

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Abtretung- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich

zwischen

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

vertreten durch den Stadtrat von Zug, dieser vertreten durch Herrn Dolfi Müller, Stadtpräsident und Herr Martin Würmli, Stadtschreiber

einerseits

und

WWZ AG, CHE-106.080.417, Chollerstrasse 24, 6300 Zug
(nachfolgend WWZ AG)

handelnd durch Herrn Andreas Widmer, Direktor, und Herrn René Arnold, Vizedirektor, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

andererseits

betreffend LANDERWERB GÖBLI

I. VORBEMERKUNGEN

1. Die WWZ AG ist Eigentümerin des Grundstücks GS 1763 im Gebiet Göbli, Zug. Die EWG Zug beabsichtigt, in diesem Gebiet öffentliche Bauten und Anlagen zu realisieren. Im Vordergrund steht zurzeit der Neubau eines Ökihofes, 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 bildet dieses Grundstück eine wichtige strategische Reservefläche für die städtischen Infrastrukturanlagen.

2. Die WWZ AG ist bereit, das für die öffentliche Nutzung erforderliche Grundstück an die EWG Zug abzugeben. Die Landabtretung erfolgt im Tausch gegen ein Grundstück der EWG Zug sowie entsprechendem Ausgleich seitens der EWG Zug. Die Mutation des zu tauschenden Grundstücks der EWG Zug ist mit separater Grundbuchanmeldung am erfolgt.

3. Die gegenseitigen Landerwerbe werden mit vorliegendem Vertrag sichergestellt unter der Bedingung, dass einerseits der Grosse Gemeinderat der EWG Zug und eventuell das Volk (fakultatives Referendum) und andererseits der Verwaltungsrat der WWZ AG dem Landtausch zustimmen. Sobald diese Beschlüsse vorliegen und in Rechtskraft erwachsen sind, ist dieser Vertrag rechtsgültig und wird durch den unterzeichnenden Notar des Kantons Zug angemeldet (vgl. Ziff. III.3 nachfolgend).

II. LANDABTRETUNG

A Abtretung von der WWZ AG an die EWG Zug

1. GS 1763/Zug

1.1 Abtretung

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

Grundstück Zug 1763

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	1711 Zug
Grundstück-Nr	1763
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 83067 46585 26
Fläche	18'868 m ² ,
Lagebezeichnung	Göbli
Bodenbedeckung	Strasse, Weg Acker, Wiese, Weide Gartenanlage Übrige humusierete Fläche Flieissendes Gewässer
Gebäude / Bauten	
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Belastungsgrenze CHF	

Eigentum

Alleineigentum	07.02.1925 K. 65.375 Kauf 16.02.1935 150 K. 70.696 Kauf 16.02.1935 K 70.696 Kauf 06.11.2009 2009/4320/0 Tausch
WWZ AG, Zug	

Anmerkungen

07.12.2000 2000/6738/0	Grundwasserschutzzone ID.2000/000604
------------------------	--------------------------------------

Dienstbarkeiten

26.10.1971 1966	(R)Leitungsrecht Wasser ID.1000/054689 z.L. LIG Zug/3467 06.11.2009 2009/4320/0
19.11.1998 1998/4826/0	(L)Fuss- und Fahrwegrecht ID.1998/000988 z.G. LIG Baar/3656
19.11.1998 1998/4826/0	(L)Leitungsrecht ID.1998/000990 z.G. Korporation Baar-Dorf, Baar
02.02.1999 1999/414/0	(L)Beschränkt übertragbares Leitungsrecht elektrische Kabelleitungen ID.1999/000047

