

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages

zwischen

Einwohnergemeinde Zug, Postfach, 6300 Zug
(nachfolgend «EWG Zug»)

vertreten durch den Stadtrat von Zug, dieser vertreten durch Herrn Dr. Karl Kobelt, Stadtpräsident,
und Beat Moos, Stadtschreiber-Stellvertreter

einerseits

Erbengemeinschaft Bossard Wolfgang und Damian, Hofstrasse 7, 6300 Zug
(nachfolgend «Erbengemeinschaft Bossard»), bestehend aus:

1. Frau **Regula Verena Grimmer**, geb. 15.02.1960, von Knonau/ZH und Zug/ZG, verheiratet, Bolletweg 14, 8934 Knonau
2. Frau **Elisabeth Ursula Bossard**, geb. 16.08.1964, von Zug/ZG, ledig, Hofstrasse 5, 6300 Zug
3. Herr **Martin Heinrich Bossard**, geb. 11.05.1967, ledig, Dersbachstrasse 27, 6333 Hünenberg See
4. Frau **Cornelia Barbara Bossard Tännler**, geb. 06.02.1963, von Innertkirchen/BE und Zug/ZG, verheiratet, Hofstrasse 7, 6300 Zug

Die Erben Regula Grimmer, Elisabeth Bossard und Cornelia Bossard Tännler werden heute laut vorliegenden, schriftlichen Vollmachten vertreten durch Martin Bossard, vorgenannt.

andererseits

betreffend Verkauf des Zurlaubenhofs



I. PRÄAMBEL

1. Der Zurlaubenhof, eine bedeutende barocke Hof- und Gartenanlage und eine der fünf Perlen in der Stadt Zug, befindet sich seit 178 Jahren im Besitz der Familie Bossard. In den vergangenen Jahren ist bei der Eigentümerschaft die Erkenntnis gereift, dass die nächste Generation der Familie den Zurlaubenhof und die damit verbundenen Aufgaben nicht übernehmen wird. Es ist deshalb die Zeit gekommen, für den Zurlaubenhof eine nachhaltige Lösung zu suchen und die Verantwortung für die Zukunft der «Perle Zurlaubenhof» in die richtigen Hände zu legen. Die EWG Zug ist sich der historischen Bedeutung des Zurlaubenhofs bewusst, will diesen langfristig erhalten und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen. Eine allfällige Bebauung soll sich am bestehenden Entwurf des Bebauungsplans Zurlaubenhof, Plan-Nr. 7510 orientieren und so den „Perlencharakter“ des Zurlaubenhofs bewahren.
2. Aus diesem Grund ist die Erbengemeinschaft Bossard im Jahr 2020 an ihre Wunschpartnerin für einen Verkauf, die EWG Zug, gelangt, da diese über das Know-How und die Ressourcen verfügt, um die Zukunft des Zurlaubenhofs in seiner Gesamtheit im Interesse aller Anspruchsgruppen und kommender Generationen zu gestalten.
3. Der angedachte Erwerb des Zurlaubenhofs soll einstweilen durch den Abschluss des vorliegenden Vorvertrages sichergestellt werden, bis der Grosse Gemeinderat der EWG Zug, und allenfalls das Volk (fakultatives Referendum § 8 Abs. 1 lit. g Gemeindeordnung Stadt Zug) dem Erwerb des Zurlaubenhofs zugestimmt haben. Sobald diese Beschlüsse vorliegen und in Rechtskraft erwachsen sind, ist der Hauptvertrag abzuschliessen.

II. VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGES

1. Die unterzeichneten Vertragsparteien verpflichten sich, einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag mit dem Inhalt gemäss Ziff. III nachfolgend abzuschliessen, wenn die Voraussetzungen gemäss Ziff. II.2 nachfolgend eingetreten sind.

