

Entwurf Stand: 22.10.2020 RW/MKA

Baurechtsvertrag „Unterbaurecht Frauensteinmatt“

zwischen

Einwohnergemeinde Zug, Postfach 1258, 6301 Zug

vertreten durch den Stadtrat

**Grundeigentümerin von GS 60007, Grundbuch Zug
nachfolgend «Grundeigentümerin»**

und

Stiftung Alterszentren Zug, CHE-104.067.239, Gotthardstrasse 29, 6300 Zug

vertreten durch den Stiftungsrat

**Baurechtsnehmerin/Eigentümerin von GS 60028, Grundbuch Zug
nachfolgend «Baurechtsnehmerin»**

nachfolgend gemeinsam die Parteien

zulasten Grundstück Nr. GS 60007, Gemeinde Zug („Grundstück“) und zugunsten Stiftung Alterszentren Zug

wird hiermit folgende Vereinbarung getroffen:

1. Präambel

- 1 Die Grundeigentümerin ist Eigentümerin des Grundstückes GS 60007 («Grundstück», vgl. Grundbuchauszug Beilage 1). Dieses Grundstück wurde der Grundeigentümerin basierend auf dem Baurechtsvertrag vom 18. Mai 2011 mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug als dauerndes und selbständiges Baurecht bis zum 31.12.2110 übertragen und ist im Grundbuch als eigenständiges Grundstück GS 60007 eingetragen per 23.05.2011.
- 2 Mit diesem Vertrag räumt die Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Unterbaurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB an einer bestimmten Fläche auf dem Grundstück GS 60007 und an den auf der bestimmten Fläche befindlichen Bauten ein. Der Baurechtsvertrag vom 18. Mai 2011 mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug sieht keinen Zustimmungsvorbehalt vor, weshalb dieses Unterbaurecht ohne Zustimmung der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug eingeräumt werden kann.
- 3 Die Baurechtsnehmerin ist sich bewusst, dass ihr Unterbaurecht das Schicksal des Baurechtes zugunsten der Stadt Zug teilt und entsprechend maximal nur solange bestehen kann, als die Stadt Zug das Grundstück GS 60007 in ihrem Eigentum hält.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

2. Baurecht

- 1 Die Grundeigentümerin ist Eigentümerin des Grundstücks und räumt der Baurechtsnehmerin gestützt auf die vom Nachführungsgeometer ausgefertigte Mutationsurkunde Nr. 8395-00 der Stadt Zug vom 02.10.2020 (Beilage 2) auf der Parzelle Nr. 60007 ein dauerndes und selbständiges Baurecht ein. Letzteres ist als eigenständiges Grundstück mit der GB Nr. 60028 im Grundbuch einzutragen.
- 2 Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche, welche mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belastet ist, ist aus der beiliegenden Mutationsurkunde Nr. 8395-00 der Stadt Zug vom 02.10.2020 ersichtlich. Diese Urkunde bildet einen integrierten Bestandteil dieser Urkunde und wird von den Parteien als richtig anerkannt.
- 3 Die sich auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Bauten und Anlagen – namentlich das Alterszentrum Frauensteinmatt - dürfen durch die Baurechtsnehmerin nur zwecks Betriebs von Alters- und Pflegeeinrichtungen (Pflegezentrum oder eines artverwandten Betriebs (z.B. Betreutes Wohnen) inkl. Restaurationsbetrieb und Lingerie), welche ein bedarfs- und

fachgerechtes sowie zeitgemässes Angebot an Betreuungs- und Pflegeleistungen gewährleisten, genutzt werden. Details regelt die separat zwischen den Parteien abgeschlossene Leistungsvereinbarung.