02.02.1999 1999/414/0	z.G. WWZ Netze AG, Zug (L)Beschränkt übertragbares Leitungsrecht Wasserleitung ID.1999/000048	06.11.2009 2009/4320/0
11.07.2002 2002/3529/0	z.G. WWZ Netze AG, Zug (L)Beschränkt übertragbares Fortbestandsrecht Rohranlage ID.2002/000544	06.11.2009 2009/4320/0
06.11.2009 2009/4320/0	z.G. WWZ Netze AG, Zug (L)Fuss- und Fahrwegrecht ID.2009/000846	
06.11.2009 2009/4320/0	z.G. LIG Zug/4784 z.G. LIG Zug/4972 (L)Fuss- und Fahrwegrecht ID.2009/000847	18.12.2015 2015/5729/0
06.11.2009 2009/4320/0	z.G. LIG Zug/3674 z.G. LIG Zug/4973 (R)Fuss- und Fahrwegrecht ID.2009/000848	18.12.2015 2015/5729/0
	z.L. LIG Zug/3638	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

1.2 Nutzung

Das GS 1763 befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (16'706 m²) sowie des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (2'162 m²). Es wird derzeit teilweise für die Tennisanlage und teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Zwischen der WWZ AG und dem Tennisclub Zug besteht ein Mietvertrag vom 30. August 2013 mit Vertragsverlängerungen vom 14. Januar 2015, 15. Dezember 2015 und 24. Januar 2017. Die EWG Zug übernimmt diesen Mietvertrag (Anhang 1). Für die landwirtschaftliche Nutzung besteht ein Pachtvertrag zwischen WWZ und Herrn L. Andermatt, Sternenhof in Baar vom 16. März 1979 (Anhang 2a) und ein Pachtvertrag zwischen WWZ und Herrn Xaver

Moos, Rüschenhof in Zug vom 16. Mai 1976 (Anhang 2b). Die EWG Zug übernimmt diese Pachtverträge.

1.3 Lage

Die Lage ergibt sich aus dem geltenden Geometerplan.

1.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. II.C nachfolgend.

B Abtretung der EWG Zug an die WWZ AG

2. GS 3241/Zug

2.1 Abtretung

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

18'868 m² Land.

Die aktuellen Eintragungen auf GS 3241 wie Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ergeben sich aus dem Grundbuchauszug bzw. soweit ein solcher noch nicht vorhanden ist, aus der diesem Tauschvertrag vorangegangenen Grundbuchanmeldung betreffend Parzellierung (vgl. Ziff. I.2 vorstehend). Die Parteien haben Kenntnis von dieser Grundbuchanmeldung und anerkennen die Eintragungen wie sie sich aus dieser Grundbuchanmeldung und allfälligen Anpassungen derselben durch das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug ergeben.

Das GS 3241 ist unbelehnt.

2.2 Nutzung

Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone und wird landwirtschaftlich genutzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung besteht ein Pachtvertrag zwischen der EWG Zug und Herrn Hans Iten, Letzi 3, 6300 Zug, vom 8. März 2004 (Anhang 3a) und ein Pachtvertrag mit Alois Iten, Chamerstrasse 120, 6300 Zug, vom 8./15. Mai 2003 (Anhang 3b). Die WWZ AG übernimmt diese Pachtverträge.

2.3 Lage

Die Lage des GS 3241 ergibt sich aus dem beigeschlossenen Mutationsplan Nr. 8319-00.

2.4 Tauschbedingungen

Die allgemeinen Tauschbedingungen ergeben sich aus Ziff. II.C nachfolgend.

C Allgemeine Tauschbedingungen

3. Tauschwert

3.1 Der vereinbarte Tauschwert des von der WWZ AG an die EWG Zug zu übertragenden Grundstücks gemäss Ziff. II. A.1 beträgt CHF 8'056'270.00 (in Worten: acht Millionen sechshundertfünfundzweihundertsechzig). Der Wert beruht auf einer Mischrechnung, welche die Zonenplanänderung eines Teils des Grundstücks von OeIF zu OeIB berücksichtigt. Beinhaltet ist eine Mehrwertabschöpfung in Höhe von CHF 809'600.00.

3.2 Der Wert der von der EWG Zug an die WWZ AG zu übertragenden Grundstücks gemäss Ziff. II. B. 2 beträgt total CHF 283'020.00 (in Worten: zweihundertdreihundertzwanzigtausend).