Die EWG Zug ist verpflichtet, der Erbengemeinschaft Bossard innert 30 Tagen nach Eintritt der letzten Voraussetzung (II.2 nachfolgend) den Entwurf des Hauptvertrages mit dem Inhalt gemäss Ziff. III. nachfolgend vorzulegen. Die Erbengemeinschaft Bossard ist ihrerseits verpflichtet, den Hauptvertrag alsdann innert 30 Tagen nach Vorlage des Vertragsentwurfes zu unterzeichnen und öffentlich beurkunden zu lassen, sofern der Inhalt des vorgelegten Entwurfs mit dem Inhalt gemäss Ziff. III dieses Vorvertrages übereinstimmt.

2. Voraussetzung für den Abschluss des Hauptvertrages sind der rechtskräftige Beschluss des Grossen Gemeinderates der EWG Zug und die Zustimmung des Volks in einer Volksabstimmung bei einem allfälligen fakultativen Referendum mit welchem der Stadtrat von Zug beauftragt und ermächtigt wird, den Kaufvertrag gemäss den Bestimmungen unter Ziff. III. dieses Vorvertrages abzuschliessen.

Der Stadtrat verpflichtet sich, nach Unterzeichnung dieses Vorvertrages die erforderliche Vorlage (Zustimmung GGR zum vorliegenden Vorvertrag) vorzubereiten und den zuständigen Behörden zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

3. Die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages und damit der vorliegende Vorvertrag fällt ohne weiteres dahin, wenn die Voraussetzungen gemäss Ziff. II.2 nicht bis 31.12.2022 erfüllt sind. Ohne anderweitige Vereinbarung zwischen den Parteien (öffentlich beurkundeter Nachtrag zum Vorvertrag) sind die Parteien ab dem 1. Januar 2023 von den Verpflichtungen aus diesem Vorvertrag befreit. Diese Frist verlängert sich im Falle von Beschwerdeverfahren und endet dann 60 Tage nach Rechtskraft des Beschwerdeentscheides. Unabhängig von allfälligen Beschwerdeverfahren fällt die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages und damit der vorliegende Vorvertrag in jedem Fall spätestens per 31.12.2025 dahin.

III. INHALT HAUPTVERTRAG

1. Verkauf
Grundstück Zug 1379

Liegenschaft Zug / 1379

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	1711 Zug
Grundstück-Nr	1379
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 95810 67465 59
Fläche	32'470 m ² ,
Lagebezeichnung	Quartier St. Michael
Bodenbedeckung	Gebäude Strasse, Weg Trottoir Übrige befestigte Fläche Acker, Wiese, Weide Gartenanlage
Gebäude / Bauten	Gebäude, Assek.-Nr: 382g Gebäude, Assek.-Nr: 382k Gebäude, Assek.-Nr: 382h Gebäude, Assek.-Nr: 382b Gebäude, Assek.-Nr: 382f Gebäude, Assek.-Nr: 382d Gebäude, Assek.-Nr: 382i Gebäude, Assek.-Nr: 382a Hofstrasse 5, 6300 Zug 00 Gebäude, Assek.-Nr: 382c Hofstrasse 7, 6300 Zug 00 Gebäude, Assek.-Nr: 382e Hofstrasse 9, 6300 Zug 00
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen

20.11.1997 1997/4223/0

ÖE: Denkmalschutz ID.1997/000552



Dienstbarkeiten

20.06.1912 s. ext.Hinw./GB	(L) Leitungsrecht Wasser ID.1000/007775 z.G. LIG Zug/4436	07.04.1995 1995/1224/0
20.06.1912 s. ext.Hinw./GB	(R) Leitungsrecht Wasser ID.1000/007775 z.L. LIG Zug/4436	07.04.1995 1995/1224/0
29.02.1924 s. ext.Hinw./GB	(L) Einleitungsrecht ID.1000/010441 z.G. Einwohnergemeinde Zug, Zug	
12.02.1930 s. ext.Hinw./GB	(L) Baubeschränkung ID.1000/010442 z.G. LIG Zug/1378	
14.05.1937 s. ext.Hinw./GB	(R) Baubeschränkung ID.1000/010443 z.L. LIG Zug/2071	
14.05.1937 s. ext.Hinw./GB	(R) Gewerbebeschränkung ID.1000/010444 z.L. LIG Zug/2071	
15.11.1938 s. ext.Hinw./GB	(R) Bauverbot ID.1000/010445 z.L. LIG Zug/2071	
12.07.1943 s. ext.Hinw./GB	(R) Baubeschränkung ID.1000/010446 z.L. LIG Zug/2259	
12.07.1943 s. ext.Hinw./GB	(R) Gewerbebeschränkung ID.1000/010447 z.L. LIG Zug/2259	
12.07.1943 s. ext.Hinw./GB	(R) Leitungsrecht Kanalisation ID.1000/010448 z.L. LIG Zug/2259	
20.04.1946 s. ext.Hinw./GB	(R) Nutzungsbeschränkung ID.1000/010449 z.L. LIG Zug/2398 z.L. LIG Zug/2526 z.L. LIG Zug/2647 z.L. LIG Zug/2657 z.L. LIG Zug/2748 z.L. LIG Zug/2749 z.L. LIG Zug/2820 z.L. LIG Zug/2821 z.L. LIG Zug/2864 z.L. LIG Zug/2865	
20.04.1946 s. ext.Hinw./GB	(R) Gewerbebeschränkung ID.1000/010452 z.L. LIG Zug/2398 z.L. LIG Zug/2526 z.L. LIG Zug/2647 z.L. LIG Zug/2657 z.L. LIG Zug/2748 z.L. LIG Zug/2749 z.L. LIG Zug/2820 z.L. LIG Zug/2821 z.L. LIG Zug/2864 z.L. LIG Zug/2865	
20.04.1946 s. ext.Hinw./GB	(R) Leitungsrecht ID.1000/010454 z.L. LIG Zug/2398 z.L. LIG Zug/2526 z.L. LIG Zug/2647 z.L. LIG Zug/2657 z.L. LIG Zug/2748 z.L. LIG Zug/2749 z.L. LIG Zug/2820 z.L. LIG Zug/2821 z.L. LIG Zug/2864 z.L. LIG Zug/2865	
20.04.1946 s. ext.Hinw./GB	(L) Werkleitungsrecht ID.1000/010455 z.G. LIG Zug/2398 z.G. LIG Zug/2526 z.G. LIG Zug/2647 z.G. LIG Zug/2657	



	z.G. LIG Zug/2749	
	z.G. LIG Zug/2820	
	z.G. LIG Zug/2821	
	z.G. LIG Zug/2864	
	z.G. LIG Zug/2865	
25.08.1949 s. ext.Hinw./GB	(L) Leitungsrecht Energie ID.1000/010457	
	z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen	07.01.1998 1998/173/0
20.09.1962 1618	(R) Baubeschränkung ID.1000/010458	
	z.L. LIG Zug/2259	
03.09.1979 2501	(L) Nutzungsbeschränkung ID.1000/010462	
	z.G. Schweiz. Eidgenossenschaft EDI Bundesamt für Kultur, Bern	
17.11.1992 3296	(L) Leitungsbaurecht, bis 05.12.2041 ID.1000/010463	
	z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen	07.01.1998 1998/173/0
07.01.1994 25	(L) Leitungsrecht Kanalisation ID.1000/010464	
	z.G. Einwohnergemeinde Zug, Zug	

Grundlasten

12.02.1930 s. ext.Hinw./GB	(L) Hagpflicht, Fr.300.00 ID.1000/000372
	z.G. LIG Zug/1378

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

2. Nutzung
GS 1379 befindet sich in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof (vgl. § 51 BO Zug [Fassung vom 25. Februar 2014]).

3. Lage
Die Lage ergibt sich aus dem geltenden Geometerplan.

4. Kaufbedingungen

Kaufpreis

- 4.1 Der Kaufpreis beträgt CHF 65 Mio (Schweizer Franken fünfundsechzig Millionen) und setzt sich wie folgt zusammen:
 - 63.5 Mio für das Grundstück GS 1379 mit den historischen Gebäuden und dem Umschwung von insgesamt 32'470m²;
 - ca. 0.4 Mio für das zu den historischen Räumlichkeiten gehörende Inventar (gemäss Inventarliste und Schätzung [vgl. zudem nachfolgend Ziff. 4.6]);
 - ca. 1.1 Mio für das Vorprojekt zum bewilligungsreifen Bebauungsplan Zurlaubenhof, Plan Nr. 7510 (inkl. Vorstudien, geologische Untersuchung usw.) [vgl. zudem nachfolgend Ziff. 4.7])



Der Kaufpreis von 65 Mio ist innert 10 Tagen nach der Eintragung des Hauptvertrages im Tagebuch des Grundbuches auf das durch die Erbengemeinschaft noch zu bekanntzugebende Konto zu bezahlen.

Die EWG Zug ist berechtigt, den Betrag der provisorischen Grundstückgewinnsteuer in Anrechnung an die Kaufpreiszahlung zu Gunsten der Erbengemeinschaft Bossard direkt auf das Konto der Grundstückgewinnsteuerabteilung der Stadt Zug Konto IBAN CH77 0078 7000 0751 0290 2, Zuger Kantonalbank, lautend auf Einwohnergemeinde Zug zu überweisen.

Eigentumsübertragung / Übergang Nutzen und Schaden

- 4.2 Die Eigentumsübertragung erfolgt mit Eintragung des Vertrages im Grundbuch des Kantons Zug (Tagebucheintrag). Der Antritt von Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per Datum Eigentumsübertragung. Die Parteien behalten sich vor, bei Abschluss des Hauptvertrages einen anderen Antrittstermin zu vereinbaren.

Laufende Betriebs-, Verwaltungs- und Heizkosten

- 4.3 Über die laufenden Betriebs-, Verwaltungs- und Heizkosten rechnen die Parteien per Antrittstag ausseramtlich ab.

Ausschluss Rechts- und Sachgewährleistungspflicht

- 4.4 Die Parteien schliessen - nachdem die Notarin sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat - jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Erbengemeinschaft Bossard für alle Kaufgegenstände aus (Art. 192 ff. und Art. 197 ff. OR), soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Erbengemeinschaft Bossard der EWG Zug arglistig verschweigt.

Die Erbengemeinschaft Bossard sichert keine anderen als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften der Vertragsobjekte zu. Die EWG Zug erklärt, die Vertragsobjekte aus eigener Wahrnehmung zu kennen und eine eingehende Due Diligence durchgeführt zu haben. Das Grundstück GS 1379 mit den historischen Gebäuden wird der EWG Zug in dem baulichen Zustand übergeben, wie es sie sich beim Abschluss dieses Vertrages befindet. Die Parteien sind sich der Möglichkeit bewusst, dass bei früheren Umbauten allenfalls asbesthaltige Fliesenkleber eingesetzt wurden.

Aufgrund des Gewährleistungsausschlusses kann die EWG Zug gegenüber der Erbengemeinschaft Bossard insbesondere keine Ansprüche geltend machen:

- (a) aus dem baulichen Zustand des Kaufobjekts, wie beispielsweise offenen und versteckten Baumängeln, Konstruktionsschwächen, Abnutzungs- und Alterserscheinungen oder Modernisierungsbedürfnissen;
- (b) aus allfälligen Abfall- und Schadstoffbelastungen (z.B. Asbest usw.) und/oder für schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser, andere Umweltmedien oder Personen;

- (c) aus anlässlich einer Neuüberbauung anfallenden allfälligen Mehrkosten der Entsorgung für auf dem Kaufobjekt eingelagerte Abfälle, die nicht unverschmutzten Aushub darstellen und deshalb gesondert verwertet oder einer speziellen Deponie zugeführt werden müssen (sog. Bauherrenaltlasten);
- (d) aus allfälligen weiteren Baugrundrisiken wie archäologischen Entdeckungen usw.;
- (e) aus Bewilligungen und Auflagen, die das Kaufobjekt betreffen;
- (f) aus im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt übernommenen Miet- und Pachtverträgen.