- 4 Die Baurechtsnehmerin darf die auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Gebäude umgestalten, daran Um- und Anbauten ausführen und ganz oder teilweise abbrechen sowie auf den Freiflächen weitere Gebäude erstellen, solange dies alles gemäss Ziffer 2.3. zweckkonform erfolgt. Die Handlungsmöglichkeiten der Baurechtsnehmerin bestehen nur soweit, als nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften, die Bestimmungen der separat zwischen den Parteien abgeschlossenen Leistungsvereinbarung und der Baurechtsvertrag zwischen der Eigentümerin und der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein vom 18.05.2011 (Beilage 3) ihnen entgegenstehen.
- 5 Die Baurechtsnehmerin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den im Baurecht erstellten Bauten sowie mit den dazu gehörenden Teilen entstehen. Im gleichen Sinn haftet sie für übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn.
- 6 Für Erstellung, Unterhalt, Reparaturen, Erneuerung der auf der Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts zu erstellenden Bauwerke und den Unterhalt der übrigen vom Baurecht umfassten, jedoch nicht überbauten Fläche ist alleinig die Baurechtsnehmerin verantwortlich, sofern dieser Baurechtsvertrag oder das separat zwischen den Parteien abgeschlossene Nutzungsreglement keine andere Regelung vorsieht.
- 7 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauwerke und die Baurechtsfläche während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Einhaltung dieser Unterhaltungspflicht durch Betreten des Baurechtsgrundstückes und nach vorgängiger Avisierung auch der darauf stehenden Bauten zu kontrollieren. Bei Verletzung der Unterhaltungspflicht ist die Baurechtsgeberin nach einer fruchtlosen schriftlichen Mahnung und angemessener Frist berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

3. Dienstbarkeiten und Vormerkungen

3.1. Bestehende Dienstbarkeiten Grundstück

1 Die Baurechtsnehmerin kennt den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten (vgl. Beilage 1). Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zugunsten des Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zu Lasten dieser Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

2 Die auf dem Grundstück lastenden Dienstbarkeiten (gemäss Baurechtsvertrag vom 18.05.2011 zwischen der Grundeigentümerin und der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein) werden auf dem Unterbaurecht ebenfalls eingetragen.

3.2. Nutzungsrecht Rechenzentrum z.G. GS 60007; z.L. 60028

1 Die Baurechtsnehmerin räumt der Grundeigentümerin am derzeitigen Rechenzentrum, im 1. Untergeschoss, ein ausschliessliches Nutzungsrecht ein. Die Grundeigentümerin ist befugt, diese Fläche zwecks Betreibung eines Rechenzentrums oder zwecks Erbringung anderer öffentlicher Aufgaben zu nutzen, wobei eine Nutzung durch Dritte ohne die vorgängige Zustimmung der Baurechtsnehmerin ausgeschlossen ist. Wird die Nutzung durch die Grundeigentümerin aufgegeben, ist die Dienstbarkeit zu löschen. Die Einräumung dieses Nutzungsrechtes erfolgt unentgeltlich. Die Kosten für den Betrieb, die Reinigung, den Unterhalt und die Erneuerung werden von der Grundeigentümerin getragen. Bei Umbauten, Abriss und anschliessendem Neubau hat die Grundeigentümerin das Anrecht auf Ersatzräumlichkeiten zwecks gleichwertiger vertragskonformer Nutzung. Dieses ausschliessliche Nutzungsrecht ist als Grunddienstbarkeit mit Unterhaltsabrede im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks GS Nr. 60028 einzutragen.

3.3. Grundbucheintrag Nutzungsrecht Feuerwehr-Depot inkl. öffentlichem Fusswegrecht Zugang Parkgarage, z.G. GS 60007, z.L. GS 60028

1 Die Baurechtsnehmerin räumt der Grundeigentümerin am Feuerwehr-Depot (siehe markierte Fläche, Beilage 4) ein ausschliessliches Nutzungsrecht ein. Die Grundeigentümerin ist befugt, diese Fläche zwecks Erbringung und Bereitstellung feuerwehrdienstlicher Tätigkeiten zu nutzen. Die Einräumung dieses Nutzungsrechtes erfolgt unentgeltlich. Die Kosten für den Betrieb, die Reinigung, den Unterhalt und die Erneuerung werden von der Grundeigentümerin getragen. Wird die Nutzung durch die Grundeigentümerin aufgegeben, ist die Dienstbarkeit zu löschen. Bei Umbauten, Abriss und anschliessendem Neubau hat die Grundeigentümerin das

Anrecht auf Ersatzräumlichkeiten zwecks gleichwertiger vertragskonformer Nutzung. Dieses ausschliessliche Nutzungsrecht ist als Grunddienstbarkeit mit Unterhaltsabrede im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks GS Nr. 60028 einzutragen.