3.3 Demzufolge besteht eine Differenz zwischen dem Wert der abzutauschenden Grundstücke in der Höhe von CHF 7'773'250 (in Worten: siebenmillionensiebenhundertdreiundsechzigtausendzweihundertfünfzig). Die EWG Zug schuldet der WWZ AG diesen Betrag als Ausgleich. Die Ausgleichszahlung bezahlt die EWG Zug innert 30 Tagen nach Eintragung dieses Vertrags im Tagebuch des Grundbuchs auf das Konto Nr. 80-192-9 / IBAN CH39 0078 7000 0702 5290 7 lautend auf WWZ Energie AG bei der Zuger Kantonalbank in 6301 Zug.

4. Eigentumsübertragung / Übergang Nutzen und Schaden

Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Anmeldung dieses Vertrags mit Eintragung im Grundbuch des Kantons Zug (Tagebucheintrag). Der Antritt von Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per Datum Eigentumsübertragung.

5. Abrechnung

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

6. Gewährleistung

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 diesbezüglichen 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 werden im bestehenden Zustand übernommen, vorbehaltlich allfälliger Elementarereignisse.

7. Miet- und Pachtverträge

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

Die bestehenden Pachtverträge und der befristete Mietvertrag mit dem Tennisclub Zug werden gegenseitig übernommen. Der Inhalt dieser Verträge ist den Parteien bekannt. Die Parteien erklären, dass keine von den bekannten Miet-/Pachtverträgen abweichende mündliche oder schriftliche Vereinbarungen bestehen und keine miet- oder pachtrechtliche Verfahren hängig sind.

8. Versicherungen

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.

9. Grundstücksgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer bezahlt die übertragende Partei. Gemäss Bestätigung des Grundstücksgewinnsteueramtes der Stadt Zug fallen im vorliegenden Tauschvertragsgeschäft keine Grundstücksgewinnsteuern an.

Die Stadt Zug unterliegt nicht der Grundstücksgewinnsteuer. Für die WWZ AG handelt es sich beim Veräusserungsobjekt nicht um ein Grundstück des Privatvermögens im Sinne von §189 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 25. Mai 2000. Ein allfälliger Gewinn unterliegt deshalb nicht der Grundstücksgewinnsteuer. Eine Besteuerung des Gewinnes über die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer bleibt vorbehalten.

10. Vorkaufsrecht

Die Parteien dieses Vertrages räumen sich an allen Gegenstand dieses Vertrages bildenden Grundstücken ein gegenseitiges Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab Abschluss des vorliegenden Tauschvertrages ein; diese Vorkaufsrechte sind rein obligatorisch und werden nicht im Grundbuch eingetragen; sie sind einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen (mit Weiterüberbindungspflicht). 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. Vorbehalten bleibt nachstehende Regelung betreffend Tausch.

Die Parteien vereinbaren hiermit, dass ein allfälliger Tausch des Grundstücks GS 3241 wie auch eine Handänderung innerhalb der Unternehmen der WWZ-Gruppe keinen Vorkaufsfall im Sinne von Art. 216c darstellt. Bei einem Tausch entfällt die Weiterüberbindungspflicht des Vorkaufsrechts auf einen Rechtsnachfolger. Bei einer Handänderung innerhalb der Unternehmen der WWZ-Gruppe gelten die Bedingungen des Vertrags nach wie vor.

11. Ein- und Aufzoning; Mehrwertbeteiligung

Die Parteien dieses Vertrages räumen sich an den Gegenstand dieses Vertrages bildenden Grundstücken ein gegenseitiges Mehrwertbeteiligungsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab Abschluss des vorliegenden Tauschvertrages ein, für den Fall, dass in der genannten Zeit ein Grundstück ein- oder aufgezont wird.

Der jeweils anderen Partei steht dabei ein Mehrwertbeteiligungsanspruch von 50 % am Mehrwert zu. Der Mehrwert berechnet sich nach der Differenz zwischen dem Landwert vor und nach der Ein-/Aufzoning und wird durch die Schätzungskommission des Kantons Zug ermittelt. Basis ist die Zonenzuweisung bei Eintragung ins Grundbuch. Einer Mehrwertbeteiligung der EWG Zug bei Ein-/Aufzoning des GS Nr. 3241 wird die Mehrwertabschöpfung, welche im Tauschwert nach Ziff. II. C. 3.1 beinhaltet ist, angerechnet. Ein allfälliger Minderbetrag wird nicht ausbezahlt.