Der Gewährleistungsausschluss gilt auch für den Fall, dass nach Unterzeichnung dieses Vertrages (beispielsweise im Rahmen einer Kostenverteilungsverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG) durch eine Behörde eine andere Kostenverteilung zwischen den Parteien verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Erbengemeinschaft Bossard berechtigt, für die ihr von der Behörde überbundenen Kosten bei der EWG Zug Regress zu nehmen.

Gleiches gilt für das mitverkaufte Inventar, auch dieses wird in dem Zustand übergeben, wie es sich beim Abschluss dieses Vertrages befindet.

Die Erbengemeinschaft Bossard bestätigt, dass sie alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben (inkl. Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge und sämtliche Abgaben, deren Veranlagung auf einen Sachverhalt vor Eigentumsübertragung zurückgeht) für das Vertragsobjekt sowie sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die in den letzten vier Monaten vor der Eigentumsübertragung auf diesem Grundstück tätig waren oder Material geliefert haben, bezahlt hat bzw. bezahlen wird. Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die veräussernde Partei zur umgehenden Bezahlung der Handwerker oder zur Leistung anderweitiger Sicherheiten im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB mit der entsprechenden Löschung vorausgegangener Grundbucheintragen auf eigene Kosten.

Die Erbengemeinschaft Bossard bestätigt, dass im Zeitpunkt der Beurkundung keine amtlichen Verfügungen und/oder Auflagen, z.B. in Bezug auf Liftanlagen, Heizungssanierung, Lärmschutz oder andere Umweltbelange sowie Vereinbarungen mit Dritten bestehen oder angekündigt sind, welche das Vertragsobjekt beeinträchtigen oder für die die EWG Zug noch Kosten zu übernehmen hätte.

Die Erbengemeinschaft Bossard verpflichtet sich, nach Unterzeichnung des Vorvertrages das Vertragsobjekt nur noch in Absprache mit der EWG Zug zu verändern, dies gilt auch für den Abschluss allfälliger neuer Dienstbarkeitsverträge und Grundpfandverträge.

Mietverträge / Vertragsanpassungen / Verwaltungsvertrag

- 4.5 Die EWG Zug hat Kenntnis von sämtlichen bestehenden Mietverhältnissen, welche mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die EWG Zug übergehen (Art. 261 Abs. 1 OR) und hat Kopien sämtlicher Miet- und Pachtverträge erhalten.



Die Erbengemeinschaft Bossard wird die Mieterschaft über die geplante Handänderung informieren. Über die den Parteien per Antrittstag pro rata temporis zustehenden Mietzinse werden die EWG Zug und die Erbengemeinschaft Bossard direkt untereinander abrechnen. Die der Erbengemeinschaft Bossard zustehenden Rechte an den Mietzinsdepots der Mieterschaft werden per Antrittstag ohne weiteres auf die EWG Zug übertragen werden. Die Erbengemeinschaft Bossard verpflichtet sich, die betreffende Bank unmittelbar nach dem grundbuchamtlichen Vollzug dieses Kaufvertrages zu informieren.

Die EWG Zug sichert zu und erklärt sich damit einverstanden, dass sämtliche bestehenden Mietverhältnisse ab der Eigentumsübertragung (Tagebucheintrag) noch für fünf Jahre bestehen bleiben können. Eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 266g OR bleibt zulässig. Selbstverständlich steht es den Mietern ihrerseits frei, ihren Mietvertrag vorher zu kündigen.

Die EWG Zug sichert zu, dass die Mietzinse der bestehenden Mietverhältnisse für die Dauer von fünf Jahren nicht erhöht werden. Ausgenommen davon sind Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen.

Der Mietvertrag betreffend die 4.5-Zimmerwohnung im 1. und 2. OG, Hofstrasse 7, welche den historischen „Gartensaal“ beinhaltet, wird durch Unterzeichnung dieses Vertrages angepasst. Die Mietfläche wird um den Bereich des „Gartensaals“ reduziert. Es erfolgt keine Mietzinsanpassung. Die EWG Zug ist berechtigt, den „Gartensaal“ wie folgt zu benützen und Dritten zur Verfügung zu stellen:

- In den ersten drei Jahren: An 12 Tagen pro Jahr von Montag bis Samstag von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Diese 12 Benützungstage sind den Mietern mindestens 30 Tage im Voraus bekannt zu geben. Im Weiteren können Unterhalts- und Umbauarbeiten von Montag bis Freitag nach Absprache mit den Mietern vorgenommen werden.
- Ab dem vierten Jahr: Keine mietvertraglichen Einschränkungen.
- Während der ersten drei Jahre verbleibt – unter Vorbehalt der Benützung durch die EWG Zug – das Zugangs- und Benützungsrecht der Mieterin am „Gartensaal“ bestehen.

Der Mietvertrag betreffend die 3-Zimmerwohnung im 1. OG, Hofstrasse 5, welche das „braune Zimmer“ beinhaltet, wird durch Unterzeichnung dieses Vertrages wie folgt angepasst:

Der EWG Zug wird das Recht eingeräumt das „braune Zimmer“ während vier Tagen pro Jahr zu benützen respektive der Öffentlichkeit zugänglich für Besichtigungen zu machen. Es erfolgt keine Mietzinsanpassung. Diese Benützungstage sind der Mieterin mindestens 30 Tage im Voraus bekannt zu geben und der Benützungszeitraum beschränkt sich von 10.00 Uhr bis 18.00Uhr.

Der Mieterin der 3-Zimmerwohnung im 1. OG wird für die Dauer von 3 Jahren das Recht eingeräumt, die durch die Bibliothek zugängige Terrasse uneingeschränkt zu benützen.

Die EWG Zug verpflichtet sich gegenüber der aktuellen Mieterin der 3-Zimmerwohnung im 1. OG den „Rittersaal“ im 2. OG, Hofstrasse 5 wie folgt zu benützen und Dritten zur Verfügung zu stellen:

- In den ersten drei Jahren: An 12 Tagen pro Jahr von Montag bis Samstag von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Diese 12 Benützungstage sind der Mieterin der 3-Zimmerwohnung im 1. OG mindestens 30 Tage im Voraus bekannt zu geben. Im Weiteren können Unterhalts- und Umbauarbeiten von Montag bis Freitag nach Absprache mit der Mieterin der 3-Zimmerwohnung im 1. OG vorgenommen werden.
- Ab dem vierten Jahr: Keine mietvertraglichen Einschränkungen.

Aufgrund des familiär-historischen Bezugs der Mitglieder der Erbengemeinschaft Bossard besteht für diese je ein Vorrecht in Bezug auf die Miete von Mieträumlichkeiten auf dem ganzen Gebiet des heutigen Zurlaubenhofs. Die Mitglieder der Erbengemeinschaft Bossard haben sich vorab in eine Mietinteressentenliste eintragen zu lassen und werden bei freierwerdenden Wohnungen kontaktiert. Dieser Mietvorrang gilt auch für allfällige Neubauten im Gebiet des Zurlaubenhofs und wird allfälligen Baurechtsnehmern als obligatorische Verpflichtung überbunden.

Zudem besteht ein Verwaltungsvertrag mit der Quint Immobilien Treuhand GmbH, Rufibachstrasse 9, 6318 Walchwil. Die EWG Zug wird nach der Eigentumsübertragung eine allfällige (vorübergehende) Zusammenarbeit mit der Quint Immobilien Treuhand GmbH direkt regeln.

