

Auszug aus dem Protokoll  
Sitzung vom 7. September 2010 ek  
Versandt am 09. SEP. 2010

Hochbauten und Liegenschaften  
Vorvertrag zu einem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag sowie Kaufs- und Vorkaufsrechtsvertrag  
mit dem **Institut (Kloster) Menzingen**; Genehmigung

**Der Regierungsrat,**

gestützt auf § 2 Abs. 3 des Organisationsgesetzes vom 29. Oktober 1998 (BGS 153.1) und in  
Verbindung mit § 27 Abs. 1 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Re-  
gierungsrates und der Direktionen vom 25. April 1949 (BGS 151.1),

**beschliesst:**

1. Der Vorvertrag zu einem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag sowie Kaufs- und Vorkaufs-  
rechtsvertrag vom 24. Juni 2010 zwischen dem Institut (Kloster) Menzingen und dem  
Kanton Zug wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeindekanzlei Menzingen, Peter Bugmann, Urkundsperson, Postfach 99,  
6313 Menzingen (zur Weiterleitung zusammen mit dem Vertrag an das Grundbuch-  
und Vermessungsamt Zug)
  - Finanzdirektion
  - Finanzverwaltung
  - Baudirektion, Sekretariat
  - ✓ Baudirektion, Fachstelle Landerwerb/Immobilien-geschäfte

Regierungsrat des Kantons Zug

Peter Hegglin  
Landammann

Renée Spillmann Siegwart  
stv. Landschreiberin

A. Der Kantonsrat hat im Rahmen der Anpassung des Richtplanes am 8. Mai 2008 u.a. Menzingen als Schulstandort für die Sekundarstufe II festgelegt. Im Anschluss daran, mit Beschluss vom 26. November 2009, hat der Kantonsrat einen Projektierungskredit für die Planung von Neu- und Umbauten für das Kantonale Gymnasium Menzingen (KGM) von 6.0 Mio. Franken bewilligt. Auf diesem Hintergrund erfolgt eine Anpassung an den Zonenplan in der Gemeinde Menzingen.

B. Mit dem Ziel, das Land für das Kantonale Gymnasium Menzingen erwerben zu können, erfolgten zwischen dem Kanton Zug und dem Institut Menzingen verschiedene Besprechungen, wenn erforderlich jeweils im Beisein von Rechtsvertretern. Schliesslich konnte am 24. Juni 2010 das Vertragswerk unterzeichnet und öffentlich beurkundet werden. Der vorliegende Vorvertrag hat obligatorische Wirkung. Ein Grundbucheintrag erfolgt erst gestützt auf die Grundbuchanmeldung des Hauptvertrages.

C. Mit dem Vertrag werden folgende Eckwerte fixiert:

1. Vorvertrag nach OR Art. 216 Abs. 2

Verpflichtung zum Abschluss eines Hauptvertrages bis spätestens 31. Dezember 2014

Kaufobjekt: 17'890 m<sup>2</sup> Boden (samt Gebäude Assek. Nr. 357a - 357e)

Kaufpreis: 14.8 Mio. Franken

2. Dienstbarkeitseinräumungen

- a) Benützungsrecht an rund 9'000 m<sup>2</sup> Land auf 20 Jahre für Freiluft-Sportanlage  
Festschreibung der Absicht nach 20 Jahren über Verlängerung zu verhandeln  
Entschädigung: jährlich CHF 183'600.-- mit Indexanbindung (CHF 480 = hälftiger  
Baulandwert (Schätzung Zuger Kantonalbank vom 04.05.2009 mit 4.25 % Verzinsung)
- b) Mitbenützungsrecht durch das Institut Menzingen an der bestehenden Gartenanlage
- c) Umschreibung verschiedener Wegrechte

3. Einräumung Kaufsrecht

- Boden bei geplanter Freiluft-Sportanlage und Gebäude "Maria zum Berg" zusammen im Halte von rund 18'000 m<sup>2</sup> Land
- Kaufpreis: Verhandlungsergebnis oder bei Nichteinigung Schätzung Zuger Kantonalbank
- Dauer: 10 Jahre ab Unterzeichnung des Hauptvertrages (gesetzliche Maximaldauer)

4. Einräumung Vorkaufsrecht

- Dauer von 20 Jahren im Umfang des Kaufsrechts

D. Die Staatswirtschaftskommission hat in ihrem Bericht und Antrag betreffend den Projektierungskredit zum Kaufpreis festgehalten, dass das (damalige) Verhandlungsergebnis bei 13.5 Mio. Franken liege und dazu noch CHF 300'000.-- für den Anschluss an eine externe Holzschmelzeheizung kommen werde. Die Staatswirtschaftskommission hielt auch fest, dass der Landkauf dem Kantonsrat zu gegebener Zeit mit einer separaten Vorlage zum Entscheid vorgelegt werde. Dies wird der Fall sein, wenn der Hauptvertrag und das Ergebnis aus der zu Zeit laufenden Projektierung vorliegen. **Der ausgehandelte Kaufpreis liegt bei 14.8 Mio. Franken.** Mit diesem Kaufpreis sind die von der Verkäuferschaft an den "Wärmeverbund Menzingen (WWZ)" bezahlten Kosten und Anschlussgebühren bezüglich Heizung des KGM im Maximalbetrag von CHF 300'000.-- enthalten. Das Verhandlungsergebnis basiert u.a. auch in Kenntnis der Schätzung der Zuger Kantonalbank vom 4. Mai 2009 in der für das Land ein absoluter Landwert von 400.-- Franken pro Quadratmeter eingesetzt wurde und schliesslich samt den Gebäuden ein konsolidierter Verkehrswert von 26.71 Mio. Franken ausgewiesen wird. Auf diesem Hintergrund kann der Kaufpreis für das Land und die bestehenden Gebäude zur Nutzung des Kantonalen Gymnasiums als fair und angemessen beurteilt werden.

E. Die Unterzeichnung des Vorvertrages hat keine direkten finanziellen Auswirkungen zur Folge. Diese werden erst nach Genehmigung des Landkaufes durch den Kantonsrat anfallen.

---

Kant. Hochbauamt Zug	
an:	
05. OKT 10 7275	
z. Antrag	z. Erledigung
z. Besprechung	z. Kenntnis

Kaufmännische Dienste

Mutterhaus, Hauptstrasse 11  
CH-6313 Menzingen



**Schwestern vom Heiligen Kreuz**  
Institut Menzingen

Baudirektion des Kt. Zug  
zHv. Herrn A. Zumbühl  
Aabachstr. 5  
Postfach  
6301 Zug

6313 Menzingen, 30. September 2010

## Vorvertrag Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag; Kaufrechts- und Vorkaufsrechtsvertrag

Sehr geehrter Herr Zumbühl

Es freut uns Ihnen mitzuteilen, dass für den "Vorvertrag zu einem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag sowie Kaufrecht- und Vorkaufsrechtsvertrag" vom 24. Juni 2010 inzwischen alle kirchlichen Zustimmungen vorliegen. Nämlich vom

- o Bischof von Basel, Solothurn
- o Sr. Alma Kohler, Generaloberin der Schwestern vom Hl. Kreuz, Luzern
- o Kongregation für die Institute des geweihten Lebens, Rom

Somit steht unsererseits einer Umsetzung des Hauptvertrages nichts mehr im Wege.

Freundliche Grüsse  
Institut Menzingen

Urs Zahner  
kaufmännischer Leiter



ÖFFENTLICHE URKUNDE

Urk. Reg. 2010  
Geschäft Nr. 62

Vorvertrag zu einem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag  
sowie Kaufrechts- und Vorkaufsrechtsvertrag

Zwischen

Institut Menzingen, Verein mit Sitz in Menzingen, Hauptstrasse 11, 6313 Menzingen,  
vertreten durch die einzelzeichnungsberechtigte Sr. Ruth Grünenfelder, von Wangs SG,  
in Menzingen ZG (Präsidentin)

Alleineigentümerin von GS Nr. 143, Menzingen

(nachfolgend **Verkäufer** genannt)

und

Kanton Zug, Körperschaft, 6300 Zug,  
vertreten durch die Baudirektion, Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug, und diese wiederum  
vertreten durch den Beauftragten für Landerwerb/Immobilieneschäfte, Arnold Zumbühl, von  
Oberdorf NW, in 6314 Unterägeri

(nachfolgend **Käufer** genannt)

wird folgender **Vorvertrag zu einem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag sowie Kaufrechts-  
und Vorkaufsrechtsvertrag** abgeschlossen:

**A. Ausgangslage**

1.

Die Verkäuferin ist die Eigentümerin von GS Nr. 143, GB Menzingen. Auf diesem Grundstück befinden sich unter anderem das Kantonale Gymnasium Menzingen kgm und weitere Gebäude, Anlagen und Landflächen. Die Käuferin plant den Kauf einer Teilfläche von GS Nr. 143, GB Menzingen, mit dem darauf befindlichen kgm; diese Teilfläche wird gemäss beiliegender Geometer-Messurkunde Mutation Nr. 0962-00 Menzingen des Grundbuch- und Vermessungsamts Zug vom 8. Juni 2009 (**Beilage 1**) als neues GS Nr. 1329 (mit einer Fläche von 17'890 m<sup>2</sup>) vom GS Nr. 143 abparzelliert. Die Käuferin beabsichtigt sodann eine umfangreiche bauliche Umgestaltung des kgm. Dieser Kauf und diese bauliche Umgestaltung setzen ein zeit- und kostenintensives Planungsverfahren und zudem die Zustimmung der zuständigen Instanzen des Kantons Zug voraus; insbesondere ist die Genehmigung eines Planungs- und eines Baukredits durch den Kantonsrat Zug erforderlich.

*S.R.*

06135.999.111



Der rechtsgültige Abschluss und Grundbuchvollzug des Kauf- und Dienstbarkeitsvertrags sowie Kaufrechts- und Vorkaufsrechtsvertrags (nachfolgend **Hauptvertrag** genannt) setzt sodann die Zustimmung der zuständigen kirchlichen Instanzen, die Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion Zug nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und die teilweise Ein- bzw. Umzonung von GS Nr. 143 bzw. GS Nr. 1329 voraus; diese Ein- und Umzonung ist im beiliegenden Situationsplan (**Beilage 2**) beschrieben.

Zur Zeit mietet die Käuferschaft das kgm von der Verkäuferschaft.

2.

Um einen zweckmässigen Betrieb des kgm sicher stellen zu können, benötigt die Käuferschaft zusätzlich eine geeignete Sportanlage. Als solche Sportanlage würde sich eine weitere Teilfläche von GS Nr. 143, GB Menzingen, im Umfang von rund 9'000 m<sup>2</sup> eignen. Diese Teilfläche ist im beiliegenden Situationsplan (**Beilage 3**) **rot** umrandet. Ein Verkauf dieser Teilfläche an die Käuferschaft kommt zum heutigen Zeitpunkt nicht in Frage.

Um dennoch einen zweckmässigen Betrieb des kgm sicher zu stellen, soll die Verkäuferschaft der Käuferschaft für eine beschränkte Dauer ein ausschliessliches Benützungsrecht an dieser Landfläche einräumen.

3.

Die Käuferschaft soll nach Meinung der Parteien berechtigt sein, die vorerwähnte Teilfläche von GS Nr. 143, GB Menzingen, zu einem späteren Zeitpunkt erwerben zu können. Diese Teilfläche kann allerdings nur zusammen mit dem ebenfalls auf GS Nr. 143, GB Menzingen, befindlichen Haus „Maria von Berg“ samt Umgelände erworben werden. Das Haus „Maria von Berg“ samt Umgelände im Umfang von rund 9'000 m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) **blau** umrandet. Ein Erwerb lediglich der im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) **rot** umrandeten Landfläche oder lediglich der im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) **blau** umrandeten Teilfläche durch die Käuferschaft ist nicht möglich.

Um diese Erwerbsmöglichkeit der Käuferschaft sicher zu stellen, soll der Käuferschaft an den vorerwähnten beiden Landflächen ein Kaufrecht und ein Vorkaufsrecht eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt werden. Zu diesem Zweck werden diese beiden Landflächen bis zum Abschluss und Grundbuchvollzug des Hauptvertrags als **ein** neues Grundstück (im Halte von insgesamt rund 18'000 m<sup>2</sup>) vom GS Nr. 143, GB Menzingen, abparzelliert.


4.

Um der Käuferschaft die erforderliche Planungssicherheit zu gewähren, um die Voraussetzungen für den rechtsgültigen Abschluss und Grundbuchvollzug des Hauptvertrags schaffen zu können und um die Rechtsbeziehungen der Parteien zweckmässig zu regeln, wird dieser Vorvertrag abgeschlossen.

5.

Dieser Vorvertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug abgeschlossen.

*P. Bugmann*  
A. R. *[Signature]*



00135.99999.11.12 mb

### B. Eigentumsverhältnis

Die Verkäuferschaft ist Eigentümerin der folgenden Liegenschaft:

Grundstücksart Liegenschaft	Gemeinde Menzingen
Grundstück-Nummer 143	Fläche in m <sup>2</sup> 177'830

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte gemäss Grundbuch Menzingen.

### C. Verpflichtung zum Abschluss eines Hauptvertrags

I.

Die Parteien verpflichten sich, zu den nachfolgend umschriebenen Bedingungen (siehe hierzu lit. D nachstehend) den Hauptvertrag abzuschliessen.

II.

