkeigentümer Abfälle zu entsorgen, gehen die Kosten zu Lasten der Einwohnergemeinde Zug.

#### **11. Brandschutz**

Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.

Das Rauchen ist im gesamten Gebäude Park Tower und im Bereich der Eingangsarkaden unzulässig.

#### **12. Überarbeitung**

Die Einwohnergemeinde Zug und die Verwaltung der Stockwerkeigentümer haben je das Recht, pro Jahr eine Aussprache betreffend die Bewilligungspraxis zu verlangen.

Die Einwohnergemeinde Zug und die Verwaltung der Stockwerkeigentümer überprüfen dieses Betriebskonzept alle 5 Jahre und passen es einvernehmlich den allenfalls veränderten Umständen an.

### **13. Inkrafttreten**

Dieses Betriebskonzept tritt mit Eintritt der Rechtskraft des Schiedsurteils in Kraft und löst auf diesen Zeitpunkt hin das provisorische Betriebskonzept vom 21. Januar 2014 ab.

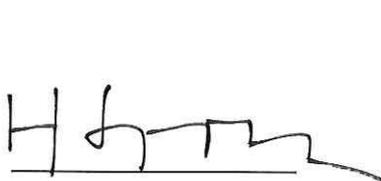
2. Die Partei 3 wird verpflichtet, sich an den Unterhalts- und Betriebskosten nach Massgabe einer Fläche 94.95m<sup>2</sup> zu beteiligen.
3. Die Partei 3 wird verpflichtet, die Kosten für das zusätzliche Lüftungsgerät inkl. Anschlüsse und Montage (für eine Nutzung des Gesellschaftsraums durch bis zu 50 Personen) zu übernehmen. Das zusätzliche Lüftungsgerät darf in einem von den Parteien 1 und 2 zu bestimmenden Technikraum im 24. OG des Park Towers installiert werden.
4. Die Parteien 1 und 2 werden verpflichtet, die Kosten für den Endausbau des Vorraums zum Gesellschaftsraum sowie die Kosten für die Vorsatzschalen (beidseitig) sowie für die Betonwand, welche den Gesellschaftsraum von der Wohnung im obersten Geschoss abgrenzt, zu übernehmen.
5. Die Parteien werden verpflichtet, die Dienstbarkeit „Beschränktes Benützungsrecht mit Nebenleistungspflichten am Gesellschaftsraum mit Vorraum“, im Grundbuch eingetragen unter D.2012/000286, vom 29.06.2012, mittels Nachtrags- bzw. Abänderungsvereinbarung zum Dienstbarkeitsvertrag vom 27. Juni 2012 durch eine neue Ziffer II.5.c wie folgt zu ergänzen:

„Der Vorraum dient auch der Erschliessung der Technikräume durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümer. Das Benützungsrecht am Vorraum ist entsprechend beschränkt, und es ist der Verwaltung und der von ihr bezeichneten Personen zum Zwecke des Zugangs zu den Technikräumen stets der Durchgang durch den Vorraum zu gestatten.“

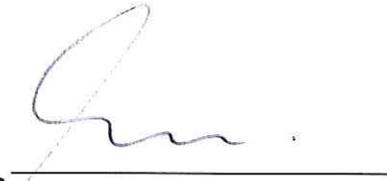
- 6.1 Die Kosten für das Schiedsverfahren, worunter die Honorare und Auslagen der Schiedsrichter, die Kosten für das Sekretariat sowie die Kosten für die Beweisabnahmen und Verhandlungen zu verstehen sind, betragen CHF 64'785.60 (inklusive Mehrwertsteuer) und werden den Parteien 1 und 2 einerseits und der Partei 3 andererseits je hälftig auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit der Parteien 1-3.
- 6.2 Die Parteientschädigungen werden wettgeschlagen.

7. Die Zustellung dieses Schiedsspruches erfolgt mit eingeschriebener Post an die Vertreter der Parteien 1-3.

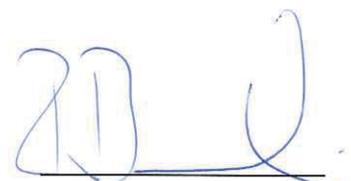
Das Schiedsgericht:



Prof. Dr. Hubert Stöckli  
Obmann



RA lic. iur. Walter Weber  
Schiedsrichter



RA Dr. Roland Bruhin  
Schiedsrichter

Versandt am: **07. JULI 2015**