Historisches Inventar (Zubehör) zu den historischen Räumen

- 4.6 Die Erbengemeinschaft Bossard verkauft der EWG Zug zudem das Inventar zu den historischen Räumlichkeiten (Möbel, Bilder, Bücher, Wandschmuck, Wappenscheiben, Teppiche usw.) gemäss separater Liste und Schätzung (vgl. Anhang). Diese detaillierte Inventarliste inkl. Schätzung wird von den Parteien als richtig und vollständig anerkannt und in drei Exemplaren unterzeichnet. Sie wird dieser Urkunde beigelegt, bildet aber nicht integrierenden Bestandteil der Urkunde

Vorprojekt zum Bebauungsplan Zurlaubenhof, Plan Nr. 7510 (inkl. Vorstudien, geologische Untersuchung, Planunterlagen usw.)

- 4.7 Die Erbengemeinschaft Bossard verkauft der EWG Zug zudem das Vorprojekt zum Bebauungsplan Zurlaubenhof, Plan Nr. 7510, inkl. sämtlicher zugehörigen Rechte und stellt sämtliche Unterlagen auch in elektronischer Form zur Verfügung (inkl. Vorstudien, geologische Untersuchung usw.).



Kein Weiterverkauf des Zurlaubenhofs / Vorkaufsrecht

- 4.8 Die EWG Zug ist – wie einleitend festgehalten – der Wunschartner der Erbgemeinschaft Bossard, um die Zukunft des Zurlaubenhofs in seiner Gesamtheit im Interesse aller Anspruchsgruppen und kommender Generationen zu gestalten. Die EWG Zug verpflichtet sich, das Kaufobjekt während einer Dauer von 25 Jahren nicht zu veräussern (Verkauf, Tausch usw.). Geringfügige Arrondierungsgeschäfte mit Eigentümern von Nachbarparzellen im Umfang von maximal 500 m² sind zulässig. Die Einräumung von Baurechten an Dritte, insbesondere für die Umsetzung eines zukünftigen Bebauungsplans, ist zulässig.

Die EWG Zug räumt jedem der vier Mitglieder der aktuellen Erbgemeinschaft Bossard für den Fall der Realisierung und des Verkaufs von Stockwerkeigentumseinheiten (für den Erstverkauf) je ein nicht limitiertes, vererbbares Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahre zu den für Drittkäufer geltenden Bedingungen ein. Den Mitgliedern der Erbgemeinschaft Bossard steht so ein Wahlrecht in Bezug auf zukünftige Stockwerkeinheiten zu. Die EWG Zug verpflichtet sich gegenüber den Mitgliedern der Erbgemeinschaft Bossard, diese obligatorische Bestimmung ab Unterzeichnung dieses Vertrages auf allfällige Baurechtsnehmer zu überbinden, samt der Pflicht zur Weiterüberbindung.

Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamtes

- 4.9 Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Es ist ihnen bekannt, dass sie für diese Gebühren und Auslagen solidarisch haften; auf eine Sicherstellung wird verzichtet.

Privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen

- 4.10 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 werden. Die übernehmende Partei kann durch schriftliche Erklärung innert 30 Tagen den Übergang ablehnen. Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft allfällige Versicherungspolice des Kaufobjektes bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Der Versicherungsschutz der Gebäudeversicherung des Kantons Zug für Feuer- und Elementarschäden besteht von Gesetzes wegen. Das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug informiert die Gebäudeversicherung des Kantons Zug direkt über die Eigentumsübertragung.

Niederspannungsinstallationen

- 4.11 Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallation vom 07.11.2001 die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation in den betroffenen Vertragsobjekten erst nach der Eigentumsübertragung durch die EWG Zug veranlasst werden wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die Erbengemeinschaft Bossard von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

4.12 Bewilligungspflicht betreffend Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG

Die Parteien sind von der Notarin auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) hingewiesen worden. Die Parteien erklären, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem Vertragsobjekt bzw. der Liegenschaft kein in den Katastern der belasteten Standorte verzeichneter Standort liegt. Die Erbengemeinschaft Bossard erklärt, dass sie keine Kenntnis von umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Substanzen im Boden oder Gebäude hat.