Bezüglich der Voraussetzungen und des Zeitpunkts des Abschlusses des Hauptvertrags gilt, was folgt:

1.a)

Die Käuferschaft ist mit sofortiger Wirkung berechtigt und verpflichtet, die Zustimmung der zuständigen Instanzen des Kantons Zug zum Abschluss des Hauptvertrags und zur baulichen Umgestaltung des kgm sowie insbesondere die Genehmigung eines Planungs- und eines Baukredits durch den Kantonsrat Zug schnellstmöglich zu erwirken.

b)

Die Verkäuferschaft ist mit sofortiger Wirkung verpflichtet, die Zustimmung der zuständigen kirchlichen Instanzen zum Abschluss des Hauptvertrags schnellstmöglich zu erwirken.

c)

Die Verkäuferschaft ist mit sofortiger Wirkung verpflichtet, die Abparzellierung der im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot und blau umrandeten Flächen im Umfang von insgesamt rund 18'000 m<sup>2</sup> als ein neues Grundstück ab dem GS Nr. 143, GB Menzingen, schnellstmöglich beim zuständigen Geometer zu veranlassen und im Grundbuch vollziehen zu lassen. Flächenabweichungen von +/- 1 % gegenüber der ca.-Fläche von 18'000 m<sup>2</sup> bedürfen der Zustimmung der Käuferschaft. Die Käuferschaft darf ihre Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

*Peter Bugmann*  
A.R. *P.B.*

00135.99999.1



Die Abparzellierung, insbesondere die Bereinigung der beim GS Nr. 143 allenfalls eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte, hat in Absprache mit dem Grundbuch- und Vermessungsamt Zug fachgerecht zu erfolgen.

Die betreffenden Geometer- und Grundbuchkosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

d)

Die Verkäuferschaft ist mit sofortiger Wirkung berechtigt und verpflichtet, die Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion Zug nach Massgabe des BGG für die Abparzellierung von GS Nr. 1329 ab GS Nr. 143 und die Veräusserung von GS Nr. 1329 an die Käuferschaft sowie für die Abparzellierung der im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot und blau umrandeten Flächen ab dem GS Nr. 143 schnellstmöglich zu erwirken.

Die betreffenden Verfahrenskosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

e)

Die Verkäuferschaft ist mit sofortiger Wirkung verpflichtet, die teilweise Umzonung von GS Nr. 143, GB Menzingen, gemäss den Vorgaben im beiliegenden Situationsplan (Beilage 2) schnellstmöglich zu erwirken.

f)

Die beiden Parteien sind verpflichtet, kooperativ zusammen zu arbeiten und insbesondere sämtliche Mitwirkungshandlungen zeitgerecht vorzunehmen, damit die erforderlichen Voraussetzungen gemäss lit. a bis lit. e vorstehend für den rechtsgültigen Abschluss und Grundbuchvollzug des Hauptvertrags schnellstmöglich geschaffen werden können.

Die beiden Parteien sind berechtigt, sich über sämtliche Tätigkeiten der anderen Partei zeitgerecht orientieren zu lassen.

2.a)

Die Käuferschaft ist mit sofortiger Wirkung befugt, auf GS Nr. 1329, GB Menzingen, und auf der im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot umrandeten Landfläche (Sportanlage) sämtliche zur geplanten baulichen Umgestaltung und zur vertragsgemässen Nutzung der Sportanlage notwendigen **Planungsmassnahmen** (inkl. Bodensondierungen, Profilierung und dgl.) auf eigenes Risiko durchzuführen. Die Käuferschaft hat sämtliche Planungsmassnahmen mit der Verkäuferschaft zeitgerecht im Detail abzusprechen.

Sämtliche Kosten dieser Planungsmassnahmen gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Verkäuferschaft lehnt jegliche Haftung im Zusammenhang mit diesen Planungsmassnahmen ab. Die Parteien vereinbaren dazu, dass die Käuferschaft im internen Verhältnis der Parteien ab sofort im Zusammenhang mit diesen Planungsmassnahmen die Grund- und Werk-eigentümerhaftung übernimmt.

*Peter Bugmann*  
*A.R.*

00135.99999 7/m





b)

Sämtliche Baumassnahmen sind der Käuferschaft auf GS Nr. 1329, GB Menzingen, und auf der im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot umrandeten Landfläche (Sportanlage) bis zum Besitzesantritt gemäss dem Hauptvertrag untersagt.

c)

Sollte der Abschluss des Hauptvertrags innert Frist nicht erfolgen, hat die Käuferschaft nach vorangehender schriftlicher Aufforderung mit einer angemessenen Fristansetzung durch die Verkäuferschaft den ursprünglichen Zustand von GS Nr. 1329, GB Menzingen, und der im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot umrandeten Landfläche (Sportanlage) auf Kosten der Käuferschaft - so weit möglich - zeitgerecht wiederherzustellen.

Zudem hat der Kanton Zug auf erste Aufforderung der Verkäuferschaft mitzuwirken, dass das GS Nr. 1329, Grundbuch Menzingen, und die im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot und blau umrandeten Landflächen in eine Bauzone umgezont werden, welche weiterhin eine zweckmässige Nutzung dieser Grundstücke ermöglicht.

3.

Sollten bis zum **31. Dezember 2014** die erforderlichen Voraussetzungen gemäss Ziff. 1.a bis Ziff. 1.e vorstehend für den rechtsgültigen Abschluss und Grundbuchvollzug des Hauptvertrags nicht rechtskräftig geschaffen sein, fällt die Verpflichtung der beiden Parteien zum Abschluss des Hauptvertrags automatisch und ohne Kosten- bzw. Entschädigungsfolgen für die Parteien dahin. Die vorvertraglichen Kostenregelungen bleiben in Kraft.

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, damit die vorerwähnten Voraussetzungen schnellstmöglich geschaffen werden.

4.

Die Parteien verpflichten sich, nachdem die erforderlichen Voraussetzungen gemäss Ziff. 1.a bis Ziff. 1.e vorstehend für den rechtsgültigen Abschluss und Grundbuchvollzug des Hauptvertrags rechtskräftig geschaffen worden sind, innert zwei Monaten ab erster Aufforderung einer Partei den Hauptvertrag abzuschliessen und im Grundbuch vollziehen zu lassen.

*P. Bugmann*



*A.R.*

## D. Bedingungen des Hauptvertrags

### I. Kaufgeschäft

#### 1. Kaufobjekt

Gestützt auf die beiliegende Geometer-Messurkunde Mutation Nr. 0962-00 Menzingen des Grundbuch- und Vermessungsamts Zug vom 8. Juni 2009 (Beilage 1) veräussert und überträgt die Verkäuferschaft ins Eigentum der Käuferschaft die folgende Landfläche ab dem GS Nr. 143, GB Menzingen:

ab GS Nr. 143  
als GS Nr. 1329                      17'890 m<sup>2</sup>    (samt Assek-Nr. 357a - 357e)

Den Parteien sind die beim GS Nr. 143, GB Menzingen, eingetragenen Anmerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten bekannt, weshalb auf deren wörtliche Wiedergabe im Hauptvertrag verzichtet werden kann. Beim GS Nr. 143, GB Menzingen, sind keine Vormerkungen und Grundpfandrechte eingetragen.

#### 2. Bereinigungen

Die beim GS Nr. 143, GB Menzingen, allenfalls eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte sind wie folgt zu bereinigen:

#### Anmerkungen:

....

#### Vormerkungen:

Keine.

#### Dienstbarkeiten / Grundlasten:

....

#### Grundpfandrechte:

Keine.

#### 3. Preis und Zahlungsbedingungen

a)

Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt **CHF 14'800'000.00** (in Worten: Schweizer Franken vierzehnmillionenachthunderttausend).

*Peter Bugmann*  
n.r. *Pf*

00135.99999.1



b)

Mit diesem Kaufpreis sind die von der Verkäuferschaft an den „Wärmeverbund Menzingen (WWZ)“ bezahlten Kosten und Anschlussgebühren bezüglich der Heizung des kgm im Maximalbetrag von CHF 300'000.00 enthalten.

c)

Dieser Kaufpreis ist von der Käuferschaft innert 45 Tagen nach der grundbuchlichen Eigentumsübertragung des Kaufobjekts (Eintragung des Hauptvertrags im Tagebuch des Grundbuchs) auf das von der Verkäuferschaft mitgeteilte Bankkonto zu überweisen.

Es erfolgt keine Sicherstellung dieser Zahlung.

#### 4. Übrige Kaufbedingungen

a)

Die grundbuchliche Eigentumsübertragung des Kaufobjekts erfolgt zurückbezogen auf das Datum des Eintrags des Hauptvertrags im Tagebuch des Grundbuchs, der unmittelbar nach dem Abschluss des Hauptvertrags von der Urkundsperson zu veranlassen ist.

b)

Der Besitzesantritt des Kaufobjekts durch die Käuferschaft mit dem Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft erfolgt im Zeitpunkt der grundbuchlichen Eigentumsübertragung des Kaufobjekts (siehe lit. a vorstehend).

Die Parteien rechnen über die mit dem Kaufobjekt zusammenhängenden Grundeigentümerlasten, privat- und öffentlich-rechtlichen Abgaben, Steuern, Versicherungsprämien, Nebenkosten usw. und Erträgen - Wert Antrittstag - separat und unter Entlastung der Urkundsperson ausseramtlich ab.

Auf den Zeitpunkt des Besitzesantritts wird der Mietvertrag der Parteien für das kgm aufgehoben. Gemäss den Vereinbarungen der Parteien vom 19. August 2003 und 2. Dezember 2004 hat die Käuferschaft der Verkäuferschaft bis zum 31. Juli 2012 Amortisationszahlungen für die von der Verkäuferschaft vorfinanzierten Investitionen der Käuferschaft zu leisten. Diese Amortisationszahlungen für die Zeitdauer ab der Unterzeichnung des Hauptvertrags bis zum 31. Juli 2012 sind im Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptvertrags gesamthaft fällig und der Verkäuferschaft auf das von ihr mitgeteilte Bankkonto zu überweisen. Sollte der Besitzesantritt bis zum 31. Juli 2012 nicht erfolgen, setzen die Parteien ihren Mietvertrag ab dem 1. August 2012 bis zum 31. Dezember 2014 (längstens aber bis zum Besitzesantritt) zu den im Jahr 2012 massgebenden Bedingungen fort.

Die vorstehende Regelung gilt analog für den Mietvertrag mit dem Kanton Zug zur Unterbringung von Asylbewerbern.

*P. Bugmann*

*u. r. P.*



c)

Die Verkäuferschaft ist verpflichtet, das Kaufobjekt pfandrechtsfrei an die Käuferschaft zu übertragen.

d)

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- und Pachtgegenständen (Art. 261 OR und Art. 290 OR sowie Art. 14 f. LPG).

Bezüglich des Kaufobjekts bestehen die in der beiliegenden Aufstellung (**Beilage 4**) aufgeführten Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse mit Dritten. Die Verkäuferschaft hat der Käuferschaft sämtliche Vertragsunterlagen vorgängig auszuhändigen.

Die Käuferschaft verpflichtet sich, diese Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse ab dem Antrittstag bis zum 31. Juli 2012 zur Ausdiénung (mit sämtlichen Rechten und Pflichten) zu übernehmen und die betreffenden Verträge an Stelle der Verkäuferschaft auf eigene Kosten zu erfüllen. Allfällige Amortisationszahlungen der Mieter bis zum 31. Juli 2012 für die von der Verkäuferschaft vorfinanzierten Investitionen stehen der Verkäuferschaft zu.

Die Verkäuferschaft hat dafür zu sorgen, dass diese Vertragsverhältnisse per 31. Juli 2012 aufgelöst sind. Die Käuferschaft hat die Verkäuferschaft hierbei - soweit nötig - zu unterstützen.

Sollte der Besitzesantritt bis zum 31. Juli 2012 nicht erfolgen, verpflichtet sich die Käuferschaft, die von Dritten gemieteten Mietobjekte ab dem 1. August 2012 bis zum 31. Dezember 2014 (längstens aber bis zum Besitzesantritt) selber zu mieten und zwar zu den Bedingungen, wie sie im Jahr 2012 für die Dritten gelten.

e)



Die Parteien kennen die Art. 192 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts.

Die Käuferschaft übernimmt das Kaufobjekt im heutigen ihr bekannten Zustand. Jegliche Gewährleistung (Haftung für Rechtsmängel sowie offene und versteckte Sachmängel) für das Kaufobjekt wird seitens der Verkäuferschaft ausdrücklich wegbedungen. Die Wegbedingung der Gewährleistung gilt auch für allfällige Altlasten und sonstige Bodenbelastungen sowie für allfällige sonstige Umweltbelastungen wie Asbest usw. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen. Nach den Vorschriften des Obligationenrechts haftet die Verkäuferschaft für ihr bekannte, der Käuferschaft jedoch arglistig verschwiegene Mängel trotzdem.

Allfällige Mängelrechte der Verkäuferschaft gegenüber Dritten (bezüglich des Kaufobjekts bzw. der auf dem Kaufobjekt befindlichen Bauten und Anlagen) werden der Käuferschaft vollumfänglich abgetreten.

f)

Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen für das Kaufobjekt auf die Käuferschaft übergehen, wenn diese nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) den Übergang durch eine schriftliche Erklärung an den Versicherer ablehnt.

A. R.  0012599999.1/mb 

Die Verkäuferschaft hat der Käuferschaft sämtliche Versicherungspolizen vorgängig auszuhandigen.