Grundbucheintrag

- 2 Die Baurechtsnehmerin räumt der Grundeigentümerin am Durchgang Parkgarage ein öffentliches Fusswegrecht ein. Die Kosten für den Betrieb, die Reinigung, den Unterhalt und die Erneuerung werden von der Grundeigentümerin getragen. Dieses Fusswegrecht ist im Grundbuch einzutragen

Grundbucheintrag

4. Entschädigung für Gebäude

- 1 Die Parteien vereinbaren für das Gebäude und die Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück (Zentrum Frauensteinmatt) einen Kaufpreis von total CHF 8'955'855.00 (Buchwert Stadt Zug per 31.12.2020). Die Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises regeln die Parteien separat und verzichten ausdrücklich auf eine diesbezügliche Sicherstellung. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 837 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB bzgl. des Verkäuferpfandrechtes.

5. Dauer

- 1 Das Baurecht wird der Baurechtsnehmerin gleich lang wie das Hauptbaurecht der Stadt Zug, somit bis zum 31.12.2110, eingeräumt. Die Parteien treten fünf Jahre vor Beendigung des Baurechtes, somit ab dem 1.1.2105, in Neuverhandlungen über eine mögliche Verlängerung, wobei sich die Baurechtsnehmerin bewusst ist, dass ihr Unterbaurecht zeitlich vom Baurechtsvertrag zwischen der Eigentümerin und der Stiftung Priessterheim abhängt.

6. Übertragbarkeit

- 1 Dieses selbständige und dauernde Baurecht ist mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin übertragbar und vererblich. Die Zustimmung darf von der Grundeigentümerin nur verweigert werden, wenn die Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht vollumfänglich übernommen werden oder andere wichtige Gründe vorliegen. Als wichtige Gründe gelten die fehlende Kreditwürdig-

keit des Erwerbers, die etwaige ausländische Beherrschung des Erwerbers und der Umstand, dass der Erwerber keine hinreichende Gewähr zur Weiterführung des Alters- und Pflegeheims bietet.

- 2 Verweigert die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zur Übertragung nicht innerhalb von 60 Tagen seit der Anzeige durch die Baurechtsnehmerin, so gilt die Zustimmung als erteilt.
- 3 Bei Übertragung des Baurechts kann die Grundeigentümerin von der (bisherigen) Baurechtsnehmerin verlangen, die künftige Zahlung der Baurechtszinse für eine Dauer von zwei Jahren ab Übertragungszeitpunkt sicherzustellen. In diesem Fall wird die Baurechtsnehmerin Zug um Zug gegen die Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin dieser eine unwiderrufliche, bedingungslose und auf die ersten zwei Jahre und sechs Monate nach Übertragungszeitpunkt befristete Bankgarantie in der Höhe von zwei Jahresbaurechtszinsen übergeben.
- 4 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, inkl. dieser Überbindungsklauseln. Vorbehalten bleiben Verpflichtungen, welche im dazumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.

7. Baurechtszins

- 1 Die Baurechtsnehmerin hat während der ganzen Dauer des Baurechtsvertrags einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser bemisst sich gemäss der Formel in Ziffer 5 des Baurechtsvertrags vom 18.05.2011 zwischen der Baurechtsgeberin und der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein (Beilage 3) für die Fläche dieses Unterbaurechtes. Dies ergibt gemäss Berechnung in der Beilage 5 einen Baurechtszins von CHF 105'964.80 p.a. Zusätzlich dazu vereinbaren die Parteien was folgt:
- 2 Wird der Baurechtszins zwischen der Baurechtsgeberin und der Stiftung Priesterheim zum Frauensteinmatt angepasst, so passt sich auch der Baurechtszins, welcher die Baurechtsnehmerin zu bezahlen hat, entsprechend an (Erhöhung oder Senkung).
- 3 Abweichend davon regeln die Parteien, dass der Baurechtszins halbjährlich vorschüssig zum 30.6 und 31.12. des Jahres fällig ist.