4.13 Zustimmung gemäss Art. 169 ZGB

Die Notarin stellt fest, dass es sich beim Vertragsobjekt um die Familienwohnung im Sinne von Art. 169 ZGB von Frau Cornelia Bossard Tännler handelt, weshalb die vorliegende Handänderung der Zustimmung des Ehegatten, Andreas Tännler, bedarf. Die Zustimmungserklärung wird im Original dem Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug eingereicht.

Grundstückgewinnsteuer

- 4.14 Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Erbengemeinschaft Bossard.

Vertretungsbefugnis Stadträte

- 4.15 In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der EWG Zug wird festgestellt, dass gestützt auf § 85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes der Stadtrat von Zug die EWG Zug nach aussen vertritt und Stadtpräsident Dr. Karl Kobelt sowie Stadtschreiber Martin Würmli kollektiv zeichnungsbe-rechtigt sind. Der Kaufvertrag wurde vom Grossen Gemeinderat von Zug mit Beschluss vom xxx genehmigt, bei einem fakultativen Referendum hat zudem das Volk anlässlich der Volkabstimmung vom xxx 2022 den Kauf der Liegenschaft GS 1379 genehmigt und der Stadtrat wurde mit dem Abschluss des Hauptvertrages beauftragt.

Handlungsfähigkeit

- 4.16 Die Parteien erklären, dass für sie keine erwachsenenschutzrechtlichen Einschränkungen ihrer Handlungsfähigkeit bestehen und auch keine Verfahren auf Einschränkungen der Handlungsfähigkeit anhängig sind.

Anmeldeauftrag

- 4.17 Die Notarin oder deren Stellvertreter wird ermächtigt und beauftragt, den Kaufvertrag umgehend nach Vertragsunterzeichnung zur Grundbucheintragung anzumelden und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche für die Grundbucheintragung erforderlich sind, vorzunehmen.



Anmeldeauftrag

- 4.17 Die Notarin oder deren Stellvertreter wird ermächtigt und beauftragt, den Kaufvertrag umgehend nach Vertragsunterzeichnung zur Grundbucheintragung anzumelden und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche für die Grundbucheintragung erforderlich sind, vorzunehmen.

IV. BESTIMMUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORLIEGENDEN VORVERTRAG

1. Der Stadtrat von Zug hat anlässlich der Sitzung vom 16.11.2021 dem Abschluss dieses Vorvertrages zugestimmt und den Stadtpräsidenten und den Stadtschreiber mit dem Vollzug beauftragt. Der Stadtratsbeschluss Nr. 644.21 vom 16.11.2021 liegt der Notarin vor.
2. Im Sinne von Art. 169 ZGB stimmt der Ehegatte von Frau Cornelia Bossard Tännler, Herr Andreas Tännler, mit separater Zustimmungserklärung dem vorliegenden Vertrag zu.
3. Die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vorvertrages anfallenden Notariatsgebühren übernimmt die EWG Zug.
4. Dieser Vorvertrag wird dreifach ausgefertigt, 1 Exemplar für die EWG Zug, 1 Exemplar für die Erbengemeinschaft Bossard und ein Exemplar für das Notariat.

so vereinbart:

Zug, 25. November 2021

Einwohnergemeinde Zug

Der Stadtrat

Der Stadtpräsident:



Dr. Karl Kobelt

Für die Erbengemeinschaft Bossard



Martin Bossard

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:



Beat Moos



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die Unterzeichnete, lic.iur. Marion Pfister, Stadtschreiber-Stellvertreterin von Zug und Notarin des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

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

Zug, 25. November 2021



STADTKANZLEI ZUG

Notariat

Marion Pfister, Notarin