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

g)

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Beheizung des kgm durch den „Wärmeverbund Menzingen (WWZ)“ erfolgt. Die einschlägigen Unterlagen (v.a. Anschluss- und Lieferbedingungen) liegen dem Hauptvertrag als **Beilage 5** bei. Die Käuferschaft anerkennt diese Unterlagen als für sie verbindlich.

h)

Der Kanton Zug verpflichtet sich, die auf dem Kaufobjekt befindlichen Bäume jederzeit sachgerecht zu pflegen. Sodann verpflichtet sich der Kanton Zug, diese Bäume zu erhalten, solange diese Bäume gesund sind.

i)

Der Kanton Zug verpflichtet sich zu einem sorgfältigen Umgang mit dem Umgelände des kgm (v.a. schützenswerte Gartenanlage). Insbesondere verpflichtet sich der Kanton Zug, diese Gartenanlage zu erhalten und jederzeit sachgerecht zu pflegen.

k)

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Verkäuferschaft allein.

Die Parteien haben Kenntnis der §§ 187 ff. (insbesondere § 202) des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25.05.2000, wonach die Käuferschaft solidarisch mit der Verkäuferschaft für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer haftet.

Gemäss Bestätigung der Grundstückgewinnsteuerabteilung der Einwohnergemeinde Menzingen handelt es sich beim Kaufobjekt jedoch nicht um ein Grundstück aus dem Privatvermögen der Verkäuferschaft, so dass ein allfälliger Gewinn nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegt (eine Besteuerung des Gewinns über die Einkommens- bzw. Gewinnsteuern bleibt vorbehalten).

l)

Der Kanton Zug verpflichtet sich, den Baustellenverkehr im Zusammenhang mit der baulichen Umgestaltung des kgm über die Halden- und Seminarstasse zu führen.

Der Kanton Zug hat diese Strassen während der gesamten Bauzeit wöchentlich auf seine Kosten fachgerecht zu reinigen. Zudem hat der Kanton Zug diese Strassen nach erfolgter baulicher Umgestaltung des kgm auf seine Kosten fachgerecht in Stand zu stellen.

*I. R. P. H.*

00135.99999.1



## II. Einräumung von Dienstbarkeiten

### 1. Ausschliessliches Benützungsrecht

a)

Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 143, GB Menzingen, räumt hiermit dem Kanton Zug ein ausschliessliches Benützungsrecht an einer Teilfläche von rund 9'000 m<sup>2</sup> des GS Nr. 143 ein.

Der Standort der mit diesem Benützungsrecht belasteten Fläche von GS Nr. 143 ist im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot umrandet.

b)

Dieses Benützungsrecht darf - unter Vorbehalt einer anderweitigen Regelung in diesem Vertrag - lediglich zum Betrieb einer Freiluft-Sportanlage des kgm ausgeübt werden. Die Benützung der Sportanlage darf grundsätzlich nur durch die Schulklassen des kgm und durch die öffentlichen Schulen der Gemeinde Menzingen im Rahmen des Schulbetriebs erfolgen. Eine Benützung der Sportanlage durch die Öffentlichkeit (ausser öffentliche Schulen der Gemeinde Menzingen) sowie durch Vereine und sonstige Private ist untersagt.

Die Benützung der Sportanlage darf grundsätzlich nur tagsüber und nur von Montag bis Freitag erfolgen. Die Benützung am Samstag und die Abendbenützung sind in Ausnahmefällen mit ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers des belasteten Grundstücks gestattet.

Es ist lediglich eine immissionsarme Nutzung bezüglich Lärm, Gestank usw. der Sportanlage gestattet. Der Kanton Zug hat die baulich bzw. betrieblich möglichen und wirtschaftlich zumutbaren Massnahmen auf seine Kosten durchzuführen, um diese vertragliche Verpflichtung zu erfüllen.

Die Sportanlage ist mit einem zweckmässigen Zaun einzufassen.

Auf der mit dem Benützungsrecht belasteten Landfläche sind lediglich die Durchführung von Lärmschutzmassnahmen, die Erstellung des vorerwähnten Zauns, die Erstellung der für eine Sportanlage üblichen Anlagen (Laufbahn, Hoch- und Weitsprunganlage und dgl.) sowie die Realisierung eines eingeschossigen Gebäudes (gemäss lit. c nachstehend) und einer Parkierungsanlage (gemäss lit. d nachstehend) gestattet. Die betreffenden Bauten und Anlagen werden vom Kanton Zug in Absprache mit dem Eigentümer des belasteten Grundstücks erstellt; die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Kantons Zug. Sonstige Baumassnahmen bzw. die Erstellung sonstiger Bauten und Anlagen sowie die Erstellung und der Betrieb von (Flut-)Lichtanlagen sind ausdrücklich untersagt.

c)

Dieses Benützungsrecht darf zusätzlich zur Erstellung und zum Betrieb eines eingeschossigen Gebäudes (WC-Anlage für Damen und Herren und Raum zum Deponieren von Gerätschaften für den Betrieb der Sportanlage) ausgeübt werden. Die Erstellung und der Betrieb dieses Gebäudes erfolgen auf Kosten des Kantons Zug.

Der Standort dieses Gebäudes ist im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) grün markiert.

*Peter Bugmann*

A. R. *[Signature]*



00135.99999

d)

Dieses Benützungsrecht darf zusätzlich zur Erstellung und zum Betrieb einer Parkierungsanlage für die Schüler des kgm und deren Eltern, für die Lehrerschaft und sonstige Angestellten des kgm sowie für Besucher des kgm ausgeübt werden. Diese Parkierungsfläche ist so weit weg wie möglich vom Haus „Maria von Berg“ und vom Pflegeheim „St. Franziskus“ anzuordnen.

Im Sinn einer obligatorischen Abrede vereinbaren die Parteien, dass die Benützer dieser Parkierungsanlage einen auf dem GS Nr. 143 situierten Fussweg zum Erreichen des kgm benutzen dürfen. Der Standort dieses Fusswegs ist im beiliegenden Situationsplan (**Beilage 6**) rot koloriert. Der Ausbau, der Unterhalt und die Schneeräumung dieses Fusswegs haben durch den Kanton Zug auf dessen Kosten zu erfolgen.

Im Sinn einer obligatorischen Abrede vereinbaren die Parteien, dass die Benützer dieser Parkierungsanlage und die Nutzer der Sportanlage einen Bereich als Fussweg zum Erreichen des kgm benutzen dürfen. Der Bereich ist im beiliegenden Situationsplan (**Beilage 6**) grün koloriert. Die Erstellung sowie der betriebliche und bauliche Unterhalt dieses Fusswegs haben durch den Kanton Zug auf dessen Kosten zu erfolgen.

e)

Dieses Benützungsrecht wird für die Dauer von **20 Jahren** ab dem Eintrag des Hauptvertrags im Tagebuch des Grundbuchs eingeräumt.

Die Parteien verpflichten sich, zwei Jahre vor Ablauf dieser Vertragsdauer auf erste Aufforderung einer der beiden Parteien ernsthafte Vertragsverhandlungen aufzunehmen, um die Dauer des Benützungsrechts zu fairen Bedingungen zu verlängern.

f)

Für die Einräumung dieses Benützungsrechts entrichtet der Kanton Zug dem Eigentümer des belasteten Grundstücks ein **jährliches Entgelt in Höhe von CHF 183'600.00**.

Dieses Entgelt ist halbjährlich im Voraus am 1. Januar und 1. Juli, erstmals pro rata beim Eintrag des Hauptvertrags im Tagebuch des Grundbuchs, zur Zahlung fällig.

Dieses Entgelt basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LK), Stand beim Abschluss dieses Vorvertrags, und wird jährlich per 1. Januar (erstmalig per 1. Januar 2013) den Veränderungen des LK, Stand Oktober des Vorjahres, angepasst. Der Betrag von CHF 183'600.00/Jahr kann nicht unterschritten werden.

g)

Der Kanton Zug ist verpflichtet, die mit dem Benützungsrecht belastete Landfläche bzw. sämtliche Anlagen der Sportanlage, das eingeschossige Gebäude und die Parkierungsanlage jederzeit fachgemäss zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Sämtliche im Zusammenhang mit der belasteten Landfläche bzw. mit den Anlagen der Sportanlage, mit dem eingeschossigen Gebäude und mit der Parkierungsanlage anfallenden Kosten trägt der Kanton Zug allein.

*I. Angewandte*  
A.R. St



h)

Die Verkäuferschaft lehnt jegliche Haftung im Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück und mit der Sportanlage, mit dem eingeschossigen Gebäude bzw. der Parkieranlage ab. Die Parteien vereinbaren dazu, dass der Kanton Zug im internen Verhältnis der Parteien die Grund- und Werkeigentümerhaftung übernimmt.

i)

Im Zeitpunkt der Beendigung des Benützungsrechts (siehe lit. e vorstehend) hat der Kanton Zug bezüglich der mit dem Benützungsrecht belasteten Landfläche auf erste Aufforderung des Eigentümers der belasteten Landfläche - so weit möglich - den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Der Eigentümer der belasteten Landfläche kann auf den Rückbau verzichten und die Bauten bzw. Anlagen unentgeltlich übernehmen.

k)

Die weiteren Modalitäten des Betriebs dieser Freiluft-Sportanlage werden von den Parteien in einem separaten Reglement festgelegt.

l)

**Dieses ausschliessliche Benützungsrecht wird als Personaldienstbarkeit begründet und im Grundbuch eingetragen.**

## 2. Mitbenützungsrechte

a)

Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1329, GB Menzingen, räumt hiermit dem Institut Menzingen ein Mitbenützungsrecht an der auf GS Nr. 1329 befindlichen Gartenanlage ein.

Der Standort der mit diesem Mitbenützungsrecht belasteten Gartenanlage ist im beiliegenden Situationsplan (**Beilage 7**) rot umrandet.

Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1329 ist verpflichtet, die mit dem Mitbenützungsrecht belastete Gartenanlage jederzeit fachgemäss zu unterhalten und zu erneuern. Sämtliche im Zusammenhang mit dieser Gartenanlage anfallenden Kosten trägt der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1329 allein.

**Dieses Mitbenützungsrecht wird als Personaldienstbarkeit begründet und im Grundbuch eingetragen.**

*P. Bugmann*





b)

Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1329, GB Menzingen, räumt hiermit dem Institut Menzingen ein Mitbenützungsrecht an einzelnen auf GS Nr. 1329 befindlichen oberirdischen Parkplätzen ein.

Der Standort der mit diesem Mitbenützungsrecht belasteten Parkplätze ist im beiliegenden Situationsplan (Beilage 7) blau umrandet.

Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1329 ist verpflichtet, die mit dem Mitbenützungsrecht belasteten Parkplätze jederzeit fachgemäss zu unterhalten und zu erneuern. Sämtliche im Zusammenhang mit diesen Parkplätzen anfallenden Kosten trägt der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1329 allein.

**Dieses Mitbenützungsrecht wird als Personaldienstbarkeit begründet und im Grundbuch eingetragen.**

### 3. Wegrechte

a)

Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 143, GB Menzingen, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer von GS Nr. 1329, GB Menzingen, auf einem Teil der auf dem GS Nr. 143 befindlichen Seminarstrasse ein Fuss- und Fahrwegrecht zur Erschliessung des kgm ab dem öffentlichen Strassennetz ein. Das Fahrwegrecht ist beschränkt auf Fahrzeuge der Lehrer und sonstigen Angestellten des kgm, denen im Parking im Untergeschoss des kgm ein Parkplatz zugewiesen ist, auf Fahrzeuge der kantonalen Verwaltung, auf Fahrzeuge für Anlieferungen des kgm, auf Fahrzeuge für baulichen und betrieblichen Unterhalt des kgm und auf Fahrzeuge bezüglich Kehrrichtentsorgung, Ambulanz, Feuerwehr und dgl.

Der Standort der wegrechtsbelasteten Fläche von GS Nr. 143 ist im beiliegenden Situationsplan (**Beilage 8**) rot koloriert.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, die mit dem Wegrecht belastete Strasse jederzeit fachgemäss zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Tragung der betreffenden Kosten bestimmt sich nach den einschlägigen Gesetzesbestimmungen (Art. 741 ZGB).

Im Sinn einer obligatorischen Abrede ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, den Anschlussbereich an die öffentliche Haldenstrasse bis zum Abschluss des Hauptvertrags auf seine Kosten nach den einschlägigen VSS-Normen auszugestalten.

Im Sinn einer obligatorischen Abrede vereinbaren die Parteien, dass der Kanton Zug sämtliche zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen hat, damit die mit dem Wegrecht belastete Strasse lediglich von den Berechtigten gemäss Abs. 1 vorstehend benützt wird.

**Dieses Wegrecht wird als Grunddienstbarkeit begründet und im Grundbuch eingetragen.**

*P. Bugmann*



*N. R. H*

b)

Der jeweilige Eigentümer von GS Nr. 1329, GB Menzingen, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer von GS Nr. 143, GB Menzingen, auf einem Teil der auf dem GS Nr. 1329 befindlichen Seminarstrasse ein Fuss- und Fahrwegrecht zur Erschliessung des Hauses „Maria von Berg“ ein.

Der Standort der wegrechtsbelasteten Fläche von GS Nr. 1329 ist im beiliegenden Situationsplan (Beilage 8) blau koloriert.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, die mit dem Wegrecht belastete Strasse jederzeit fachgemäss zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Tragung der betreffenden Kosten bestimmt sich nach den einschlägigen Gesetzesbestimmungen (Art. 741 ZGB).

