



ÖFFENTLICHE URKUNDE

BAURECHTSVERTRAG

(Mutation Nr. 1259-02)

1 Die Grundeigentümerin / Baurechtsgeberin (veräussernde Partei)

1.1 Einwohnergemeinde Oberägeri,

6315 Oberägeri, Alosenstrasse 2, CHE-115.081.551

vertreten durch den Gemeinderat Oberägeri und dieser wiederum nach § 85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 04.09.1980 handelnd durch

- Herr Marcel Paul Güntert, von Oberägeri ZG und Buttwil AG, in Oberägeri ZG, 6315 Alosen, Gemeindepräsident
- Herr Alexander Marcel Klauz, von Widnau SG und Zug ZG, in 6300 Zug, Gemein-
deschreiber

Alleineigentümerin

und

2 die Baurechtsberechtigte / Baurechtsnehmerin (erwerbende Partei)

2.1 Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug),

Genossenschaft mit Sitz in 6300 Zug, Baarerstrasse 19, CHE-102.319.252,

handelnd durch

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Alleineigentümerin

schliessen hiermit folgenden Baurechtsvertrag ab:

3 Vorbemerkungen

- 3.1 Die Einwohnergemeinde Oberägeri ist als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 440 im Grundbuch eingetragen.
- 3.2 Die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.
- 3.3 Die Vertragsparteien beabsichtigen, bei der Ausführung des Vertrags partnerschaftlich zu handeln, auf die legitimen Interessen der Gegenpartei Rücksicht zu nehmen und bei Differenzen gemeinsam eine Lösung zu suchen, welche dem gemeinsamen Ziel entspricht: Qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zu realisieren und zu erhalten.
- 3.4 Zu diesem Zweck schliessen die Parteien den nachstehenden Baurechtsvertrag sowie einen separaten Rahmenvertrag mit weiteren Details zur gemeinschaftlichen Zusammenarbeit ab.
- 3.5 Der Gemeinderat Oberägeri hat diesen Baurechtsvertrag mit Beschluss vom [REDACTED] genehmigt, die Genehmigung der Einwohnergemeinde-Versammlung erfolgte mit Beschluss vom [REDACTED].

4 Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts

4.1 Bestellung des Baurechts

- 4.1.1 Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsberechtigten ein Selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB zu Lasten Oberägeri GS 440, Baurechtsdauer: bis am [REDACTED] (90 Jahre) am nachfolgend umschriebenen Grundstück ein.

4.2 Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstücks

Liegenschaft Oberägeri GS 440

(Hofmattstrasse 11, Beschrieb wird eingefügt, sobald er vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellt wird)

Legende

LIG	Liegenschaft	L	Last
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht	R	Recht
STW	Stockwerkeinheit	L/R	Last und Recht
MIT	Miteigentumseinheit	z.G.	zu Gunsten
MH	Maximalhypothek	z.L.	zu Lasten
		UB	Unbekannt

Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

4.3 Umfang

- 4.3.1 Die mit dem Baurecht belastete Fläche ist im Mutationsplan Nr. 1259-02, dat. 21.02.2025, erstellt durch Geozug Ingenieure AG, Baar, welcher integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, gelb eingezeichnet.

4.4 Inhalt

- 4.4.1 Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB am belasteten Grundstück ein. Dieses Baurecht ermöglicht es der Baurechtsnehmerin, beliebige, im Rahmen der öffentlichen Bauordnung zulässige Bauten auf dem belasteten Grundstück zu erstellen und als ihr Eigentum beizubehalten.
- 4.4.2 Die Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.
- 4.4.3 Das Einholen der erforderlichen Bewilligungen der öffentlichen Hand ist Sache der Baurechtsnehmerin.
- 4.4.4 Der Baurechtsnehmerin ist es gestattet, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstücks beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

4.5 Zweck

- 4.5.1 Es sind preisgünstige Wohnungen nach den Vorgaben der kantonalen, subsidiär der eidgenössischen Wohnraumförderungsbestimmungen zu erstellen. Kommunale Wohnraumförderungsbestimmungen bestehen keine. Sollten solche später erlassen werden, sind diese für das vorliegende Baurecht unbeachtlich.

Eine Änderung dieser Zweckbestimmung bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

4.6 **Dauer und Beginn**

- 4.6.1 Das selbständige und dauernde Baurecht dauert ab Datum der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch bis am [REDACTED].