8. Heimfall

8.1. Ordentlicher Heimfall

- 1 Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779 c ZGB).
- 2 Für die heimfallenden Bauten und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der dannzumaligen Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu bezahlen. Dies setzt voraus, dass die Bauten bis zum Vertragsende von der Baurechtsnehmerin ordnungsgemäss in Stand gehalten worden sind. Andernfalls wird von der Heimfallentschädigung jener Betrag in Abzug gebracht, der für nicht vorgenommene Unterhaltsarbeiten und Sanierungen aufgewendet werden müsste.
- 3 Die Heimfallentschädigung basiert auf den Kaufpreis der bei Einräumung des Baurechts übernommenen Bauten und Anlagen und dem Zeitwert der während der Dauer des Baurechts von der Baurechtsnehmerin zweckkonform getätigten Investitionen, alles je unter Berücksichtigung ordentlicher Abschreibungen auf dem Einstandsanzlagewert der übernommenen Bauten und Anlagen von CHF 8'955'855.00 (gemäss Art. 4 Abs.1) und der Investitionen gemäss Richtlinien bzw. Anlagebuchhaltung der Curaviva Verband der Heime und Institutionen Schweiz oder mangels Bestehens einer vergleichbaren Abschreibungsgrundlage.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Heimfallentschädigung nicht einigen, so wird diese verbindlich durch die Schätzungskommission des Kanton Zug bzw. einer allfälligen Nachfolgeorganisation (bzw. von EXPERTSuisse falls keine Nachfolgeorganisation existiert) bestimmt. Die Kosten für die Schätzung werden von den Parteien je hälftig getragen.
- 5 Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.:

8.2. Vorzeitiger Heimfall

- 1 Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779 f und 779 g ZGB, welche wie folgt lauten:

Art. 779f ZGB: *Wenn der Baurechtsnehmerin in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann der Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt.*

Art. 779g ZGB: *Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet*

wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechts auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist.

- 2 Vor Ausübung des Rechts zum vorzeitigen Heimfall hat der Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine angemessene Heilungsfrist einzuräumen, soweit zumutbar.

9. Vorzeitige Beendigung des Vertrags

- 1 Endet die zwischen den Parteien bestehende Leistungsvereinbarung vom [Datum], so kann jede Partei diesen Baurechtsvertrag mit einer Frist von 12 Monaten, frühestens auf das Ende der Leistungsvereinbarung, schriftlich kündigen.
- 2 Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Baurechtsvertrags wird das Baurecht auf die Grundeigentümerin übertragen, so dass es als Eigentümerdienstbarkeit bestehen bleibt. Die Grundeigentümerin schuldet der Baurechtsnehmerin in diesem Fall eine Entschädigung, welche sich nach Art. 8.1 dieser Vereinbarung bemisst.

10. Zerstörung der Bauten

- 1 Verzichtet die Baurechtsnehmerin bei der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten durch Feuer, Wasser oder andere Naturgewalten auf die Weiterführung des Baurechts, so hat sie das Grundstück auf eigene Kosten ebenerdig abgeräumt zurückzugeben. Das Entfernen von Fundamenten oder Anlageteilen unter dem Boden erfolgt ebenfalls zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtszinspflicht der Baurechtsnehmerin erlischt mit der ordnungsgemässen Übergabe des Baurechtsareals an die Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin erhält mit dieser Übergabe das volle Verfügungsrecht über ihr Grundstück wieder zurück.
- 2 Kommt es nicht zu einem Wiederaufbau oder zu einer für die Grundeigentümerin akzeptablen Realisierung eines Ersatzstandortes, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, der Grundeigentümerin etwaige Versicherungsansprüche aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Bauten abzutreten. Von der Versicherung erhaltene Mittel sind zweckgebunden für Leistungen im Bereich Alter, Pflege und Wohnen einzusetzen.

