

ÖFFENTLICHE URKUNDE
KAUFVERTRAG

Zwischen

Salvator-Verlag Zug, Verein mit Sitz in 6300 Zug, Lüssiweg 17 vertreten durch Pater Karl Meier, von Oberägeri, in Zug, Präsident und Pater Anton Stapfer, von Sarmenstorf, in Zug, Kassier, beide kollektivzeichnungsberechtigt

Verkäufer

und

Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat von Zug, Postfach 1258, 6301 Zug

Käuferin

wird folgender Kaufvertrag abgeschlossen:

I. Kaufgegenstand

Der Verkäufer veräussert der Käuferin und überträgt in deren Eigentum:

Grundbuch Zug GS 417

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Führungsart
Liegenschaft	Eidgenössisch
Gemeinde	Lageort
Zug	Oberlauried

Grundstück-Nummer	Fläche in mZ
417	6'948

Kulturarten
Gebäude
Hofraum, Garten

Versicherte Gebäude	Strasse	Assek-Nr.	Dritteigentum	Teil
Personalhaus	Lüssiweg 17	00439A	nein	nein
Werkstatt und Atelier	Lüssiweg 17	004398	nein	nein
Verlagshaus	Lüssiweg 17	00439C	nein	nein

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

Anmerkungen

A.UEB/005477
23.05.1958

Entwässerung

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

D.UEB/043950 26.08.1901	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht z. L. 2687
D.UEB/043951 06.02.1951	Last	Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Einwohnergemeinde Zug
D. U EB/043918 07.06.1984	Last	Näherbaurecht z.G. 415
D.UEB/043878 10.04.1991	Last	Näherbaurecht z.G. 413
D. U EB/043895 10.04.1991	Last	Näherbaurecht z.G. 414

Grundpfandrechte

P.UEB/054228 16.11.1956	E	150'000.00 5,00%	Grundpfandverschreibung Kapitalhypothek
	Gläubiger:	Kunz Leo, Kunz Elisabeth	

Total **150'000.00****II. Bereinigungsantrag**

Das auf dem Kaufgegenstand GS 417 / GB Zug lastende öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Zug ist zu löschen. Die Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat, stimmt dieser Löschung durch Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages zu. Die Löschung erfolgt gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang des Kaufgegenstandes.

II. Kaufpreis / Zahlungsbedingungen

1. Der Kaufpreis für GS 417 beträgt pauschal

Fr. 8'730'000.- (Franken acht Millionen siebenhundertdreissigtausend)

z. Der Kaufpreis ist wie folgt zu bezahlen:

2.1	Per Datum der Rechtskraft dieses Kaufvertrages	Fr.	2'500'000.-
2.2	Durch Teilzahlung per 1. Juli 2002	Fr.	2'500'000.-
2.3	Als Restzahlung per 1. Juli 2003, bei allenfalls späterer Eigentumsübertragung per Datum des Eintrags dieses Kaufvertrages im Grundbuch des Kantons Zug	Fr.	<u>3'730'000.-</u>
	Total Kaufpreis	Fr.	8'730'000.-

3. Der Kaufgegenstand wird unbelastet und unbelehnt in das Eigentum der Käuferin

übertragen. Der Verkäufer bringt per Datum der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages bezüglich der auf dem Kaufgegenstand lastenden Grundpfandverschreibung über Fr. 150'000.- eine schriftliche Löschungsbewilligung der betroffenen Gläubiger bei, wonach die Grundpfandverschreibung über Fr.150'000.- sofort nach Unterzeichnung des vorliegenden Kaufvertrages im Grundbuch gelöscht werden kann.

4. Die Teilzahlungen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 vorstehend werden **nicht** verzinst.

III. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Eigentumsübergang / Bezug

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass der Verkäufer das Gegenstand dieses Kaufvertrages bildende Grundstück derzeit selber nutzt. Der Verkäufer beabsichtigt, neue Mieträumlichkeiten in der von der Bürgergemeinde Menzingen neu zu erstellenden Überbauung Eu, Menzingen, zu beziehen. Der Neubau kann voraussichtlich per Juni 2003 bezogen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt verbleibt der Verkäufer in der Liegenschaft GS 417 (Kaufgegenstand).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien bezüglich Eigentumsübergang und Bezug folgendes:

1.1 Antritt der Liegenschaft mit Nutzen und Schaden für die Käuferin erfolgt per

Datum der Eigentumsübertragung, welche per Datum des Bezugs der neuen Mieträumlichkeiten durch den Verkäufer erfolgt (vgl. hiezu auch Ziffer 111.11 nachfolgend).

Die Parteien sehen als Eigentumsübergang den 30. Juni 2003 vor.

1.2 Sollte der Neubau Eu, Menzingen, nicht zum vorgesehenen Termin

fertiggestellt werden und für den Verkäufer bezugsbereit sein, so haftet der Verkäufer für keinerlei Kosten der Umdisposition und dergleichen gegenüber der Käuferin. Der Verkäufer kann in diesem Fall gegen Bezahlung einer angemessenen Miete bis zum definitiven Bezug der neuen Räume in Menzingen in den bisherigen Räumen (Kaufgegenstand) verbleiben.

1.3

Der Verkäufer verpflichtet sich, der Käuferin die definitive Bezugsbereitschaft des Kaufgegenstandes sofort mitzuteilen, sobald dem Verkäufer die definitive Bezugsbereitschaft des Neubaus Eu, Menzingen, bekannt ist.

1.4

Sollte ein früherer Antritt für einen Teil der Gebäulichkeiten möglich sein, so werden dies die Parteien in einem Mietvertrag gemeinsam regeln.

