ÖFFENTLICHE URKUNDE

B A U R E C H T S V E R T R A G

Zwischen

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat,

Alleineigentümerin von Grundstück (GS) 1493 und 1494, Oberwil, Grundbuch Zug,

Baurechtsgeberin

und

der **Gastro Oberwil AG**, Aktiengesellschaft im Sinne von Art. 620 ff. OR, mit Sitz in Zug, Tellenmattstrasse 33, 6317 Oberwil, vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Verwaltungsratsmitglieder

- Urs Banzer, Präsident des Verwaltungsrates, geb. 16.08.1944, von Zug, Tellenmattstrasse 33, 6317 Oberwil,
- Hansruedi Blank, Mitglied des Verwaltungsrates, geb. 07.06.1945, von Zug und Bolligen/BE, Letzistrasse 15c, 6300 Zug und
- Albert Speck, Mitglied des Verwaltungsrates, geb. 03.03.1950, von Zug, Artherstrasse 122, 6317 Oberwil,

Bauberechtigte

wird folgender
Baurechtsvertrag
abgeschlossen:

I. Vertragsgegenstand

Die Einwohnergemeinde Zug ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks:

Grundstück Zug 1493

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart
Liegenschaft

Führungsart
Eidgenössisch

Gemeinde
Zug

Lageort
Oberwil

Grundstück-Nummer
1493

Fläche in m2
1029

Kulturarten
Gebäude
Hofraum, Garten
Strassen, Wege

Versicherte Gebäude	Strasse		Assek-Nr.	Dritteigentum	Teil
Zunfthaus zum Kreuz	Artherstrasse	108	00307A	nein	nein

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

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten
R + L = Recht und Last, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten, FGSN = fiktives Grundstück

Register-Nr. / Datum		Stichwort
D.UEB/035723 19.07.1911	Last	Bepflanzungsbeschränkung z.G. 1494
D.UEB/035752 06.01.1954	Last	Zutrittsrecht z.G. Zimmermann Eduard, Zimmermann Alice,
D.UEB/035760 06.01.1954	Last	Benützungsrecht z.G. Zimmermann Eduard, Zimmermann Alice,

Grundpfandrechte
Keine

Bereinigungsantrag:
Die auf GS 1493 als Last eingetragene Dienstbarkeit *(D.UEB/035723)* betreffend Bepflanzungsbeschränkung, z.G. GS 1494, ist infolge Verzichts der Begünstigten im Grundbuch zu löschen. Die Zustimmung zur Löschung wird durch Unterzeichnung dieses Vertrags durch die Einwohnergemeinde Zug erteilt.

Löschung im Grundbuch.

II. Einräumung eines Baurechts

1.
Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Gastro Oberwil AG auf der gesamten Fläche von GS 1493 ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

2.
Gestützt auf die Mutation Nr. 7895 des Vermessungsamtes des Kantons Zug (Geometermessurkunde vom 12. Dezember 2002), deren Plan einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, ist dieses Baurecht zu Gunsten der Gastro Oberwil AG und zu Lasten von GS 1493 als eigenständiges Grundstück im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB in das Grundbuch aufzunehmen.

Grundbucheintragung.

3.
Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsfläche eine öffentliche Gastwirtschaft zu betreiben und die dafür notwendigen Bauten und Anlagen beizubehalten, zu erstellen oder zu ändern.

III. Baurechtszins

1.
Die Bauberechtigte hat der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu bezahlen, der wie folgt berechnet wird: Basislandwert multipliziert mit dem jeweiligen Zinssatz der Zuger Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten (Neuhypotheken), mindestens jedoch mit 3,5% und höchstens mit 6%.

2.
Ausgangswert bildet ein Basislandwert von CHF 600'000.-.
Der Basislandwert wird erstmals nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Vertragsabschluss der Preisentwicklung angepasst, später alle fünf Jahre.
Die Anpassung erfolgt jeweils auf den nächstfolgenden 1. Juli.
Grundlage für die Anpassung bildet der Landesindex der Konsumentenpreise, Stand Oktober 2002 = 102,5 Punkte (Basis Mai 2000 = 100).

3.
Stichtag für die Bestimmung des Anfangszinssatzes ist der Tag an welchem die Zinspflicht beginnt.
Im darauf folgenden Jahr wird der Zinssatz jeweils jährlich festgelegt mit Wirkung ab 1. Juli und zu dem an diesem Tag geltenden Wert.

4.
Die Zinszahlungspflicht der Bauberechtigten beginnt mit dem Monat, in welchem die Gastwirtschaft eröffnet wird, spätestens jedoch ab dem siebten Monat nach der Rechtskraft der für die Renovations- bzw. Umbauarbeiten notwendigen Baubewilligung.

5.
Der Baurechtszins ist halbjährlich jeweils am 30. Juni und am 31. Dezember (nachschüssig) zu bezahlen.

6.
Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und der übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zu Lasten des Baurechtsgrundstücks und zu Gunsten der Baurechtsgeberin eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximalhypothek im Betrag von **CHF 90'000.-** (Schweizerfranken neunzigtausend), entsprechend drei Jahreszinsen. Dieses Pfand haftet im ersten Rang.

Grundbucheintragung.

IV. Dauer

1.
Das Baurecht entsteht mit der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember 2063.

2.
Zugunsten der Bauberechtigten besteht eine Option auf eine Vertragsverlängerung um zehn Jahre. Diese Option ist spätestens ein Jahr vor Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer auszuüben.
Wird die Option ausgeübt, sind die Vertragsbedingungen neu auszuhandeln.

3.
Wird die Option nicht ausgeübt, so gehen mit dem Ablauf der Baurechtsdauer die Gegenstand dieses Baurechts bildenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerschaft über. Diese hat der dannzumaligen Bauberechtigten eine Entschädigung im Umfang von 100 Prozent des in jenem Zeitpunkt geltenden und von der kantonalen Schätzungskommission festzulegenden Verkehrswerts auszurichten. Diese Entschädigung wird fällig mit dem Tag des Erlöschens des Baurechts. Die Entschädigung fällt in erster Linie den Gläubigerinnen bzw. Gläubigern zu, denen das Baurecht verpfän-

det wurde. Erst ein allfälliger Überschuss darf der Bauberechtigten ausbezahlt werden.

4.
Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779 f und 779 g ZGB.
Der vorzeitige Heimfall tritt namentlich auch dann ein, wenn
- der Gastwirtschaftsbetrieb nicht bis spätestens 1. Januar 2005 aufgenommen wird;
- der Gastwirtschaftsbetrieb endgültig aufgegeben wird.

V. Übernahme des Zunfthauses zum Kreuz

1.
Die Bauberechtigte übernimmt das bestehende Zunfthaus zum Kreuz, Artherstrasse 108, 6317 Oberwil (Assek.-Nr. 00307A) zu einem Preis von **CHF 140'000.-** (Schweizerfranken einhundertvierzigtausend).

2.
Der Übernahmepreis ist innert zehn Tagen seit Rechtskraft der für die Renovations- bzw. Umbauarbeiten notwendigen Baubewilligung zu bezahlen.

3.
Zur Sicherstellung dieser Zahlung hat die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages ein als unwiderruflich bezeichnetes Zahlungsversprechen einer schweizerischen Bank zu übergeben, wonach der Betrag von CHF 140'000.- innert zehn Tagen seit Rechtskraft der Baubewilligung auf das Konto Nr. 00-751.029-02 der Einwohnergemeinde Zug bei der Zuger Kantonalbank überwiesen wird.

4.
Die Baurechtsberechtigte erklärt, den Zustand der zu übernehmenden Baute zu kennen.

VI. Weitere Vertragsbestimmungen

1.
Der Antritt des Baurechtsgrundstücks mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Schaden für die Bauberechtigte erfolgt am Tag nach dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.

2.
Das Zunfthaus zum Kreuz wird ohne Mobiliar angetreten. Bevor die Baurechtsgeberin das Mobiliar entsorgt, hält sie jedoch Rücksprache mit der Bauberechtigten. Im Übrigen wird das Baurechtsgrundstück in demjenigen Zustand angetreten, in welchem es sich am Antrittstag befindet.

3.
Jede Gewährleistung (Haftung der Baurechtsgeberin für Rechtsmängel sowie für offene und versteckte Sachmängel) für das Baurechtsgrundstück und die darauf stehende Baute wird wegbedungen. Die zwingenden Vorschriften des Obligationenrechts bleiben vorbehalten. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

4.
Die Baurechtsgeberin gewährt der Bauberechtigten bzw. deren beauftragten Architekten bzw. Planern - nach Absprache - bereits vor dem Antrittstag Zugang zur Baurechtsfläche und zu der darauf befindlichen Baute.

5.
Die Parteien sind sich bewusst, dass sich das Baurechtsgrundstück in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten (ÖIB) befindet, und damit die bauliche Nutzung entsprechend eingeschränkt ist. Eine Umzonung ist nicht vorgesehen.
Ebenso kennen sie die weiteren öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen (Strassenbaulinie, gesetzlicher Gewässerabstand).

6.
Über GS 1493 führt dem Seeufer entlang ein öffentlicher Fussweg. Die Bauberechtigte räumt der Einwohnergemeinde Zug im Bereich des Seeufers auf der im beigelegten Situationsplan schwarz schraffierten und mit gelber Farbe unterlegten Fläche ein entsprechendes unbefristetes und öffentliches Fusswegrecht ein (vgl. Plan in der Beilage), welches auf einer Mindestbreite von 2 m freizuhalten ist.

Dieses Fusswegrecht ist als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug und zu Lasten des Baurechtsgrundstückes in das Grundbuch einzutragen.
Grundbucheintragung.

7.
Die Eigentümerin der Baurechtsparzelle räumt der Eigentümerin von GS 1494 auf der im beigelegten Situationsplan rot unterlegten Fläche der Baurechtsparzelle ein Fuss- und Fahrwegrecht ein.
Dieses Fuss- und Fahrwegrecht ist als Grunddienstbarkeit zugunsten von GS 1494 und zulasten der Baurechtsparzelle im Grundbuch einzutragen.
Grundbucheintragung.

8.
Die Eigentümerin von GS 1494 räumt der Eigentümerin der Baurechtsparzelle auf der im beigelegten Situationsplan rot unterlegten Fläche von GS 1494 ein Benützungsrecht zwecks Warenumschlag ein. Dieses Benützungsrecht dient ausschliesslich der Anlieferung von Waren für den Gastwirtschaftsbetrieb. Inbesondere besteht kein Recht auf die Lagerung von Waren oder die Parkierung von Motorfahrzeugen.
Dieses Benützungsrecht ist als Grunddienstbarkeit zugunsten der Baurechtsparzelle und zulasten von GS 1494 im Grundbuch einzutragen.
Grundbucheintragung.

9.
Die Baurechtsfläche sowie die darauf erstellten Bauten und Anlagen sind durch die Bauberechtigte während der gesamten Vertragsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

10.
Die Bauberechtigte trägt die Werkeigentümerhaftung für die auf der Baurechtsfläche stehenden Bauten und Anlagen. Sie haftet für alle Schäden, die in Ausübung des Baurechts entstehen.
Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern.
Sollte die Grundeigentümerschaft für Schäden, die durch die Ausübung des Baurechts entstanden sind, in Anspruch genommen werden, so hat die Bauberechtigte hierfür vollen Ersatz zu leisten.

11.
Die Bauberechtigte verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin für die Durchleitung von Werkleitungen und der Kanalisation sowie für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen auf erstes schriftliches Begehren hin unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.

12.
Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten zu belasten, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

13.
Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung.

14.
Mit Bezug auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) wird festgestellt, dass es sich bei der Erwerberin nicht um eine:
- Immobiliengesellschaft im engeren Sinne gemäss BewG
- eine Holdinggesellschaft
- eine Bauunternehmung
- eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien oder Anteile an der Börse kotiert sind, handelt.

15.
Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt seitens der Baurechtsgeberin unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.

16.
Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der Ausfertigung und Beurkundung dieses Baurechtsvertrages und mit dessen Eintragung in das Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

17.
Dieser Vertrag wird fünffach ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten:
- die Vertragsparteien
- das Grundbuchamt des Kantons Zug
- das Baudepartement der Stadt Zug
- die Stadtkanzlei (Urkundsakten)

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

Die Parteien:

19. DEZ. 2002

16. DEZ. 2002

Die Baurechtsgeberin:

EINWOHNERGEMEINDE ZUG
Der Stadtrat von Zug
Der Stadtpräsident:

Christoph Luchsinger

Die Bauberechtigte:

Gastro Oberwil AG

Urs Banzer

Hansreudi Blank

Der Stadtschreiber:

Albert Rüttimann

Albert Speck

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, lic.iur. Beat Moos, 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 gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

Die Vertreter der Gastro Oberwil AG haben den Vertrag am 16. DEZ. 2002 unterzeichnet, der Stadtrat von Zug am 19. DEZ. 2002

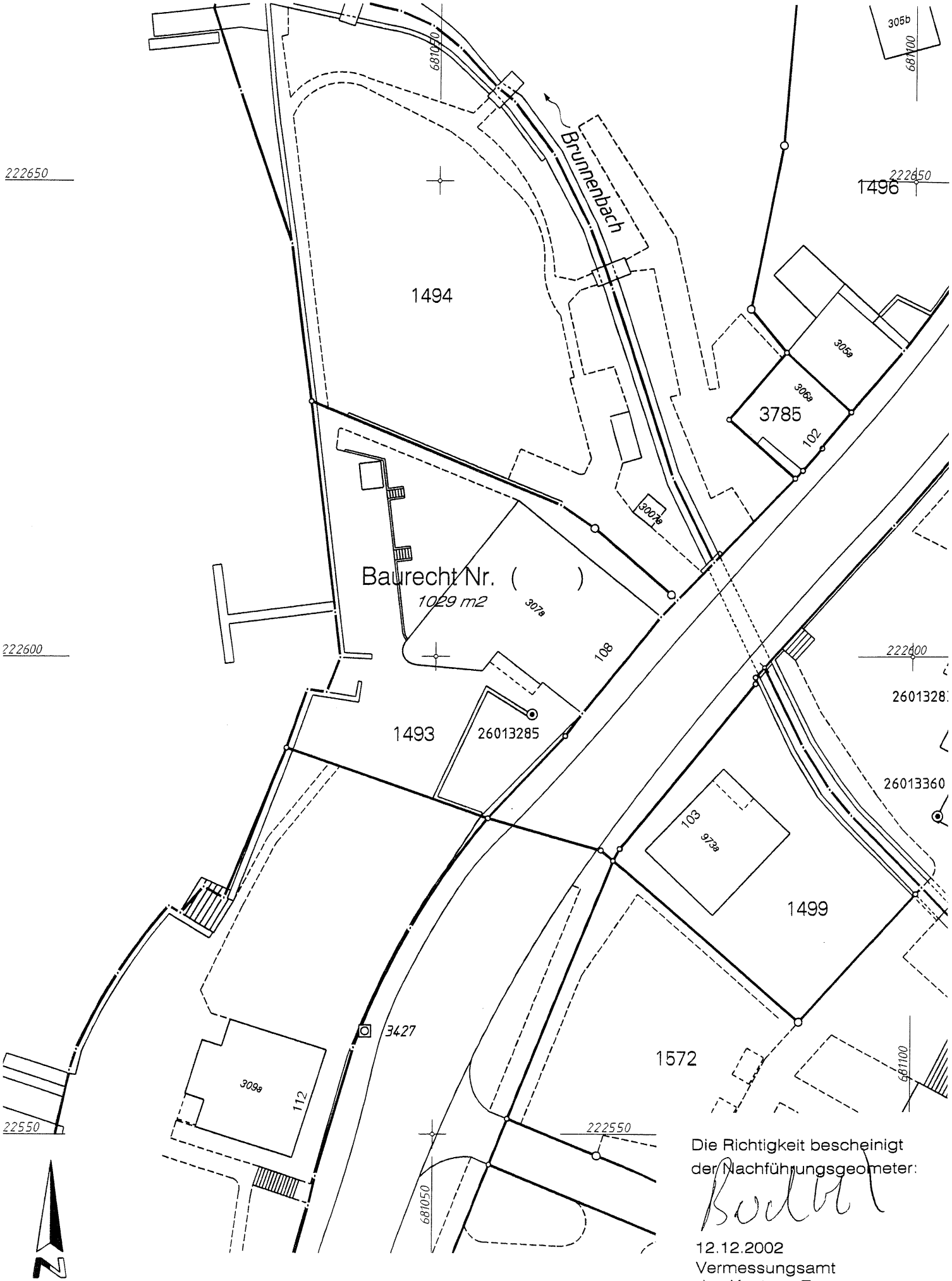
ZUG, 19. DEZ. 2002

Die Urkundsperson:

STADTKANZLEI URKUNDSPERSON DES KANTONS ZUG

Gemeinde Zug

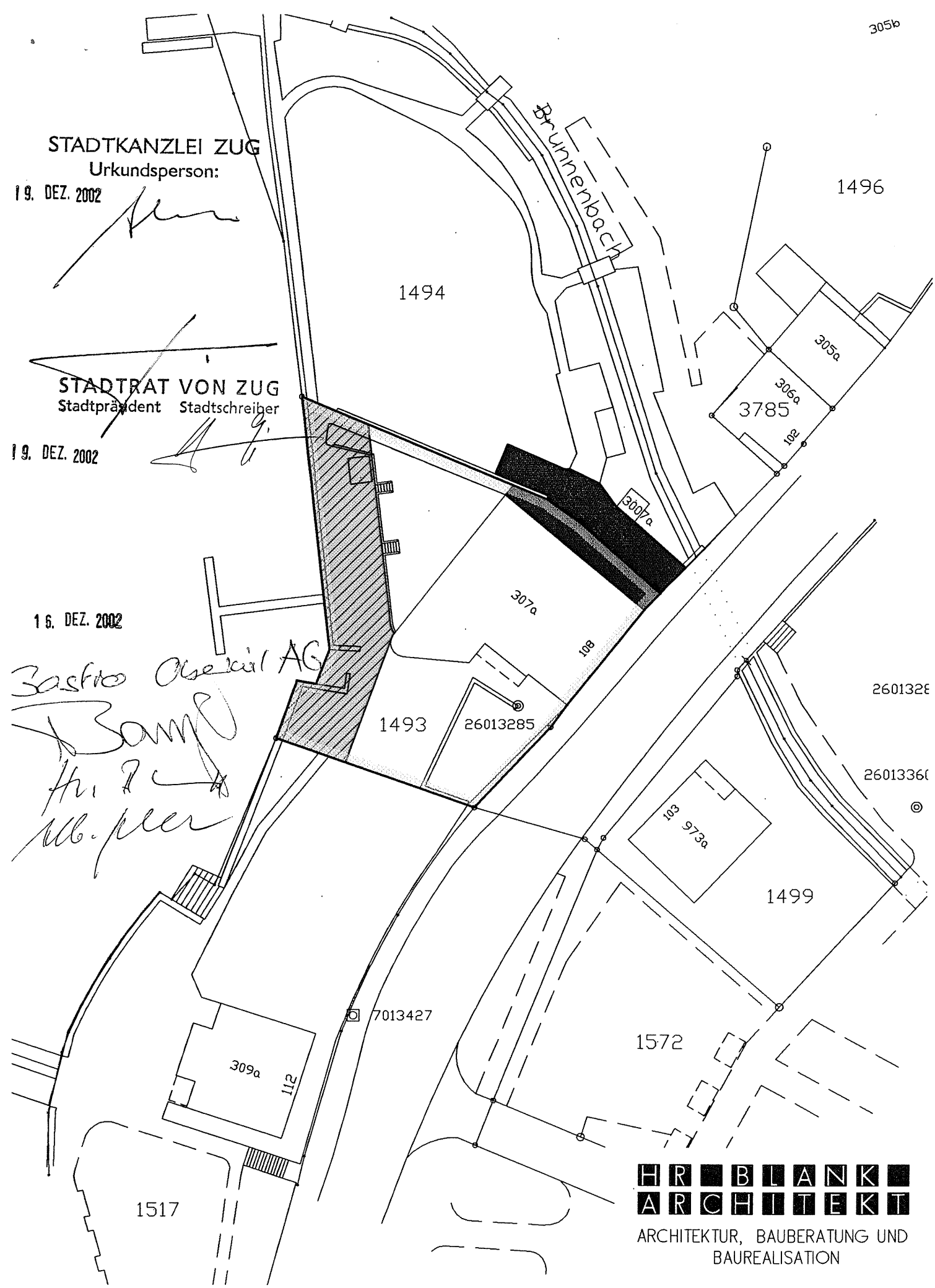
Mutation Nr. 7895



unterstrichene Grundstücke sind noch nicht rechtsgültig

Die Richtigkeit bescheinigt
der Nachführungsgeometer:

12.12.2002
Vermessungsamt
des Kantons Zug



Situation 1:500

HR BLANK ARCHITEKT

ARCHITEKTUR, BAUBERATUNG UND BAUREALISATION

ANGELGASSE 5, 6317 OBERWIL–ZUG
TEL 041/710'10'57, FAX 041/710'55'57