**Dieses Wegrecht wird als Grunddienstbarkeit begründet und im Grundbuch eingetragen.**

#### 4. Weitere Bedingungen

a)

Die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäss Ziff. 2 und Ziff. 3 vorstehend erfolgt unentgeltlich.

b)

Die Dienstbarkeiten gemäss Ziff. 1 bis Ziff. 3 vorstehend gehen den im Grundbuch bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

### III. Einräumung eines Kaufrechts

#### 1. Vorbemerkung

Das Institut Menzingen hat gemäss der vorvertraglichen Abmachung in C.II.1.c vorstehend die Pflicht, die im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) rot und blau umrandeten Flächen im Umfang von insgesamt rund 18'000 m<sup>2</sup> schnellstmöglich als ein neues Grundstück ab dem GS Nr. 143, GB Menzingen, abparzellieren zu lassen und diese Abparzellierung im Grundbuch vollziehen zu lassen. Dieses neue Grundstück mit einer Fläche von rund 18'000 m<sup>2</sup> wird nachfolgend **Kaufrechtsobjekt** genannt.

#### 2. Vertragsgegenstand

Das Institut Menzingen räumt hiermit dem Kanton Zug das nachfolgend umschriebene Kaufrecht am Kaufrechtsobjekt ein.

Der Kanton Zug bzw. dessen Rechtsnachfolger bezüglich des Kaufrechts werden nachfolgend **Berechtigter bzw. Käuferschaft** genannt.

Nachfolgend werden als **Belastete bzw. Verkäuferschaft** das Institut Menzingen bzw. dessen Rechtsnachfolger (als Eigentümer des Kaufrechtsobjekts) bezeichnet.

A. R. St. P. R. 00135.99999.1/mb  
GEMEINSCHAFT DER URKUNDPERSONEN  
STADT MENZINGEN  
STADTGRÄBER

### 3. Bedingungen des Kaufrechts

a)

Das Kaufrecht ist an Dritte abtretbar.

Die Abtretbarkeit ist jedoch insofern eingeschränkt, als eine Abtretung des Kaufrechts ausschliesslich an den jeweiligen Eigentümer von GS Nr. 1329, GB Menzingen, zulässig ist.

b)

Das Kaufrecht wird unentgeltlich eingeräumt.

c)

Das Kaufrecht wird für die Dauer von **zehn Jahren** ab der Unterzeichnung des Hauptvertrags eingeräumt.

d)

Das Kaufrecht kann frühestens nach **acht Jahren** ab der Unterzeichnung des Hauptvertrags ausgeübt werden.

e)

Das Kaufrecht kann ausschliesslich für das gesamte Kaufrechtsobjekt, nicht aber für eine Teilfläche des Kaufrechtsobjekts ausgeübt werden.

f)

Nach Ablauf der Frist von acht Jahren gemäss lit. d vorstehend haben die Parteien auf erste Aufforderung des Berechtigten umgehend Verhandlungen über den Kaufpreis für das Kaufrechtsobjekt aufzunehmen.

Falls die Parteien innert zwei Monaten keine Einigung über den Kaufpreis erzielen, kann der Berechtigte verlangen, dass die Zuger Kantonalbank den dannzumaligen **Verkehrswert des Kaufrechtsobjekts** (Land und darauf befindliche Gebäude und Anlagen) endgültig und für die Parteien verbindlich festlegt. Die Zuger Kantonalbank hat hierbei die bisher für das Kaufrechtsobjekt angewandte Bewertungsmethode anzuwenden. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind allfällige Altlasten und Asebstbelastungen sowie allfällige Änderungen der Verhältnisse seit dem Abschluss dieses Vorvertrags zu berücksichtigen. Die Schätzung ist den Parteien innert zwei Monaten ab dem entsprechenden Begehren des Berechtigten mittels eingeschriebenem Schreiben auszuhändigen.

*P. Bugmann*

*A. R. St*



g)

Will der Berechtigte das Kaufrecht ausüben, hat er es ab erfolgter Einigung über den Kaufpreis bzw. ab dem Erhalt der Schätzung des Verkehrswerts des Kaufrechtsobjekts bis zum Ablauf des Kaufrechts geltend zu machen.

Das Kaufrecht gilt als rechtzeitig ausgeübt, wenn die Erklärung zur Ausübung des Kaufrechts innert der vorerwähnten Zeitdauer zugeht. Massgebend ist dabei das Datum des Poststempels.

h)

Das Kaufrecht ist mit eingeschriebenem Schreiben des Berechtigten an die Belastete auszuüben. Dem Berechtigten sind allfällige Adressänderungen der Belasteten rechtzeitig mit eingeschriebenem Schreiben mitzuteilen.

i)

Die Belastete ist verpflichtet, unmittelbar nach der Ausübung des Kaufrechts die auf die Eigentumsübertragung gerichtete schriftliche Grundbuchanmeldung (unter Beilage des Hauptvertrags und unter Beilage des Schreibens des Berechtigten) abzugeben.

k)

Ergänzend gelangen die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zur Anwendung, so weit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird.

l)

Dieses Kaufrecht ist für die gesamte Dauer des Kaufrechts gemäss lit. c vorstehend im Grundbuch Menzingen beim Kaufrechtsobjekt - den bestehenden Einträgen im Rang der dinglichen Sicherheit nachgehend - zu Gunsten des Kantons Zug vorzumerken.

#### 4. Kaufbedingungen

a)

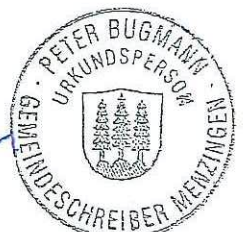
Das Kaufrechtsobjekt wird ins Alleineigentum der Käuferschaft übertragen.

b)

Der Kaufpreis für das Kaufrechtsobjekt entspricht dem einvernehmlich festgelegten Kaufpreis bzw. - mangels Einigung der Parteien - dem von der Zuger Kantonalbank geschätzten Verkehrswert des Kaufrechtsobjekts (siehe hierzu Ziff. 3.f vorstehend).

*P. Bugmann*

*n.r. H*



c)

Der Kaufpreis wird innert 45 Tagen nach der grundbuchlichen Eigentumsübertragung des Kaufrechtsobjekts zur Zahlung fällig. Der Kaufpreis wird bezahlt mittels Banküberweisung der Kaufpreissumme auf das von der Verkäuferschaft mitgeteilte Bankkonto.

Es erfolgt keine Sicherstellung dieser Zahlung.

Zug um Zug mit der Überweisung des Kaufpreises sind die dannzumal auf dem Kaufrechtsobjekt allenfalls lastenden Schuldbriefe der Käuferschaft bzw. der finanzierenden Bank unbelehnt auszuhändigen. Gleichzeitig sind zudem die allenfalls notifizierten Gläubigerrechte und die allenfalls auf dem Kaufrechtsobjekt eingetragenen Grundpfandverschreibungen im Grundbuch zu löschen.

d)

Der Besitzesantritt des Kaufrechtsobjekts durch die Käuferschaft mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr sowie Rechten und Pflichten auf die Käuferschaft erfolgt im Zeitpunkt der grundbuchlichen Eigentumsübertragung.

Die Parteien rechnen über die mit dem Kaufrechtsobjekt zusammenhängenden Grundeigentümerlasten, privat- und öffentlich-rechtlichen Abgaben, Steuern, Versicherungsprämien, Nebenkosten usw. und Erträgen - Wert Antrittstag - separat ab.

e)

Jegliche weitere Gewährleistung (Haftung für Rechtsmängel sowie offene und versteckte Sachmängel) für das Kaufrechtsobjekt seitens der Verkäuferschaft wird ausdrücklich wegbedungen. Die Wegbedingung der Gewährleistung gilt auch für allfällige Altlasten und sonstige Bodenbelastungen sowie für allfällige sonstige Umweltbelastungen wie Asbest usw. Die Käuferschaft erklärt, die Bedeutung dieser Regelung zu kennen. Nach den Vorschriften des OR haftet die Verkäuferschaft für ihr bekannte, der Käuferschaft arglistig verschwiegene Mängel dennoch.

f)

Die Käuferschaft verpflichtet sich, die beim Kaufrechtsobjekt bestehenden Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse mit Wirkung per Antrittstag zur Ausdienung (mit sämtlichen Rechten und Pflichten) zu übernehmen und die betreffenden Verträge an Stelle der Verkäuferschaft auf eigene Kosten zu erfüllen. Die Verkäuferschaft wird auf die Interessen der Käuferschaft bestmöglich Rücksicht nehmen und inskünftig nur unbefristete Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist abschliessen.

g)

Die Käuferschaft ist verpflichtet, gebührend auf den Betrieb und den Bestand des Pflegeheims „St. Franziskus“ (auf GS Nr. 207, GB Menzingen) Rücksicht zu nehmen. Neue Gebäude haben den dannzumal gültigen baurechtlichen Grenzabstand zum GS Nr. 207 einzuhalten.

*P. Bugmann*  
B. R. *DF*



h)

Die mit diesem Rechtsgeschäft (Ausübung Kaufrecht, Eigentumsübertragung usw.) zusammenhängenden Gebühren und Kosten bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Eine Sicherstellung der Gebühren und Kosten hat nicht zu erfolgen.

#### IV. Einräumung eines Vorkaufsrechts

1.

Das Institut Menzingen hat gemäss der vorvertraglichen Abmachung in C.II.1.c vorstehend die Pflicht, die im beiliegenden Situationsplan (Beilage 3) **rot und blau** umrandeten Flächen im Umfang von insgesamt rund 18'000 m<sup>2</sup> schnellstmöglich als **ein** neues Grundstück ab dem GS Nr. 143, GB Menzingen, abparzellieren zu lassen und diese Abparzellierung im Grundbuch vollziehen zu lassen. Dieses neue Grundstück mit einer Fläche von rund 18'000 m<sup>2</sup> wird nachfolgend **Vorkaufsobjekt** genannt.

2.

Das Institut Menzingen räumt hiermit dem Kanton Zug das nachfolgend umschriebene Vorkaufsrecht am Vorkaufsobjekt ein.

Der Kanton Zug bzw. dessen Rechtsnachfolger bezüglich des Vorkaufsrechts werden nachfolgend **Berechtigter bzw. Käuferschaft** genannt.

Das Institut Menzingen bzw. dessen Rechtsnachfolger (als Eigentümer des Vorkaufsobjekts) werden nachfolgend **Belastete bzw. Verkäuferschaft** genannt.

3.

Das Vorkaufsrecht ist an Dritte abtretbar.

Die Abtretbarkeit ist jedoch insofern eingeschränkt, als eine Abtretung des Vorkaufsrechts ausschliesslich an den jeweiligen Eigentümer von GS Nr. 1329, GB Menzingen, zulässig ist.

4.

Das Vorkaufsrecht wird unentgeltlich eingeräumt.

5.

Das Vorkaufsrecht wird für die Dauer von **20 Jahren** ab der Unterzeichnung des Hauptvertrags eingeräumt.

6.

Als Vorkaufsfall gilt jede entgeltliche oder unentgeltliche Veräusserung des Vorkaufsobjekts oder Teilen davon, jede Einräumung eines Baurechts am Vorkaufsobjekt oder Teilen davon

A. R. *[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*  
00135.99999.12.27mb



sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf des Vorkaufsobjekts oder Teilen davon gleichkommt (Art. 216c Abs. 1 OR).

Nicht als Vorkaufsfall gelten die in Art. 216c Abs. 2 OR erwähnten Tatbestände.

7.

Sollte bloss ein Teil des Vorkaufsobjekts veräussert werden, kann das Vorkaufsrecht bloss für den betreffenden Teil des Vorkaufsobjekts ausgeübt werden.

Wird das Vorkaufsrecht für den betreffenden Teil des Vorkaufsobjekts nicht ausgeübt, bleibt das Vorkaufsrecht für die übrigen Teile des Vorkaufsobjekts bestehen.

8.

Das Vorkaufsrecht ist nicht auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt. Das Vorkaufsrecht kann somit während der gesamten Dauer des Vorkaufsrechts beim ersten Vorkaufsfall und bei sämtlichen weiteren Vorkaufsfällen ausgeübt werden.

9.a)

Der von der Käuferschaft zu entrichtende Kaufpreis entspricht im Fall der Veräusserung (rechtliche bzw. grundbuchliche Handänderung) des Vorkaufsobjekts dem von der Belasteten mit dem Dritten bona fide und rechtsgültig durch den Abschluss eines Vertrags vereinbarten Kaufpreis für das Vorkaufsobjekt, höchstens aber dem Verkehrswert des Vorkaufsobjekts.

In den übrigen Fällen (v.a. wirtschaftliche Handänderungen) entspricht der von der Käuferschaft zu entrichtende Kaufpreis dem Verkehrswert des Vorkaufsobjekts.

Falls die Parteien innert zwei Monaten ab der Mitteilung des Vorkaufsfalls (gemäss Ziff. 10 nachstehend) keine Einigung über den Kaufpreis erzielen, kann der Berechtigte verlangen, dass die Zuger Kantonalbank den dannzumaligen **Verkehrswert des Vorkaufsobjekts** (Land und darauf befindliche Gebäude und Anlagen) endgültig und für die Parteien verbindlich festlegt. Die Zuger Kantonalbank hat hierbei die bisher für das Vorkaufsobjekt angewandte Bewertungsmethode anzuwenden. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind allfällige Altlasten und Asebstbelastungen sowie allfällige Änderungen der Verhältnisse seit dem Abschluss dieses Vorvertrags zu berücksichtigen. Die Schätzung ist den Parteien innert zwei Monaten ab dem entsprechenden Begehren des Berechtigten mittels eingeschriebenem Schreiben auszuhändigen.

b)

Ansonsten kann die Käuferschaft das Vorkaufsobjekt zu den Bedingungen erwerben, welche die Belastete mit dem Dritten bona fide und rechtsgültig durch den Abschluss eines Vertrags vereinbart hat.