11. Vorkaufsrecht

- 1 Abweichend von Art. 682 Abs. 2 ZGB vereinbaren die Parteien was folgt:

- 2 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin wird hiermit wie folgt geändert:

Limitierung des Vorkaufspreises auf den Kaufpreis der bei Einräumung des Baurechts übernommenen Bauten und Anlagen (abzüglich der noch nicht bezahlten Raten gemäss Ziffer 7) und den Zeitwert der während der Dauer des Baurechts von der Baurechtsnehmerin zweckkonform getätigten Investitionen, alles je unter Berücksichtigung ordentlicher Abschreibungen auf dem Einstandsanzlagewert der übernommenen Bauten und Anlagen von CHF 8'955'855.00 und der Investitionen gemäss Richtlinien bzw. Anlagebuchhaltung der Curaviva Verband der Heime und Institutionen Schweiz oder mangels Bestehens einer vergleichbaren Abschreibungsgrundlage.

Die Grundeigentümerin erhält für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von 12 Monaten.

- 3 Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch vorzumerken:

Grundbucheintrag

- 4 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche wird ausgeschlossen.

12. Versicherungen

- 1 Die für das Gebäude B bestehenden obligatorischen Versicherungen bei der Gebäudeversicherung Zug (Feuer- und Elementarschaden) gehen von Gesetzes wegen auf die Baurechtsnehmerin über.

13. Zustand, Gewährleistung

- 1 Die Baurechtsnehmerin kennt den heutigen tatsächlichen Zustand der Fläche, welche Gegenstand des selbständigen und dauernden Baurechts bildet sowie der darauf befindlichen Gebäude, bestens, zumal sie bereits Mieterin des Alterszentrum Frauensteinmatt ist. Soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Urkunde eine Eigenschaft der Baurechtsfläche bzw. der bestehenden, vom Baurecht erfassten Gebäude, Erschliessungs- und Umgebungsanlagen nicht ausdrücklich zugesichert wird, bedingt die Baurechtsgeberin jegliche Gewährleistung (Garantie) für die Baurechtsfläche bzw. die bestehenden, vom Baurecht erfassten Gebäude, Erschliessungs- und Umgebungsanlagen ausdrücklich weg.

14. Erschliessung

1 Das Baurechtsland ist für die heute bestehende Nutzung voll erschlossen.

2 Sollten noch Erschliessungsmassnahmen für weitere Bauten erforderlich sein, so gehen die Kosten zulasten der Baurechtsnehmerin.

15. Mietverhältnis

1 Der Mietvertrag vom 12.05.2016 zwischen den Parteien wird mit Eintragung des mit diesem Vertrag begründeten Baurecht aufgelöst.

2 Die Grundeigentümerin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass die Baurechtsfläche sowie die Gebäude im Übrigen per Antrittstermin frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie sonstigen Benutzungsverhältnissen sind. Vorbehalten bleibt der Kauf- und Konzessionsvertrag mit der WWZ Energie AG.

16. Genehmigung

1 Dieses Geschäft wurde an der Urnenabstimmung [Titel Urnenabstimmung] vom [Datum] genehmigt, welche am [Datum] in Rechtskraft erwachsen ist.

2 Der Stadtrat von Zug gemäss § 27 Abs. 2 Bst. e der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 01.02.2005 die alleinige Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages zu. Der Stadtrat von Zug hat diesen Vertrag anlässlich der Sitzung vom 00.00.0000 mit Beschluss Nr. 000/00 genehmigt.

3 In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Zug wird festgestellt, dass gestützt auf §85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes der Stadtrat von Zug die Einwohnergemeinde nach aussen vertritt und Stadtpräsident Dr. Karl Kobelt sowie Stadtschreiber Martin Würmli kollektivzeichnungsberechtigt sind.

4 Gemäss Stiftungsratsbeschluss vom [Datum] hat die Stiftung Alterszentren Zug diesem Vertrag zugestimmt und die Herren Hans Christen und Josef Ithen ermächtigt, die vorstehende Urkunde zu unterzeichnen.

17. Vertragsausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird wie folgt ausgefertigt:

- ein Original für die Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug
- ein Original für das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug
- je eine amtlich beglaubigte Kopie für die Vertragsparteien (2)

- eine Kopie für das Grundstückgewinnsteueramt der Stadt Zug

18. Schlussbestimmungen

- 1 Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzend die Art. 779 ff ZGB über das Baurecht.
- 2 Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung.
- 3 Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für alle mit diesem Vertrag verbundenen Eintragungen und Vormerkungen sowie die Kosten für die Baurechtsmutation bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.
- 4 Die Urkundsperson wird von den Parteien beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Vertrag umgehend beim Notariat, Grundbuch- und Vermessungsamt Zug anzumelden und die Mutationen eintragen zu lassen.
- 5 Auf diesen Vertrag ist Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist Zug.
- 6 Dieser Vertrag tritt mit seiner öffentlichen Beurkundung in Kraft.

Zug, den

Die Parteien:

Für die Stadt Zug

Für die AZZ

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Hans Christen
Präsident

Josef Ithen
Vizepräsident

Verteilschlüssel Unterbaurecht AZZ an Frauensteinmatt

und Kalkulation Zins für Unterbaurecht

Stand: 22.10.2020

Kalkulation Flächenanteile

Baurechtsgrundstück 60007 gemäss Grundbuchauszug	m ²	Bemerkungen
Fläche	7'742	
Mutationsplan Nr. 8395-00, Entwurf vom 14.4.2020		
Grundstück Unterbaurecht (60028)	3'162	Abparzellierung vom Baurecht der Stadt Zug
Gebäudefläche Pflegeheim Zentrum Frauensteinmatt (3074a)	1'235	pro memoria
Abdeckungsfläche Verbindung zur Tiefgarage (3867a + Gänge)	127	inkl. einem Grenzabstand von 5 m um das Gebäude herum
von AZZ nutzbare Fläche	3'035	Grundstück Unterbaurecht (60028), abzüglich Feuerwehr-Depot

Flächen	m ²	m ²	%	Bemerkungen
Geschossfläche Haus B (Pflegeheim) im EG		1'217		
Total Geschossfläche Haus B		7'700		gemäss Projektdaten SIA 416
Technikraum Haus B	-			U1.7, gehört zum Haus B: Sanitärverteilung, Heizungsverteilung, usw.
Fernwärmezentrale, im 1. UG Haus B	261			Luftraum zu U2.7.01
...im 2. UG Haus B	261			U2.7.01
...Raum für Plattenaustauscher und Pumpen	-			gehört zu U1.7
Schliessanlage (1. UG Haus B)	-			nur ein Schrank, kann vernachlässigt werden
Rechenzentrum der Stadt Zug (1. UG Haus B)	52			separater Raum
Notbeleuchtung	-			Notbeleuchtung wird dezentralisiert, kann vernachlässigt werden
Total	574		7.45%	des Totals Geschossfläche Haus B (Zentrum Frauensteinmatt)
Anteil an Geschossfläche EG Haus B		90.7	7.45%	Umrechnung in m ² der Unterbaurechtsfläche (60028)

Berechnung Zins p.a. für Unterbaurecht (UBR)

	m ²	CHF	Bemerkungen
Baurechtszins (Art. 5.6 Baurechtsvertrag vom 18.11.2011)		331'500.00	gemäss Kalkulation Baurechtsvertrag mit Priesterheim
Fläche Baurechtsgrundstück 60007	7'742	278'661.56	gemäss Kalkulation Baurechtsvertrag mit Priesterheim
Nutzungsrecht Gartenanlage und oberirdische Erschliessung	1'468	52'838.44	gemäss Kalkulation Baurechtsvertrag mit Priesterheim
Total	9'210	35.99	Baurechtszins p.a. pro m ²
Baurechtszins Haus B gemäss Mietzinsberechnung 26.01.2011	3'040	109'414.80	heute im Mietzins enthalten
Baurechtszins Unterbaurecht Grundstück Nr. 60028	3'162	113'811.40	Brutto (Fläche gemäss Mutationsplan Geometer vom 14.04.2020)
./. Feuerwehr-Depot	127		
./. Flächenanteil für andere Nutzungen, gemäss Kalkulation Anteil GF	91	-218	Total m ² Abzüge von Baurechtsfläche
Relevante Fläche für Baurechtszins	2'944	105'964.82	Netto Baurechtszins für Unterbaurecht (60028)

[352-05_0701_Baurechtszins-Berechng_UBR-FSM_2020 10 22 RW.xlsx]Verteilschlüssel UBR