4.7 **Übertragbarkeit**

- 4.7.1 Das selbständige und dauernde Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung des Baurechts oder Teile desselben an Dritte bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Diese Zustimmung muss erteilt werden, wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber verfolgt gleiche oder ähnliche Zwecke wie die Baurechtsnehmerin und ist nicht gewinnorientiert.
- Der Erwerber übernimmt sämtliche in diesem Baurechtsvertrag vereinbarten Verpflichtungen und Auflagen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin (s. Ziffer 8.1 hinten) bleibt unabhängig von der Zustimmung zur Übertragung vorbehalten.

Die Begründung von Unterbaurechten ist unzulässig, ebenso die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurecht.

4.8 **Aufnahme des Baurechts als Grundstück**

- 4.8.1 Das Baurecht ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen (neue GS Nr. 60050, nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt), mit der Baurechtsberechtigten als Eigentümerin.

4.9 **Grundbucheintragung**

- 4.9.1 Das Baurecht ist mit folgendem Stichwort im Grundbuch einzutragen:

Selbständiges und dauerndes Baurecht, Baurechtsdauer: bis am [REDACTED]
zu Gunsten GS 60050
zu Lasten GS 440

5 **Unterhaltungspflicht**

- 5.1 Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Diese Verpflichtung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken.

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, den Zustand der im Rahmen des Baurechts bestehenden Bauten und Anlagen periodisch zu überprüfen.

6 Baurechtszins

6.1 Grundsatz

- 6.1.1 Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin während der Dauer des Baurechts einen Baurechtszins zu entrichten, jeweils jährlich im Voraus per 31. Dezember.

Der Baurechtszins ist erstmals bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung geschuldet, in diesem Jahr pro Rata (Datum der Rechtskraft bis 31. Dezember).

Bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist ein Baurechtszins in der Höhe von 20% der aktuellen, jährlichen Ist-Nettomiete, d. h. exkl. Nebenkosten, zu entrichten.

6.2 Bemessung

- 6.2.1 Der Baurechtszins beträgt CHF 20.07 pro Quadratmeter Baurechtsfläche.

- 6.2.2 Die Höhe des Baurechtszinses entspricht dabei dem Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) per [] von [] Punkten (Basis Dezember [] = [] Punkte).

6.3 Anpassung

- 6.3.1 Der Baurechtszins wird alle drei Jahre auf den 1. Januar, erstmals auf 1. Januar 2028, aufgrund der Verhältnisse per 1. November des jeweils vorangegangenen Jahres nach folgender Formel dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst:

Aktueller Baurechtszins x Neuer Indexstand (per 01.11. des Vorjahres)

Für den aktuellen Baurechtszins massgeblicher Indexstand

Der Anfangs-Baurechtszins von CHF [] / m2 Baurechtsfläche darf dabei nicht unterschritten werden.

- 6.3.2 Jeweils alle 15 Jahre (erstmals im Jahr 2040) haben sowohl die Baurechtsgeberin als auch die Baurechtsnehmerin das Recht, eine Überprüfung und Neufestlegung des Baurechtszinses zu verlangen. Für die Neufestsetzung soll eine dannzumal übliche

Art der Baurechtszinsermittlung für gemeinnützige Wohnbauträger angewandt werden.

Verlangt eine Vertragspartei eine Neufestlegung des Baurechtszinses, hat sie der anderen Vertragspartei spätestens sechs Monate vor Ablauf der jeweils laufenden 15-jährigen Intervallfrist ein schriftliches Anpassungsbegehren zu stellen. Daraufhin verständigen sich die Vertragsparteien gemeinsam auf einen Bewerter.

- 6.3.3 Sollte der jährliche Baurechtszins mehr als 15% der aktuellen, jährlichen Soll-(kosten-)miete exkl. Nebenkosten betragen, treten die Parteien in eine Neuverhandlung betreffend Baurechtszins. Die übrigen Vertragsbestimmungen werden dadurch nicht tangiert.

6.4 Grundbucheintragungen

- 6.4.1 Die Vereinbarungen zum Baurechtszins sind zusammen mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken.
- 6.4.2 Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Baurechtsberechtigte im Sinne der Art. 779i und 779k ZGB zugunsten der Grundeigentümerin ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung –Maximalhypothek – im Höchstbetrag von Fr. [REDACTED] an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist

7 Beendigung des Baurechtsverhältnisses

7.1 Vorzeitiger Heimfall

- 7.1.1 Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f-h ZGB.
- 7.1.2 Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsberechtigte erachten die Parteien die Verletzung der Auflagen gemäss Ziffer 9 hinten und den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.
- 7.1.3 Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

7.2 Ordentlicher Heimfall

- 7.2.1 Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechtes der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
- 7.2.2 Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 90% des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen zu leisten. Für die Bestimmung des Verkehrswerts wird ein durch die Vertragsparteien gemeinsam bestimmter Bewerter beauftragt.
- 7.2.3 Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken.
- 7.2.4 Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in ergebnisoffene Verhandlungen über eine allfällige Baurechtsverlängerung zu treten.