*P. Bugmann*

*N.R. H*



10.

Die Belastete verpflichtet sich, den Berechtigtem über den Eintritt eines Vorkaufsfalls und die mit dem Dritten vereinbarten Bedingungen mit eingeschriebenem Schreiben umgehend nach dem Abschluss des Vertrags mit dem Dritten bzw. nach dem Eintritt eines Vorkaufsfalls in Kenntnis zu setzen.

11.

Will der Berechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben, hat er es innerst drei Monaten (Datum Poststempel) gegenüber der Belasteten oder gegenüber dem Eigentümer mit eingeschriebenem Schreiben geltend zu machen.

Diese Frist beginnt im Zeitpunkt der Einigung über den Kaufpreis bzw. - mangels Einigung - im Zeitpunkt des Erhalts der Schätzung des Verkehrswerts des Vorkaufsobjekts.

12.

Ergänzend gelangen die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zur Anwendung, so weit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird.

13.

Dieses Vorkaufsrecht ist für die gesamte Dauer des Vorkaufsrechts gemäss Ziff. 5 vorstehend im Grundbuch Menzingen beim Vorkaufsobjekt - den bestehenden Einträgen im Rang der dinglichen Sicherheit nachgehend - zu Gunsten des Kantons Zug vorzumerken.

#### V. Weitere Bestimmungen des Hauptvertrags

1.

Sämtliche Gebühren und Kosten, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung des Hauptvertrags (inkl. Vormerkung des Kaufrechts) ergeben, bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

Gemäss § 4 Abs. 2 des Grundbuchgebührentarifs haften die Parteien für die Gebühren solidarisch und gemäss § 8 des Grundbuchgebührentarifs besteht für die Gebühren und Auslagen ein gesetzliches Pfandrecht; eine Sicherstellung der Gebühren und Auslagen erfolgt dennoch nicht.

Für den Kanton Zug entfallen diese Gebühren (§ 5 Abs. 1 lit. a des Grundbuchgebührentarifs).

2.

Die Parteien verpflichten sich, ihre obligatorischen Rechte und Pflichten aus dem Hauptvertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden, mit entsprechender Weiterüberbindungspflicht.

*P. Rugmann*  
n.r. H





3.

Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Urkundsperson, den Hauptvertrag unverzüglich dem Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

Sie ist ermächtigt, allfällige Änderungen formeller Natur des Hauptvertrags von sich aus vorzunehmen, falls solche Änderungen vom Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug verlangt werden sollten.

### E. Bestimmungen im Zusammenhang mit diesem Vorvertrag

1.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vorvertrag rein obligatorische Wirkung hat und keine Eigentumsübertragung im Grundbuch stattfindet. Die Eigentumsübertragung im Grundbuch erfolgt erst gestützt auf die Grundbuchanmeldung des Hauptvertrags.

2.

Sollte eine Partei den Abschluss des Hauptvertrags aus einem Grund verweigern, den die andere Partei nicht zu vertreten hat, hat diese (verweigernde) Partei die andere Partei vollumfänglich schadlos zu halten.

3.

Die Parteien erklären, dass jede Partei berechtigt ist, die reale Durchsetzung dieses Vorvertrags gerichtlich zu erzwingen.

4.

Sämtliche Beilagen dieses Vorvertrags (und des Hauptvertrags) bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil.

5.

Die Kosten für die öffentliche Beurkundung dieses Vorvertrags tragen die Parteien je zur Hälfte.

Das ausgewiesene Honorar des Rechtsvertreters der Verkäuferschaft (RA Dr. Max Brändli, Zug) bis zum Betrag von CHF 15'000.00 exkl. MWST wird von der Käuferschaft bezahlt.

6.

Die Parteien verpflichten sich, ihre obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vorvertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden, mit entsprechender Weiterüberbindungspflicht.

N. R. *gt* 11/11 *Pugmann*  
00135.99999.11 *omb*  


Die Parteien verpflichten sich, den Hauptvertrag mit den Rechtsnachfolgern gemäss den Bestimmungen dieses Vorvertrags abzuschliessen.

7.

Dieser Vorvertrag ist 3-fach ausgefertigt. Je ein Exemplar ist für die Parteien und die Urkundsperson bestimmt.

8.

Diesem Vertrag sind 8 Beilagen beigelegt.

So vereinbart und unterzeichnet:

Menzingen, 24. Juni 2010

Die Vertragsparteien:

Institut Menzingen

*Ruth Grünenfelder*  
.....  
(Sr. Ruth Grünenfelder)

Für den Kanton Zug:

*A. Z.*  
.....  
(Arnold Zumbühl, Bevollmächtigter)

*P. Bugmann*



*r.r. H*

### Oeffentliche Beurkundung

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Zug, Peter Bugmann, Gemeindegemeinschreiber in Menzingen, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorliegende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Vertragsparteien. Die Urkunde wurde von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet.

6313 Menzingen, 24. Juni 2010

Die Urkundsperson:

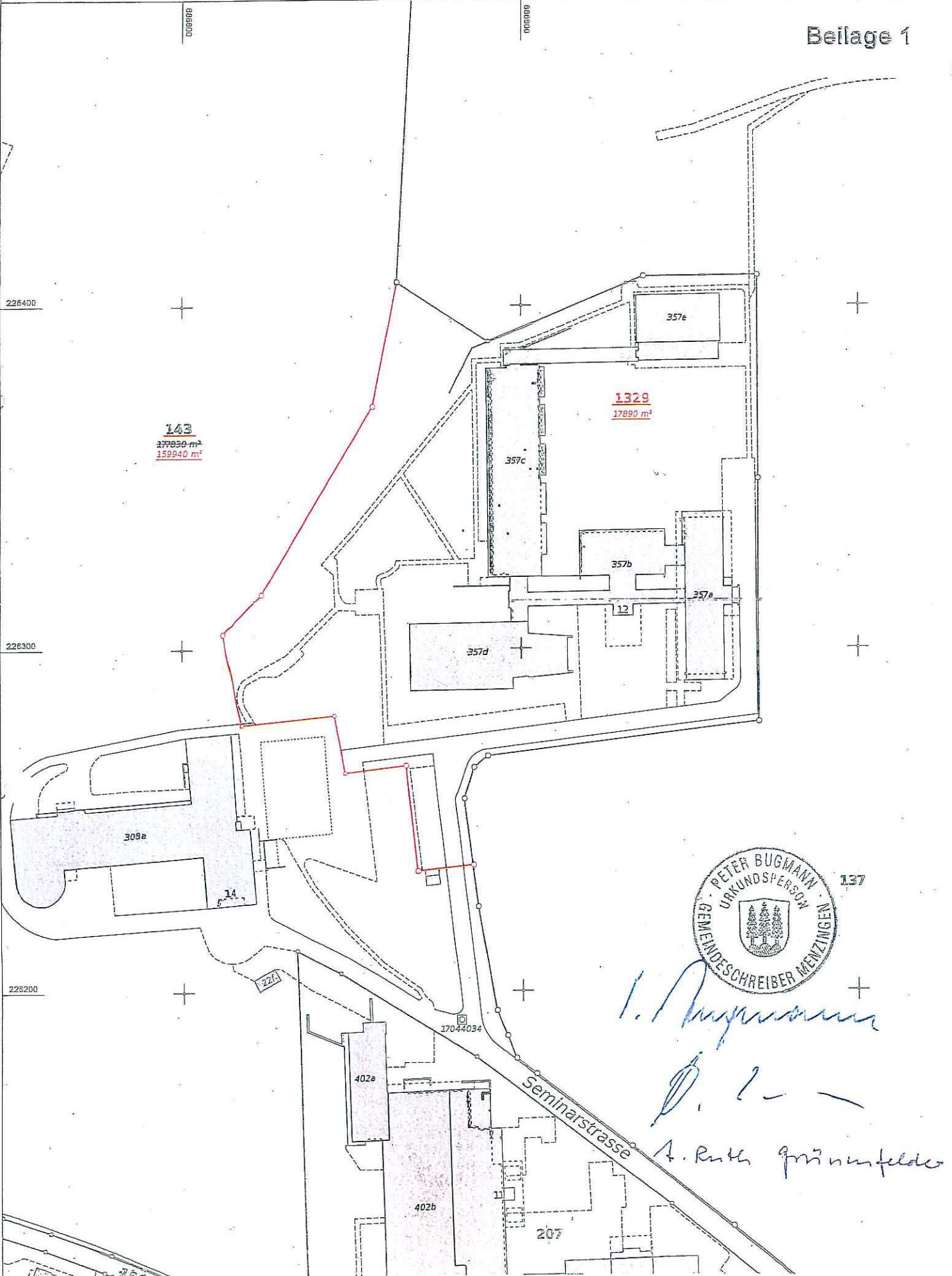


Unterstrichene Grundstücke sind noch nicht rechtskräftig.

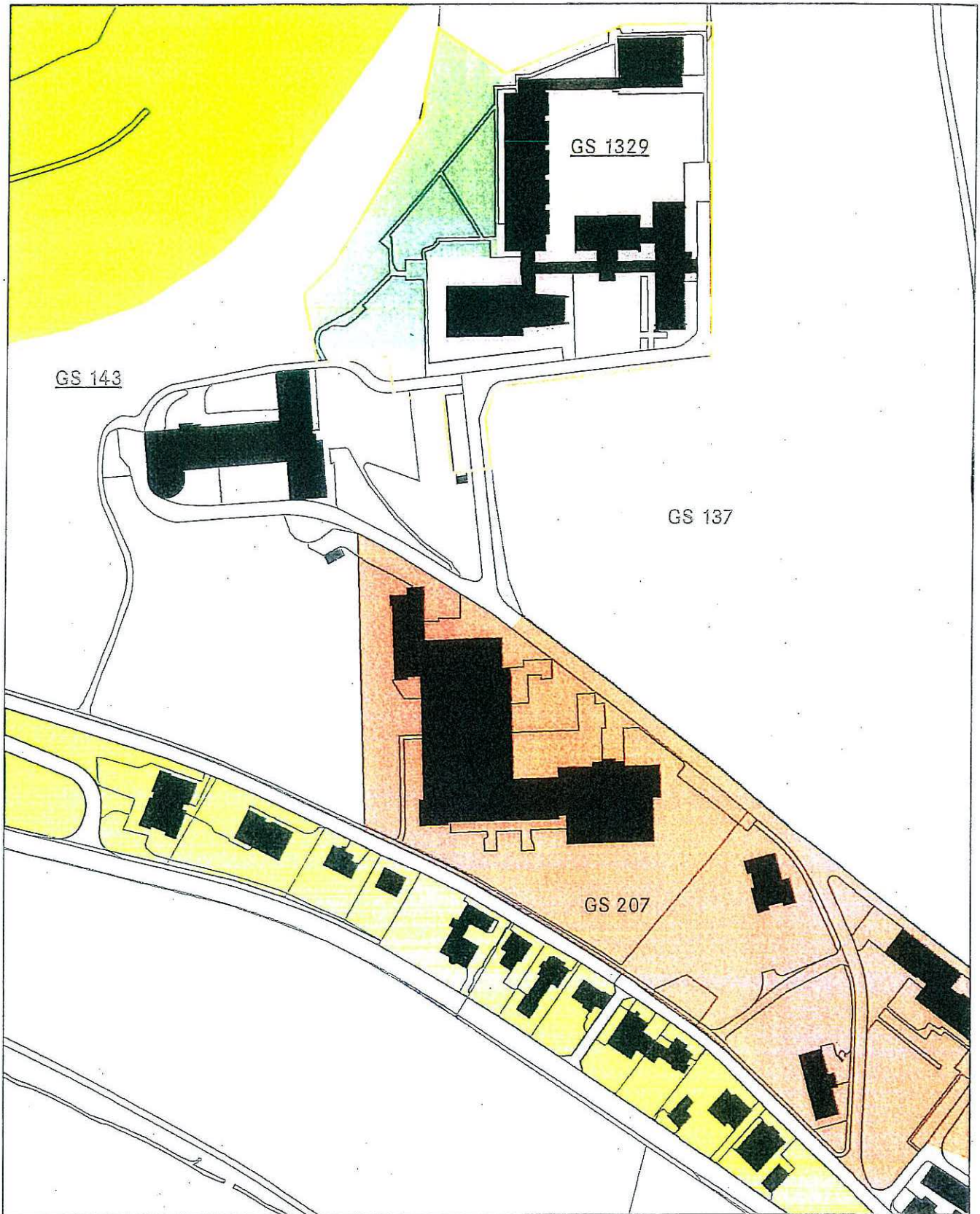


Die Richtigkeit bescheinigt  
der Nachführungsgeometer:  
Grundbuch- und  
Vermessungsamt  
6300 Zug, 8.08.2009

Beilage 1



*P. Bugmann*  
*A. Ruth Grünfelder*



neue Parzellengrenze GS Nr.1329

Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF), ca. 5'000 m<sup>2</sup>

Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB), ca. 13'000 m<sup>2</sup>

Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV), ca. 18'000 m<sup>2</sup>

Wohnzone 2 (W2)

Wohnzone 4 (W4)

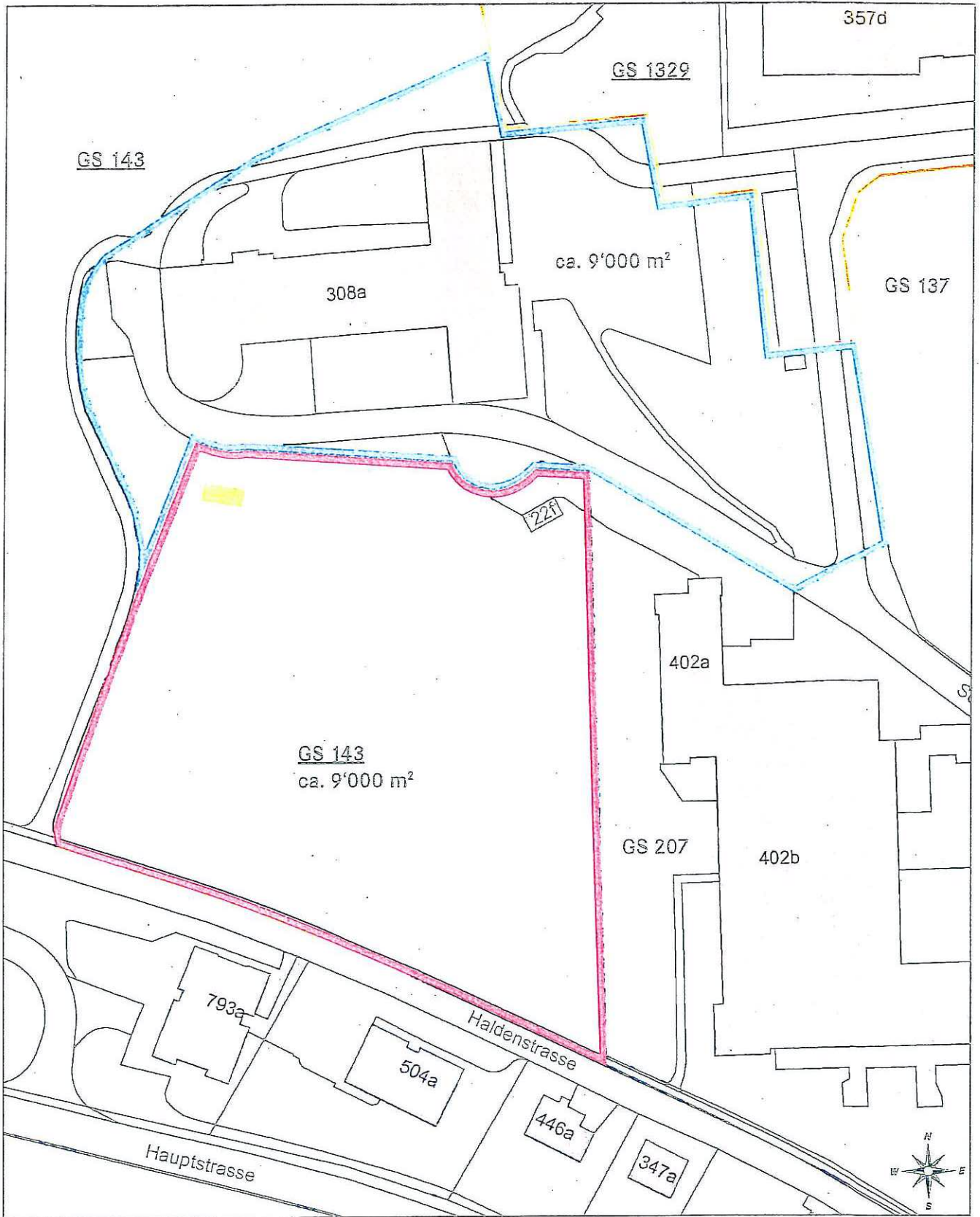
Landwirtschaftszone



*[Handwritten signature]*  
 H. R. H. Grünfelder

Amt für Raumplanung, 28.5.2010

*[Handwritten signature]*



— neue Parzellengrenze GS Nr.1329



*P. Bugmann*



*[Signature]*  
v. Ruth Jörnfelder  
Amt für Raumplanung, 28.5.2010

Auflistung der Mietverhältnisse Gebäude Seminarstr. 12

Stand: 10. Juni 2010

Institut Dr. Pfister AG, Gulmstrasse 55, 6313 Oberägeri (Tagesschule Elementa)

- 3. OG Seminarstr. 12 (575 m<sup>2</sup>)
- Ehemalige Schulküche im UG (ca. 161 m<sup>2</sup>)
- Büroarbeitsplatz im 4. OG

Kanton Zug, Direktion des Innern, Soziale Dienste

- 4. OG Seminarstr. 12 (10 Einzelzimmer und 2 Aufenthaltsräume)

27 Einzelverträge für möbl. Zimmer, Nutzung als Büros/Ateliers



*P. Bugmann*

*B. L. —  
B. R. R. Grünfeld*

umfassend:

1. Offerte für einen Wärmeanschluss an den Holzwärmeverbund Menzingen; WWZ Energie AG, 8. Januar 2010 (3 Seiten)
2. Anschlussvertrag ans Wärmenetz Menzingen  
Institut Menzingen, Seminarstrasse 12, KGM, 6313 Menzingen; WWZ Energie AG, (2 Seiten)
3. Liefervertrag zwischen Institut Menzingen und WWZ Energie AG, Zug, WWZ Energie AG (5 Seiten)



*P. Bugmann*

*Øf*  
A. R.





Wasser Energie Telekom

Versorgt mit Lebensqualität

Institut Menzingen  
Herrn  
Urs Zahner  
6313 Menzingen

Kontakt      Markus Zimmermann  
Direktwahl    041 748 48 00  
E-Mail        markus.zimmermann@wwz.ch

Zug, 8. Januar 2010, GS-mme

Offerte für einen Wärmeanschluss an den Holzwärmeverbund Menzingen

Liegenschaft: Seminarstrasse 12, KGM, 6313 Menzingen

Sehr geehrter Herr Zahner

Gerne unterbreiten wir Ihnen eine Offerte für den Anschluss der obgenannten Liegenschaft an unser Wärmenetz und stellen Ihnen die entsprechenden Vertragsunterlagen (Anschluss- und Liefervertrag) zu.

#### Wärme als Energieträger

Die Wärme für unser Wärmenetz in Menzingen wird in der Holzwärmezentrale Haldenweg erzeugt. Als Energieträger werden mehrheitlich Holzschnitzel aus Zuger Wäldern eingesetzt.

Wärme ab dem Wärmenetz bietet viele Vorteile. Der geringe Platzbedarf und die tiefen Folgekosten sind nur zwei Argumente für den Anschluss ans Wärmenetz. Mit Wärme ab dem Netz verbinden Sie Wirtschaftlichkeit und Komfort mit Umweltschutz.

#### Ihr Wärmeanschluss

Ihre Anschlussstelle, der Anschlusspunkt an unser Wärmenetz sowie der Verlauf der geplanten Hauszuleitung gehen aus dem beiliegenden Situationsplan hervor. Die Hahnen im Vor- und Rücklauf sowie das Steuer-, Mess- und Kommunikationsmodul müssen für die Hausbewohner wie auch für die Mitarbeiter der WWZ Energie AG (WWZ) jederzeit zugänglich sein. Wir bitten Sie deshalb höflichst, dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieser Offerte stellen wir Ihnen eine voraussichtliche Leistung von 550 kW für Heizung und Warmwasseraufbereitung zur Verfügung. Weitergehende Leistungsansprüche sind damit nicht abgedeckt.

WWZ Energie AG, Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug  
Telefon 041 748 45 45, Fax 041 748 47 47, Störungsdienst 041 748 48 48  
info@wwz.ch, www.wwz.ch

Ein-Unternehmen der Wasserwerke Zug AG



*Peter Bugmann*

*A-R*

### Anschlusskosten

Die Anschlusskosten an unser Wärmenetz setzen sich wie folgt zusammen:

Anlagenkostenbeitrag	CHF	141'885.00
Baukostenbeitrag bestehend aus:		
• Hausanschluss inkl. Steuerkabel	CHF	49'800.00
• Haupthähnen, Steuer-, Mess- und Kommunikationsmodul		leihweise
Grabarbeiten pauschal	CHF	24'000.00
Erschliessungskostenbeitrag	CHF	0.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>215'685.00</b>
7.6% MWSt.	CHF	16'392.10
<b>Total Anschlusskosten inkl. MWSt</b>	<b>CHF</b>	<b>232'077.10</b>

### Hausanschluss

Der Hausanschluss besteht aus den nachfolgend aufgeführten Komponenten:

- ca. 160 m Vor- und Rücklaufleitung, Kommunikationsleitung, inklusive Grabarbeiten und Kernbohrungen.  
→ Bau, Lieferung und Montage erfolgt durch die WWZ.
- Absperrhähnen im Vor- und Rücklauf  
- Steuer-, Mess- und Kommunikationsmodul  
→ Lieferung durch WWZ, Montage durch Sanitärinstallateur
- Alle Installationen innerhalb des Gebäudes  
- Elektrischer- und Kommunikationsanschluss des Steuer-, Mess- und Kommunikationsmoduls  
→ Diese Materiallieferungen und Arbeiten sind nicht Bestandteil der WWZ Offerte.

### Koordination

Die Erstellung der Hausanschlussleitungen würden wir gerne mit unseren geplanten Bau- und Installationsarbeiten koordinieren. Wir werden deshalb sämtliche Details des Hausanschlusses frühzeitig mit Ihnen besprechen.

### Wärmelieferung

Die Wärmelieferung erfolgt nach Erstellung und Inbetriebnahme des Hausanschlusses, den Bedingungen im Anschluss- und Liefervertrag. Zudem gelten die Anschluss- und Lieferbedingungen (ALB-Wärme) der Wasserwerke Zug AG bzw. der WWZ Energie AG sowie das jeweils gültige Preisblatt „Wärme – HWM“.

### Gültigkeit

Die Offerte hat eine Gültigkeit von 90 Tagen ab Ausstellungsdatum. Der Baukostenbeitrag wird jährlich dem aktuellen Stand des Zürcher Baukostenindex (Basis 1. Oktober 98 = 100 Punkte) angepasst. Kann der Anschluss nicht innerhalb eines Jahres ab Offertdatum ausgeführt werden, wird der Baukostenbeitrag dem aktuellen Indexstand angepasst. Für die berechneten Baukosten gilt zur Zeit der Zürcher Baukostenindex per 1. April 2009 = 122.2 Punkte als Kalkulationsbasis.

WWZ Energie AG, Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug  
Telefon 041 748 45 45, Fax 041 748 47 47, Störungsdienst 041 748 48 48  
info@wwz.ch, www.wwz.ch

Ein Unternehmen der Wasserwerke Zug AG



*Peter Bugmann*

*[Handwritten signature]*  
R. R.

Wir bitten Sie, unsere Offerte zu prüfen und erwarten gerne Ihre Bestellung. Bitte unterzeichnen Sie dazu je beide Exemplare des Anschluss- und des Liefervertrages und senden Sie uns je einen unterzeichneten Vertrag zurück.

Es freut uns, dass Sie das Projekt „Holzwärmeverbund Menzingen“ mitinitiiert haben und wir sind überzeugt, dass Sie mit dem Bezug von Wärme von der Holzwärmezentrale Haldenweg eine gute Wahl treffen.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Markus Zimmermann (Direktwahl 041 748 48 00) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
WWZ Energie AG

Markus Zimmermann  
Leiter Gas und Wasser

Thomas Bürgler  
Planung Gas und Wasser

- Anschlussvertrag (zweifach)
- Situationsplan M 1:xx → wird nachgereicht
- Liefervertrag (zweifach)
- Preisblatt „Wärme – HWM“
- Anschluss- und Lieferbedingungen für Wärme (ALB-Wärme)
- Technische Anschlussbedingungen für Wärme (TAB – Wärme) → wird nachgereicht

WWZ Energie AG, Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug  
Telefon 041 748 45 45, Fax 041 748 47 47, Störungsdienst 041 748 48 48  
info@wwz.ch, www.wwz.ch

Ein Unternehmen der Wasserwerke Zug AG



*Peter Bugmann*

3  
*BT*  
*n.r.*



### Anschlussvertrag ans Wärmenetz Menzingen

Institut Menzingen, Seminarstrasse 12, KGM, 6313 Menzingen

Als Eigentümer(in) der Liegenschaft oder dessen Bevollmächtigte(r):

GS Nr. 207, Seminarstrasse 12, KGM, 6313 Menzingen

beauftragt die WWZ Energie AG (WWZ), die vorgenannte Liegenschaft an das Wärmenetz Menzingen anzuschliessen.