Der Mehrwertanspruch wird mit der Veräusserung, per Datum Rechtskraft einer Baubewilligung oder spätestens 10 Jahre nach der rechtskräftigen Ein-/Aufzoning fällig. Diese Mehrwertbeteiligungsrechte sind rein obligatorisch, werden nicht im Grundbuch eingetragen und sind einem allfälligen Rechtsnachfolger, ausgenommen einem Unternehmen der WWZ-Gruppe, nicht zu übertragen. Die Mehrwertbeteiligungsrechte können gegenüber der WWZ AG nur geltend gemacht werden, wenn diese im Zeitpunkt der Geltendmachung noch Eigentümerin des GS 3241 ist.

Die Vereinbarung der vorstehenden Mehrwertbeteiligung zugunsten EWG Zug entfällt im Fall eines Landabtausches, es sei denn, im Tauschvertrag wird eine Mehrwertbeteiligung zu Gunsten der WWZ AG vereinbart.

Die Vereinbarung der vorstehenden Mehrwertbeteiligung entfällt sodann, falls im massgebenden Zeitpunkt eine gesetzliche Regelung besteht. In diesem Fall gilt ausschliesslich die gesetzliche Regelung.

Der Minderwert von Ab- oder Auszonungen ist nicht zu entschädigen. Die erforderlichen Schritte zur Mehrwertbeteiligung sind von der Partei, welche das Recht geltend macht, einzuleiten.

IV. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Die für den Abschluss dieses Vertrags erforderliche Zustimmungen Dritter, insbesondere diejenigen des Landwirtschaftsamtes des Kantons Zug, liegen vor.

2. Die amtlichen Kosten und Gebühren
 1. des Notariates für die Erstellung und Beurkundung dieses Vertrages werden durch die Stadt Zug übernommen
 2. des Grundbuchamtes für die Grundbucheintragung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Es ist ihnen bekannt, dass sie für diese Gebühren und Auslagen solidarisch haften; auf eine Sicherstellung wird verzichtet.

3. Der Notar oder dessen Stellvertreter wird hiermit ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag zur Grundbucheintragung anzumelden und alle Rechtshandlungen, welche für die Grundbucheintragung erforderlich sind, vorzunehmen, sobald ihr die EWG Zug mitteilt, dass der Grosse Gemeinderats der EWG Zug und eventuell das Volk (fakultatives Referendum) sowie der Verwaltungsrat der WWZ AG dem Landtausch zugestimmt haben. Die Beschlüsse, welche in Rechtskraft erwachsen sind, sind hierfür vorzulegen.
4. Die Gültigkeit des vorliegenden Vertrags fällt ohne weiteres dahin, wenn die Bedingung gemäss Ziff. 1.3 nicht bis am 31.12.2018 erfüllt ist. Ohne anderweitige Vereinbarung zwischen den Parteien (öffentlich beurkundeter Nachtrag) sind die Parteien ab dem 1. Januar 2019 von den Verpflichtungen aus diesem Vertrag befreit. Diese Frist verlängert sich um die Dauer von allfälligen Beschwerdeverfahren.
5. Dieser Vertrag wird wie folgt ausgefertigt
 - ein Original für die Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug
 - ein Original für das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug
 - je zwei amtlich beglaubigte Kopien für die Vertragsparteien (4)
 - eine Kopie für das Grundstückgewinnsteueramt der Stadt Zug

Also vereinbart und unterzeichnet:

Zug,

Einwohnergemeinde Zug

WWZ AG

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Andreas Widmer, Direktor

Martin Würmli, Stadtschreiber

René Arnold, Vizedirektor

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

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

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

ZUG,

STADTKANZLEI ZUG
Notariat

Heinz Müller, Notar