8 Vorkaufsrechte

8.1 Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin

- 8.1.1 Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin am Baurecht wird abgeändert.
- 8.1.2 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstückes am Baurecht besteht zu dem vom Dritten angebotenen Preis, höchstens jedoch zum Wert, wie er sich aufgrund der in Ziffer 7.2 (ordentlicher Heimfall des Bauwerkes) festgelegten Berechnung ergibt.
- 8.1.3 Die Frist für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wird in Abweichung von Art. 216e OR auf 12 Monate verlängert.
- 8.1.4 Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken.

8.2 Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

- 8.2.1 Für das Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück gelten die gesetzlichen Regelungen gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

9 Auflagen

- 9.1 Die Baurechtsnehmerin ist während der gesamten Baurechtsdauer verpflichtet, die folgenden Auflagen einzuhalten:

9.1.1 Erstellung der Bauten und Werkeigentümerhaftung

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, innert zwei Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrags ein Baugesuch für die Neubauten einzureichen und diese nach der rechtskräftigen Bewilligung ohne Verzug zu realisieren.

Die Baurechtsnehmerin trägt sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich- und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, die im Zusammenhang mit den im Rahmen des Baurechts erstellten Bauten und Anlagen entstehen. Im gleichen Sinn haftet sie als Werkeigentümerin und entlastet die Baurechtsgeberin von allfälligen ihr gegenüber erhobenen Haftungsansprüchen Dritter.

9.1.2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Der Erschliessungsstand des baurechtsbelasteten Grundstücks ist der Baurechtsnehmerin bekannt, jede weitere Erschliessung erfolgt auf Kosten der Baurechtsnehmerin.

Falls zur Erschliessung, Ver- oder Entsorgung Dienstbarkeiten mit Nachbargrundstücken oder mit Energieversorgern abgeschlossen werden müssen, sind diese nicht nur zu Gunsten des Baurechtsgrundstücks, sondern auch zu Gunsten der baurechtsbelasteten Liegenschaft GS 440 einzutragen. Die Baurechtsgeberin ist zur Mitwirkung an den Dienstbarkeitsverträgen verpflichtet, soweit es dieser Mitwirkung bedarf.

9.1.3 Mietpreise

Sämtliche Wohnungen sind nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten, unter Einhaltung der kantonalen, subsidiär der eidgenössischen Wohnraumförderungsbestimmungen. Kommunale Wohnraumförderungsbestimmungen bestehen keine. Sollten solche später erlassen werden, sind diese für das vorliegende Baurecht unbeachtlich.

Die Anfangsmieten sind durch die Baurechtsgeberin genehmigen zu lassen. Die Genehmigung darf nur verweigert werden, wenn die entsprechenden Wohnraumförderungsbestimmungen nicht eingehalten werden.

Der Baurechtsgeberin ist jederzeit auf ihr Verlangen hin Einsicht in die aktuell erhobenen Mietzinse und deren Herleitung zu gewähren.

9.1.4 **Vermietung**

Die Baurechtsnehmerin erlässt einen Anhang zum bestehenden Wohnungszuteilungsreglement, welcher von der Baurechtsgeberin vorgängig zu genehmigen ist. Allfällige Anpassungen des Reglements sind zulässig und von der Baurechtsgeberin zu genehmigen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Einhaltung dieses Reglements regelmässig zu prüfen und deren dauernde Einhaltung durchzusetzen.

Die Baurechtsgeberin hat das Recht, jederzeit Einsicht in den aktuellen Mieterspiegel sowie die Unterlagen betreffend Kontrolle und Durchsetzung der im Reglement festgelegten Vergabekriterien zu erhalten.

Sowohl die Baurechtsgeberin als auch die Baurechtsnehmerin kann jederzeit eine Anpassung des Reglements initiieren resp. verlangen.

- 9.2 Die Nicht-Einhaltung dieser Auflagen gilt als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen im Sinne von ZGB Art. 779f.

10 **Weitere Bestimmungen**

10.1 **Entschädigung**

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt unentgeltlich.

10.2 **Eigentumsübertragung an Bauten und Anlagen**

Mit der Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch erwirbt die Baurechtsberechtigte von der Grundeigentümerin das Eigentum an den Gebäuden Assek.-Nr. 569a und 1152a auf GS 440.

Die erwähnten Gebäude mitsamt den dazu gehörenden Aussenanlagen gehen entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

10.3 **Eigentumsübergang / Nutzen und Gefahr**

Der Mutationsvollzug und Eigentumsübergang bezüglich Baurechtsgrundstück erfolgt mit dem Eintrag des Vertrages im Grundbuch, rückbezogen auf das Datum des Tagebucheintrages des Amts für Grundbuch und Geoinformation. Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr gehen gleichzeitig auf die erwerbende Partei über.

10.4 **Rechts- und Sachgewährleistung**

Die Vertragsparteien sind von der Notarin auf die Artikel 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff.

und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei erwirbt das Baurechtsgrundstück im derzeitigen, ihr bekannten Zustand. Jede Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel wird seitens der veräussernden Partei, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Vorbehalten bleibt Ziff. 10.11 dieses Vertrages.

Es ist Sache der erwerbenden Partei, sich über die öffentlich-rechtlichen (Bau-)Vorschriften, insbesondere über Baubewilligungen, die Leitungskataster (gemeindliche Abwasser- und Wasserleitungen), das Strassenreglement (bezüglich öffentlicher Strassen und Wege) sowie das provisorische Verzeichnis der Bauabteilung der Einwohnergemeinde Oberägeri über Ausnützungstransfers zu informieren.

10.5 **Gebühren und Kosten**

Sämtliche Gebühren und Kosten, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieser Urkunde ergeben, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen und bezahlt.

Gemäss § 4 Ziffer 2 des Grundbuchgebührentarifs haften die Parteien für die Gebühren solidarisch.

10.6 **Grundstückgewinnsteuer**

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die veräussernde Partei alleine.

Die Parteien haben Kenntnis von den §§ 187 ff. (insbesondere § 202) des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25.05.2000, wonach die erwerbende Partei solidarisch mit der veräussernden Partei für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern haftet.

Gemäss Bestätigung der Grundstückgewinnsteuerabteilung der Einwohnergemeinde Oberägeri fällt vermutlich keine Grundstückgewinnsteuer an.

10.7 **Versicherungsverträge**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zug für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

10.8 **Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse**

Die bezüglich der bestehenden Bauten bestehenden Mietverhältnisse mit Frau Hanife Ismaili (3-Zimmer-Wohnung 3. OG), Marcel Schneider (4,5-Zimmer-Wohnung 2. OG) und Christian und Silvie Müller (5-Zimmer-Wohnung 1. OG) sind der erwerbenden Partei bekannt und werden von ihr zur weiteren Erfüllung übernommen (Art. 261 OR). Die Mietverhältnisse bezüglich der Aussenparkplätze sind im beiliegenden Mieter-spiegel, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, aufgeführt und werden ebenfalls von der erwerbenden Partei zur weiteren Erfüllung übernommen.

Mit dem Übergang dieser Mietverhältnisse tritt die veräussernde Partei auch sämtliche Rechte und Pflichten, finanzieller und rechtlicher Art, bezüglich der von den Mietern geleisteten Mietzinsdepots an die erwerbende Partei ab.

10.9 **Abgaben**

Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten der Grundeigentümerin, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

10.10 **Kontrolle Niederspannungsinstallationen**

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 07.11.2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Sollte vorliegend eine entsprechende Kontrolle notwendig werden, ist dies Sache der erwerbenden Partei. Sie hat auch die allfälligen Kosten oder Gebühren zu übernehmen.

10.11 **Umsetzung Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG**

- 10.11.1 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 stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem baurechtsbelasteten Grundstück zurzeit ein belasteter Standort liegt, von dem nach aktuellem Kenntnisstand keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Das Amt für Umweltschutz hat mit Allgemeinverfügung vom 6. Juli 2016 die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 lit. a USG erteilt.

Sollten dennoch sanierungsbedürftige Altlasten festgestellt werden, verpflichten sich die Parteien zu einem engen Austausch betreffend weiteres Vorgehen im Interesse beider Parteien. Allfällige Kosten für die Altlastensanierung werden von der Baurechtsgeberin getragen.

10.12 Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

Die Notarin hat die Parteien auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) aufmerksam gemacht.

Die erwerbende Partei ist eine Genossenschaft und somit eine juristische Person. Gemäss dem BewG muss deshalb die zuständige Behörde prüfen, ob bei der erwerbenden Partei eine ausländische Beherrschung vorliegt.

Es wird festgestellt, dass bereits eine Feststellungsverfügung der Nichtbewilligungspflicht von der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug vom 28. November 2024 besteht.

Zudem erklärt das unterzeichnende Organ der erwerbenden Partei in Kenntnis der Bestimmung des BewG, insb. Artikel 2, 4, 5, 6 und 25 ff. BewG (u.a. Sanktionen bei unrichtigen Angaben resp. bei fehlender Erwerbsbewilligung etc.) gegenüber der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug (Bewilligungsbehörde) sowie des Grundbuchverwalters, dass sich seit der letzten Feststellung der Nichtbewilligungspflicht durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug die Beteiligungs- und Finanzierungsverhältnisse der Genossenschaft nicht wesentlich verändert haben.

Sollte ein Verfahren trotzdem notwendig werden und die Volkswirtschaftsdirektion die Nichtbewilligungspflicht nicht feststellen oder keine Bewilligung erteilen können, so fällt der vorstehende Baurechtsvertrag für beide Parteien dahin. Für den daraus entstandenen Aufwand der veräussernden Partei hat die erwerbende Partei angemessene Entschädigung zu leisten.

10.13 Weiterüberbindungspflicht bezüglich obligatorischer Bestimmungen

Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrags nicht zum dinglichen oder realobligatorischen Inhalt gehören und im Grundbuch vorgemerkt werden, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, jedem Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrags zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

10.14 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist der Kanton Zug.

10.15 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht beeinträchtigt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

10.16 **Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag wird in vier Exemplaren ausgefertigt:

- je ein Exemplar zuhanden der Vertragsparteien;
- ein Exemplar zuhanden des Amts für Grundbuch und Geoinformation Zug;
- ein Exemplar zuhanden des Gemeindenotariats Oberägeri.

10.17 **Auftrag und Vollmacht zur Grundbuchanmeldung**

Die Parteien erteilen der Notarin Auftrag und Vollmacht (mit Einzelunterschrift), die vorliegende Urkunde sofort beim Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden und alle Rechtshandlungen, die für die Eintragung erforderlich sind, vorzunehmen.

Die Unterzeichneten erklären, dass sie die vorliegende Urkunde gelesen haben und die Urkunde ihren Willen enthält.

Oberägeri,

Die Baurechtsgeberin

Die Baurechtsnehmerin

Einwohnergemeinde Oberägeri

**Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug
(awzug)**

Marcel Paul Güntert, Gemeindepräsident



Alexander Marcel Klauz, Gemeindeschreiber



Mieterspiegel Parkplätze

ENTWURF

Öffentliche Beurkundung

Die unterzeichnende Notarin und Gemeindeschreiber-Stellvertreterin der Gemeinde Oberägeri, Doris Schuler, Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde samt Mutationsplan Nr. 1259-02 enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, wurde von den erschienenen Personen gelesen, als richtig befunden und in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

Oberägeri,

Die Notarin

Doris Schuler

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Oberägeri wird angemeldet:

- Rechtsgeschäfte
- 1 Vollzug der Mutation Nr. 1259-02 mit Begründung selbständiges und dauerndes Baurecht an 1379 m2 Fläche (neues GS 60050)
zL GS 440, befristet bis am [REDACTED]
zG GS 60050, Alleineigentümerin: Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug), Genossenschaft mit Sitz in 6300 Zug, Baarerstrasse 19, CHE-102.319.252
 - 2 Errichtung von folgendem Grundpfandrecht auf GS 60050:
CHF [REDACTED] Grundpfandverschreibung, Maximalhypothek, 1. Pfandstelle, vorgangsfrei
Gläubigerin: Einwohnergemeinde Oberägeri, CHE-115.081.551
 - 3 Neue Vormerkung auf GS 440 und 60050:
Abänderung Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers
 - 4 Neue Vormerkung auf GS 440 und 60050:
Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Unterhaltspflicht, Baurechtszins, Heimfall

Ausweis Baurechtsvertrag vom

Urkunde Nr. 2025 /

Oberägeri,

Die Notarin

Doris Schuler

Beilagen

- Vertrag
- Plan und Mutationstabelle Nr. 1259-02
- Beschluss Gemeinderat Oberägeri
- Beschluss Gemeindeversammlung Oberägeri
- Feststellungsverfügung Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug
- Erklärung BewG