#### 1. Technische Daten

Wärmeverwendung	Heizung und Warmwasseraufbereitung
Voraussichtliche Anschlussleistung	550 kW

#### 2. Anschlusskosten (einmalig)

Anlagenkostenbeitrag	CHF	141'885.00
Baukostenbeitrag bestehend aus:		
• Hausanschluss inkl. Steuerkabel	CHF	49'800.00
• Haupthähnen, Steuer-, Mess- und Kommunikationsmodul		leihweise
Grabarbeiten pauschal	CHF	24'000.00
Erschliessungskostenbeitrag	CHF	0.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>215'685.00</b>
7.6% MWSt.	CHF	16'392.10
<b>Total Anschlusskosten inkl. MWSt</b>	<b>CHF</b>	<b>232'077.10</b>

#### 3. Anschlusstermin

Oktober 2010

#### 4. Allgemeine Bedingungen

Die Vertragsparteien vereinbaren, diesen Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

Die Anschluss- und Lieferbedingungen (ALB-Wärme) der Wasserwerke Zug AG bzw. der WWZ bilden integrierende Bestandteile dieses Anschlussvertrages. Der Kunde anerkennt mit der Unterzeichnung ausdrücklich die vorstehenden und rückseitigen Bestimmungen.

Gerichtsstand ist Zug.

Datum: \_\_\_\_\_

8. Januar 2010

Der Kunde / Die Kundin

WWZ Energie AG

*Peter Bugmann*



*PH*  
L.R.

## ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

### 1. Allgemeines

- Dieser Vertrag ersetzt allfällige bisherige Anschlussverträge für Wärme für die bezeichnete Liegenschaft.
- Bereits früher eingekaufte Leistungen für den Anlagenkostenbeitrag werden der bezeichneten Liegenschaft gutgeschrieben.

### 2. Grabarbeiten

Die neu zu verlegenden Leitungen sind aus dem beigelegten Situationsplan ersichtlich.

Um allfällige künftige Unterhalts- und Reparaturarbeiten an der Hauszuleitung ohne besondere Erschwer-nisse ausführen zu können, muss das Trassee der Zuleitung auf seiner ganzen Länge frei sein und auch in Zukunft frei bleiben. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass keine Bauteile wie Treppen, Stütz-mauern, Garagen, Schleppplatten und dergleichen sowie Bäume über dem Leitungstrassee errichtet werden. Sind bauliche Arbeiten oder Bepflanzungen im Bereich der Hauszuleitung vorgesehen, so ist der Kunde oder dessen Rechtsnachfolger verpflichtet, rechtzeitig die Weisungen der WWZ einzuholen.

### 3. Weitere bauseitige Aufwendungen

Die nachfolgenden Arbeiten bzw. Lieferungen sind nicht Teil dieses Angebotes und müssen bauseits ausgeführt und erbracht werden.

- Installationen und Montagen innerhalb der Liegenschaft
- Elektrischer- und Signalanschluss sowie Energie für das Steuer, Mess- und Kommunikationsmodul
- Maurerarbeiten
- Mauerdurchbrüche
- Malerarbeiten

### 4. Baukostenindex

Der Baukostenbeitrag wird jährlich dem aktuellen Stand des Zürcher Baukostenindex (Basis 1. Oktober 98 = 100 Punkte) angepasst. Kann der Anschluss nicht innerhalb eines Jahres ab Offertdatum ausgeführt werden, wird der Baukostenbeitrag dem aktuellen Indexstand angepasst. Für die berechneten Baukosten gilt zur Zeit der Zürcher Baukostenindex per 1. April 2009 = 122.2 Punkte als Kalkulationsbasis.

WWZ Energie AG

WWZ Energie AG, Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug  
Telefon 041 748 45 45, Fax 041 748 47 47, Störungsdienst 041 748 48 48  
info@wwz.ch, www.wwz.ch

Ein Unternehmen der Wasserwerke Zug AG



*Peter Bugmann*

*Pf*  
*R.R.*



# Liefervertrag

zwischen

Institut Menzingen  
6313 Menzingen

(nachfolgend „Kunde“ genannt)

und

WWZ Energie AG  
Chollerstrasse 24  
6301 Zug

(nachfolgend „WWZ“ genannt)

über die Belieferung folgender Liegenschaft mit Wärme für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung vom Wärmenetz in Menzingen.

Bezeichnung Anschlussobjekt: GS 207, KGM

Adresse: Seminarstrasse 12  
6313 Menzingen

### Inhaltsverzeichnis:

1. Vertragsgegenstand .....	2
2. Vertragsgrundlagen .....	2
3. Vertragsdauer.....	2
4. Lieferung und Bezug .....	2
5. Preisbildung.....	2
6. Weitere Bestimmungen .....	3

### Anhänge

A1 Spezifikation, Messpunkte und Schnittstellen .....	5
A2 Preisblatt „Wärme – HWM“ .....	Beilage
A3 Anschluss-, Transport- und Lieferbedingungen für die Wärmeversorgung.....	Beilage

*Peter Bugmann*



*St*  
s.r.

## 1. Vertragsgegenstand

- 1.1 Mit diesem Vertrag wollen der Kunde und die WWZ die Wärmelieferung für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung an die Liegenschaft

Adresse: Seminarstrasse 12, KGM  
Anschluss- und Vertragsleistung: 550 kW

regeln.

- 1.2 Die Wärmelieferung wird über einen Grund- und einen Arbeitspreis verrechnet. Die Preisbildung und die Indexierung sind unter Punkt 5 erläutert. Die Verrechnung erfolgt auf Basis des jeweils gültigen Preisblattes „Wärme – HWM“.

## 2. Vertragsgrundlagen

- 2.1 Folgende Anhänge sind integrierende Bestandteile dieses Vertrages:

Anhang 1: Spezifikation, Messpunkte und Schnittstellen  
Anhang 2: Preisblatt „Wärme – HWM“  
Anhang 3: Anschluss-, Transport- und Lieferbedingungen für die Wärmeversorgung (ALB-Wärme)

- 2.2 Diesem Vertrag allfällig widersprechende Bestimmungen in den Anhängen 1 und 2 gehen den Bestimmungen dieses Vertrages vor. Soweit dieser Vertrag dem Anhang 3 widersprechende Bestimmungen enthält, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor. Der Vertrag kann durch weitere Anhänge ergänzt werden.

## 3. Vertragsdauer

Dieser Vertrag beginnt am 1. Oktober 2010 und dauert bis zum 30. September 2030.

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Verzichten die Parteien auf eine schriftliche Kündigung, so verlängert sich dieser Vertrag jeweils stillschweigend um weitere 5 Jahre.

Die Gründe für eine mögliche, vorzeitige Vertragsauflösung sind unter Punkt 6.4 dieses Vertrages und unter Punkt 8.9 in den Allgemeinen Anschluss- und Lieferbedingungen (ALB-Wärme) aufgeführt.

## 4. Lieferung und Bezug

Die WWZ liefern und transportieren und der Kunde bezieht den gesamte Wärmebedarf für die genannte Liegenschaft und den genannten Verwendungszweck von den WWZ. Vorbehalten bleiben die Abwärmenutzung und Wärmerückgewinnung aus eigenen Anlagen sowie die solare Warmwasseraufbereitung.

## 5. Preisbildung

- 5.1 Für die bezogene Energie und für die beanspruchte Leistung hat der Kunde einen mengen- und leistungsorientierten Preis zu entrichten.

- 5.2 Die MWSt und sämtliche anderen im Zusammenhang mit der Wärmelieferung stehenden öffentlichen Abgaben, Gebühren, Steuern sowie Lenkungsabgaben (z.B. CO<sub>2</sub>) werden zusätzlich in Rechnung gestellt.



*Peter Bugmann*

*[Handwritten signature]*  
R. R.

### 5.3 Preisstruktur:

Es werden folgende Preiselemente angewendet:

#### a) Grundpreis

Der Grundpreis (GP) wird auf Basis der installierten und im Anschlussvertrag vereinbarten Leistung verrechnet. Die Verrechnung erfolgt in CHF/kW/Monat. Der Grundpreis deckt den Kapitaldienst und die fixen Betriebskosten ab. Er wird jährlich einmal angepasst. Die variablen Grössen innerhalb des Grundpreises sind der Zinssatz und der Landesindex der Konsumentenpreise.

Der Zinssatz basiert auf der durchschnittlichen Rendite von Bundesobligationen mit einer Laufzeit von 10 Jahren während der letzten 2 Jahre.

Die Betriebskosten werden mit dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Als Ausgangslage für den Landesindex dient der jeweilige Wert des Monats Dezember. Index Stand Dezember 2009: 103.2 Punkte (Basis Dezember 2005 = 100)

#### b) Arbeitspreis

Der Arbeitspreis (AP) wird auf Basis der bezogenen und abgelesenen Wärmemenge verrechnet. Die Verrechnung erfolgt in Rp./kWh. Der Arbeitspreis wird jährlich einmal angepasst. Die Anpassung geschieht pro Energieträger nach folgenden Formeln:

#### Basisberechnung Anteil Holz:

$$AP_{\text{neu Holz}} = AP_{\text{Basis Holz}} \cdot \frac{\text{Ø Schnitzelindex}^2 \text{ Kalenderjahr vor dem aktuellen hydrologischen Jahr}}{\text{Ø Schnitzelindex}^2 \text{ 2012 (Basis 100 = 2005/12)}}$$

<sup>1)</sup> Der Arbeitspreis  $AP_{\text{Basis Holz}}$  ist bei Vertragsabschluss mittels eines Liefervertrages über 10 Jahre mit dem Waldwirtschaftsverband des Kantons Zug festgelegt. Nach Ablauf des Schnitzelliefervertrages mit dem Waldwirtschaftsverband wird der dann zumal, jeweils der neue Basispreis an dieser Stelle eingesetzt. Die Indexierung wird den neuen Verhältnissen ebenfalls angepasst.

<sup>2)</sup> Schnitzelindex: es wird der Schnitzelindex der Holzenergie Schweiz verwendet.

#### Basisberechnung Anteil Öl:

$$AP_{\text{neu Öl}} = \text{Ø Einkaufspreis des Vorjahres}$$

Allfällige weitere Abgaben, wie z. B. CO<sub>2</sub> – Abgabe, Energiesteuern, Lenkungsabgaben, usw., sind in diesen Preisen nicht enthalten.

Es werden die tatsächlichen Anteile pro Energieträger (Holz und Öl) eingesetzt.

5.4 Es gilt das jeweils gültige Preisblatt „Wärme – HWM“.

### 6. Weitere Bestimmungen

6.1 Der Vertrag gilt für die aufgeführte Liegenschaft und die genannte Wärmeverwendung. Bei Anschluss von allfälligen weiteren, in diesem Vertrag nicht erwähnten Verbrauchern wird dieser Vertrag bei Bedarf überarbeitet und den neuen Anschluss- und Bezugsverhältnissen angepasst.

6.2 Die Anlagen der Holzwärmezentrale Haldenweg erfüllen die Auflagen der LRV 2012.

6.3 Erhält der Holzwärmeverbund ab dem Jahr 2013 öffentliche Beiträge, werden diese dem Arbeitspreis gutgeschrieben.

WWZ Energie AG, Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug  
Telefon 041 748 45 45, Fax 041 748 47 47, Störungsdienst 041 748 48 48  
info@wwz.ch, www.wwz.ch

Ein Unternehmen der Wasserwerke Zug AG

Seite 3 von 5



*P. Bugmann*

*[Signature]*

R. R.



- 6.4 Dieser Vertrag inkl. Anhänge ist beidseitig auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Pflicht zur weiteren Überbindung.
- 6.5 Die WWZ ist bestrebt, die Wärme in der Holzwärmezentrale Haldenweg grossmehrheitlich mit Holzschnitzel zu erzeugen. Sinkt der Wärmeanteil, erzeugt mit Holzschnitzel, über ein Jahr gerechnet unter 50%, so muss die WWZ dies schriftlich begründen und mit dem Kunden abstimmen.
- 6.6 Wird das Anschlussobjekt ersatzlos abgebrochen, kann der Vertrag vorzeitig mit 12 Monaten Kündigungsfrist gekündigt werden.
- 6.7 Wird das Anschlussobjekt abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, wird der Vertrag inklusive die Verrechnung des Grundpreises während der Abbruch- und Neubauphase ausgesetzt und den neuen Bedingungen angepasst. Dasselbe gilt Bezugsunterbrüchen von mehr als einem Monat, hervorgerufen durch Elementarschäden.
- 6.8 Der Leistungsbezug, welcher als Basis für die Berechnung des Grundpreises dient, wird nach zwei Jahren durch die WWZ überprüft und dem tatsächlichen Bezug angepasst. Als Basis für die Anpassung dienen die Messwerte der beiden letzten Wintersemester. Aus den Messwerten wird eine Regressionsgerade gebildet. Diese ergibt bei einer Temperatur von  $-8^{\circ}\text{C}$  die neu zu verrechnende Leistung. Die Messwerte, die Regressionsgerade und die neue Leistung werden in einem neuen Vertragsanhang festgehalten. Die Verrechnung der neuen Leistung erfolgt ab dem folgenden Wintersemester (Wintersemester 2013/2014) nach der Messung.
- 6.9 Sollten während der Vertragsdauer unvorhergesehene oder gesetzlich angeordnete grössere Erneuerungs- oder Zusatzinvestitionen notwendig werden, welche nicht vollständig über den Wärmepreis abgedeckt werden können, so verständigen sich die Parteien über einen möglichen zusätzlichen Anlagenkostenbeitrag oder über eine vorzeitige Vertragsverlängerung.
- 6.10 Der Kunde hat das Recht, nach Umbauten oder Liegenschaftssanierungen die Leistung nach dem gleichen Vorgehen wie unter Punkt 6.3 beschrieben anzupassen.
- 6.11 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder für ungültig erklärt werden, so sollen sämtliche übrigen Bestimmungen dadurch in ihrer Wirksamkeit nicht berührt werden. Die ungültigen Bestimmungen sollen durch andere, in Form und Inhalt gültige Bestimmungen ersetzt werden, die dem Zweck und den Absichten der ungültigen Bestimmungen so nahe wie möglich kommen.
- 6.12 Änderungen dieses Vertrages, einschliesslich seiner Anhänge, bedürfen der schriftlichen Form.
- 6.13 Anwendbar ist materielles schweizerisches Recht. Gerichtsstand ist Zug.
- 6.14 Dieser Vertrag (inklusive Anhänge) ist in zwei Exemplaren ausgefertigt; je ein Exemplar zuhanden jeder Vertragspartei.

6313 Menzingen, .....

6301 Zug, 8. Januar 2010

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

.....

Markus Zimmermann

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

.....

Thomas Bürgler

*T. Bürgler*



*D. R.*

Anhang 1: Spezifikation, Messpunkte und Schnittstellen zum Wärmeliefervertrag

---

1. Liegenschaft  
Seminarstrasse 12

GS 207,  
KGM  
6313 Menzingen

Wärmeverwendung:

Heizung und Warmwasseraufbereitung

2. Wärmespezifikation

Vorlauftemperatur :  
Rücklauftemperatur:  
Druck:

80 °C  
60 °C  
< 2.4 bar

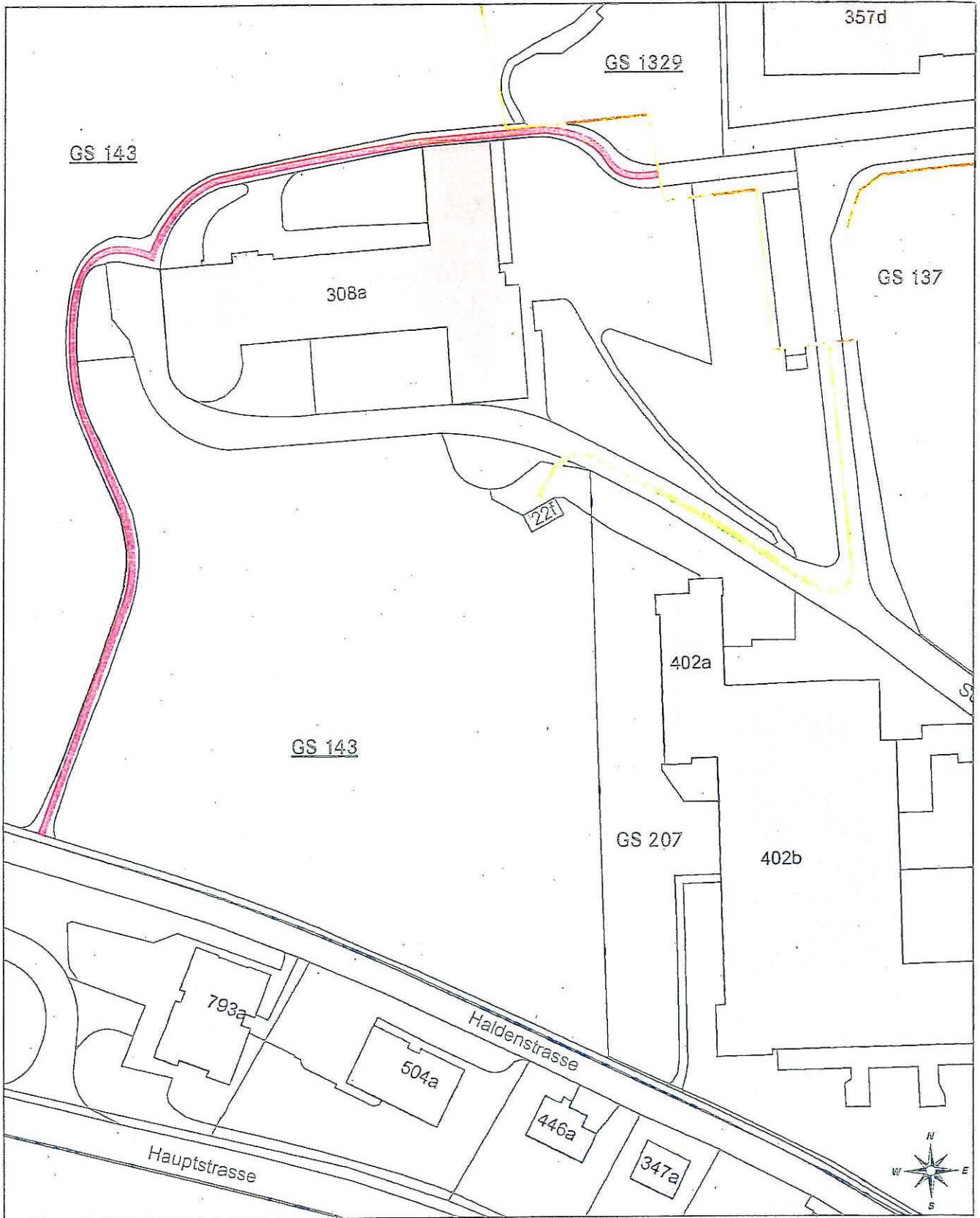
3. Messpunkte und Schnittstellen

Folgt !!

*P. Bugmann*



*P. Z.*  
*L. Ruth Grünmfelder*



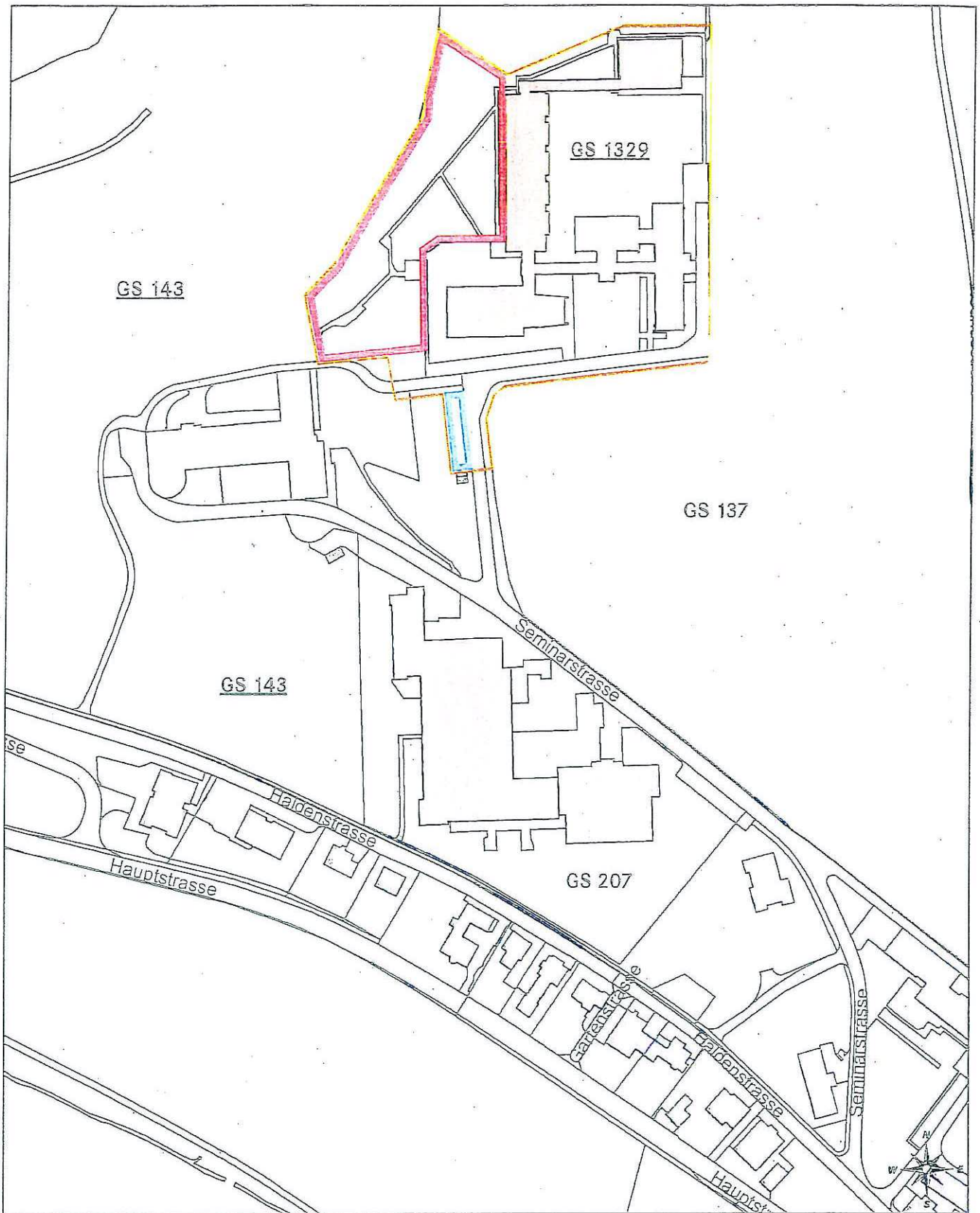
— neue Parzellengrenze GS Nr.1329



*P. Bugmann*



*P. Ruth*  
*P. Ruth Grünwäldli*  
 Amt für Raumplanung, 28.5.2010

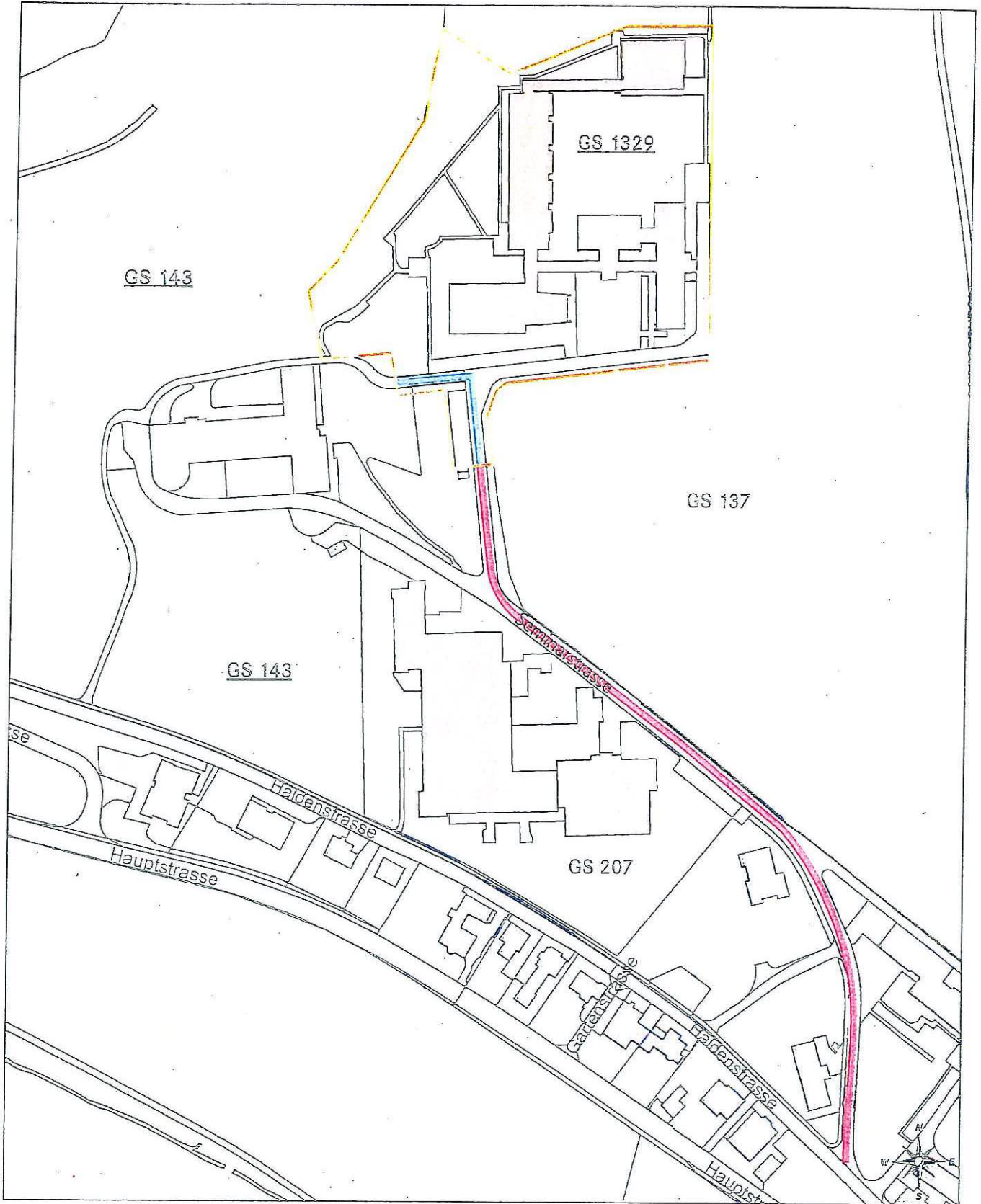


— neue Parzellengrenze GS Nr.1329



*P. Bugmann*  
  
PETER BUGMANN  
URKUNDESPERSON  
GEMEINDESCHREIBER MENZINGEN

*A. Roth Grönenfelder*  
A. Roth Grönenfelder  
Amt für Raumplanung, 28.5.2010



— neue Parzellengrenze GS Nr.1329



*P. Bugmann*

*P. E.*

*A. Roth Grünfelder*

Amt für Raumplanung, 28.5.2010