2. Gewährleistung

Jegliche Nachwährschaft wird wegbedungen und es erklären die Parteien, dass sie den Begriff der Nachwährschaft kennen. Die Käuferin erklärt, dass ihr der Zustand der Liegenschaft und der sich darauf befindlichen Gebäulichkeiten im Detail bekannt ist.

Das Grundstück mit all seinen Gebäulichkeiten und der Umgebung werden von der Käuferin im dannzumaligen Zustand per Datum Eigentumsübertragung angetreten. Der Verkäufer haftet für keinerlei weitergehende Abnützung bis zum Eigentumsübergang. Ausgenommen hiervon sind Schäden, welche der Verkäufer in der Zeit zwischen Vertragsabschluss und Eigentumsübergang nachweislich verursacht.

3. Nutzungsbeschränkung

Die Käuferin erklärt dem Verkäufer gegenüber ausdrücklich, keine gewinnorientierte Nutzung des Kaufgegenstandes vorzusehen. Die Käuferin beabsichtigt, den Kaufgegenstand einer ideellen öffentlichen Nutzung zuzuführen. Im Vordergrund stehen die Errichtung einer Heilpädagogischen Schule oder Altersbetreuung oder andere schulische oder soziale Zwecke.

4. Mietverträge

Der Verkäufer verpflichtet sich, der Käuferin den Kaufgegenstand unvermietet zu übertragen.

5. Abrechnung

Über die periodisch wiederkehrenden Kosten wie Heiz- und Warmwasseraufbereitung, elektrische Energie, Wasserzins, Liftserviceabonnement etc. rechnen die Parteien ausseramtlich per Datum des Eigentumsantrittes ab.

6. Versicherungen

Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach für das Kaufobjekt bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferin übergehen, wenn diese nicht innert 14 Tagen seit der Handänderung dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne.

7. Sicherstellung der Anzahlungen

Da der vorliegende Kaufvertrag erst per 30. Juni 2003 dem Grundbuchamt des Kantons Zug zur Eintragung angemeldet und damit die Käuferin erst in diesem Zeitpunkt Eigentümerin des Kaufgegenstandes wird, sind die Anzahlungen gemäss Ziffer 111.2.1 und 2.2 vorstehend, total Fr. 5'000'000.--, sicherzustellen. Die Sicherstellung erfolgt in der Weise, dass die Käuferin berechtigt ist, zu Lasten des Kaufgegenstandes per Datum der Leistung einer Teilzahlung einen Inhaberschuldbrief über den entsprechenden Betrag, somit zwei mal Fr. 2'500'000.--, zu errichten. Diese Schuldbriefe dienen ausschliesslich der Sicherstellung der geleisteten Anzahlung und dürfen nicht belehnt und/oder anderweitig belastet werden.

Der Verkäufer verpflichtet sich, alle für die Errichtung der beiden Schuldbriefe nötigen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, damit die Käuferin die beiden Schuldbriefe errichten kann. Die Schuldbrieferrichtung erfolgt auf Kosten der Käuferin.

8. Kosten und Gebühren

Kosten und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Ausfertigung, der öffentlichen Beurkundung sowie der Grundbucheintragung dieses Vertrages entstehen, insbesondere die Handänderungsgebühren, bezahlen die Parteien je hälftig.

Die Parteien nehmen Kenntnis davon, dass sie gemäss § 26 des Grundbuchgebührentarifes für diese Kosten und Gebühren solidarisch haften.

9. Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer übernimmt der Verkäufer. Die Parteien haben Kenntnis von §§ 187 ff. (insbesondere § 202) des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000, wonach die Käuferin solidarisch mit dem Verkäufer für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern haftet.

Gemäss Bestätigung der Grundstückgewinnsteuerabteilung der Einwohnergemeinde Zug handelt es sich beim Kaufobjekt jedoch nicht um ein Grundstück aus dem Privatvermögen des Verkäufers, und ein allfälliger Gewinn unterliegt somit nicht der Grundstückgewinnsteuer (eine Besteuerung des Gewinns über die Einkommens- bzw. Gewinnsteuern bleibt vorbehalten).

10. Vorbehalt / Rechtskraft

Der vorliegende Kaufvertrag wird seitens des Verkäufers abgeschlossen unter dem Vorbehalt, dass das neu zu erstellende Mehrzweckgebäude Eu durch die Bürgergemeinde Menzingen tatsächlich realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Bürgergemeinde Menzingen dem Ausbaukredit in der Bürgergemeindeversammlung im Juni 2001 zustimmt und dieser Beschluss in Rechtskraft erwächst.

Der vorliegende Kaufvertrag wird seitens der Einwohnergemeinde Zug abgeschlossen unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat von Zug und der Annahme durch das Volk.

11. Grundbuchanmeldung

Die unterzeichnete Urkundsperson wird von den Parteien beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Kaufvertrag gegen separaten schriftlichen Anmeldeauftrag dem Grundbuchamt des Kantons Zug zur Eintragung anzumelden; dies voraussichtlich per 30. Juni 2003. Die Parteien sind verpflichtet, diesen Anmeldeauftrag zu erteilen, wenn die Vorbehalte gemäss Ziffer 10 vorstehend sich nicht verwirklichen.

6300 Zug, 13. März 2001

RH/MO.45303

Der Verkäufer:

Salvator-Verlag Zug

Pater Karl Meier

Pater Anton Stapfer

Die Käuferin:

Einwohnergemeinde Zug

Der Stadtrat von Zug:

Der Stadtpräsident
Christoph Luchsinger

Der Stadtschreiber
Albert Rüttimann

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, Dr. iur. Rolf Henggeler, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

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

ZUG, 13. März 2001

Die Urkundsperson: