

# OEFFENTLICHE URKUNDE

## BAURECHTSVERTRAG

(Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts)

zwischen

**Einwohnergemeinde Steinhausen**, Bahnhofstrasse 3, Postfach 164, 6312 Steinhausen

vertreten durch den Gemeinderat Steinhausen, dieser handelnd durch den Gemeindepräsidenten, Herrn Andreas Hausheer und der Gemeindeschreiberin, Frau Cécile Banz

– Eigentümerin **GS 964, GB Steinhausen** –

**Grundeigentümerin / Baurechtsgeberin**

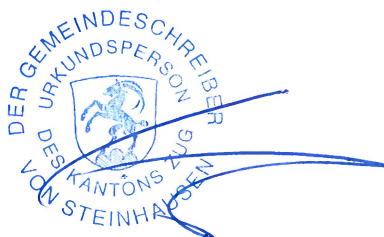
und

**WWZ Energie AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Chollerstrasse 24, 6301 Zug (UID CHE-109.070.390),

vertreten durch Frau Esther Denzler, von Uster ZH, in Zürich, Geschäftsführerin, Kollektivunterschrift zu zweien und Herrn Andreas Ronchetti Salomon, von Chiasso TI, in Unterägeri ZG, Mitglied der Geschäftsleitung, Kollektivunterschrift zu zweien

– Baurechtsnehmerin Baurecht **GS 60006 auf GS 964, GB Steinhausen** –

**Baurechtsnehmerin**



## I. PRÄAMBEL

Die vorgenannten Parteien beabsichtigen mit diesem Baurechtsvertrag, die Grundlage für die partnerschaftliche Realisierung eines Wärmeverbunds in Steinhausen zu schaffen. Im Rahmen des Baurechts plant, baut und betreibt die WWZ Energie AG auf dem künftigen Baurechtsgrundstück GS-Nr. 60006 auf Grundstück-Nr. 964 eine Energiezentrale. Damit sollen weite Teile des Steinhauser Gemeindegebiets mit CO<sub>2</sub>-armer Energie versorgt werden können.

Mit diesem Engagement unterstreicht die Einwohnergemeinde Steinhausen ihre energiepolitischen Ziele als Energiestadt und kann künftig einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele (Energiestrategie 2050 des Bundes) leisten.

Zur Realisierung des Wärmeverbundes bedarf es noch einer Konzessionsvereinbarung. Darin werden ergänzende Punkte für die Benutzung des öffentlichen Grundes sowie für die Leitungen bzw. das Fernwärmenetz geregelt. Der Abschluss der Konzessionsvereinbarung ist eine zwingende Voraussetzung für das Inkrafttreten des Baurechtsvertrages.

## II. BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS

### 1. Bestellung des Baurechts

Die Einwohnergemeinde Steinhausen begründet mit diesem Vertrag zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ein im Grundbuch auf einem eigenen Grundbuchblatt einzutragendes selbständiges, dauerndes Baurecht nach Massgabe von Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen.

### 2. Baurechtsbelastetes Grundstück

#### 2.1 Grundstückbeschreibung GS 964, GB Steinhausen:

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Gemeinde         | 1708 Steinhausen       |
| Grundstück-Nr    | 964                    |
| Form der Führung | Eidgenössisch          |
| E-GRID           | CH 13067 26516 60      |
| Fläche           | 3'669 m <sup>2</sup> , |
| Lagebezeichnung  | Sennweid               |
| Bodenbedeckung   | Acker, Wiese, Weide    |

#### Anmerkungen / Grundlasten / Vormerkungen / Grundpfandrechte

Keine

#### Dienstbarkeiten

06.03.2023 2023/836/0

(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.2023/000343



- 2.2 Die Parteien bestätigen, den Grundbuchauszug und deren Angaben (Grundstückbeschreibung und Dienstbarkeit,) zu kennen. Von weiteren Eintragungen ist das Grundstück, soweit das Baurecht betreffend, laut Grundbuch frei.

### **3. Umfang**

Das selbständige und dauernde Baurecht umfasst die im Mutationsplan Nr. 1586-02 des Nachführungsgeometers Geozug Ingenieure AG, Baar, vom 30. Januar 2023 gelb markierte Gesamtfläche von 3'669 m<sup>2</sup> des Grundstück-Nr. 964, GB Steinhausen, GS-Nr. 60006.

### **4. Inhalt (Rechte der Baurechtsnehmerin)**

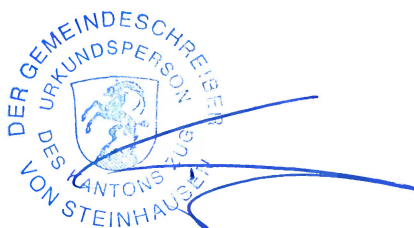
Das selbständige und dauernde Baurecht beinhaltet das Recht der Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück eine oder mehrere Bauten im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu erstellen, sowie an den auf der Baurechtsparzelle erstellten Gebäulichkeiten das gesonderte Eigentum zu behalten (Art. 779 ZGB). Der baulich nicht genutzte Teil des Grundstücks kann für Plätze und Anlagen genutzt werden. Dabei unterliegen alle Bauten und Anlagen dem unter Ziffer 5 beschriebenen Zweck. Sämtliche mit dem Bau und der Nutzung verbundenen Kosten und Auslagen sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen.

Das Bauprojekt ist der Baurechtsgeberin zur Genehmigung aufzulegen, ebenso unterliegen allfällige spätere Änderungen an der äusseren Erscheinung und Abänderung der Freiflächen wiederum der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn das Bauprojekt nicht den Vorgaben des vorliegenden Baurechtsvertrags entsprechen. Die Mitunterzeichnung des Baugesuchs in Kenntnis aller Planunterlagen gilt als Zustimmung.

Die Einholung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen ist Sache der Baurechtsnehmerin.

### **5. Zweck**

Die auf der Baurechtsparzelle zu realisierenden Bauten und Anlagen haben ausschliesslich für den Betrieb einer Energiezentrale für den Wärmeverbund Steinhausen zu dienen. Darüber hinaus ist die Baurechtsnehmerin ermächtigt, auch



weitere Kunden in umliegenden Quartieren ausserhalb von Steinhausen mit Energie zu beliefern, wobei der Wärmeverbund Steinhausen jedoch jederzeit priorisiert wird.

Eine Änderung dieser Zweckbestimmung bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Eine entsprechende Konzessionsvereinbarung zwischen den Parteien wird ebenfalls abgeschlossen, die nicht Bestandteil des Vertrages ist. Haben die Parteien die Konzessionsvereinbarung bis zum 31.12.2025 nicht abgeschlossen, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin.

## **6. Dauer, Beginn und Verlängerungsoption**

- a) Das selbständige und dauernde Baurecht dauert ab Datum der Eintragung dieses Vertrags ins Grundbuch bis 31.12.2088.

Die Baurechtsnehmerin ist nach Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrags ermächtigt, alle für die Projektierung erforderlichen Massnahmen auf dem Grundstück vorzunehmen und ein Baugesuch einzureichen sowie alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Bewilligungen zu treffen.

- b) Der Baurechtsnehmerin steht das Recht zu, den Baurechtsvertrag zu den vorliegenden Bedingungen um einmalig bis zum 31.12.2118 zu verlängern bzw. nochmals zu begründen. Sollte die Baurechtsnehmerin von diesem Recht Gebrauch machen, so ist dies mindestens fünf Jahre im Voraus mittels einem eingeschriebenen Brief der Baurechtsgeberin anzuzeigen – ansonsten verwirkt dieses Recht. Die Parteien verpflichten sich, für die dannzumalige Grundbucheintragung entsprechend Hand zu bieten.

Allfällige weitere Verlängerungen der Baurechtsdauer (über das Datum vom 31.12.2118 hinausgehend) sind unter den Parteien neu zu verhandeln.

## **7. Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundbuch und Grundbucheintrag**

Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2088 zu Lasten GS 964, GB Steinhausen und zu Gunsten WWZ Energie AG (CHE-109.070.390) unter Eröffnung eines neuen Grundbuchblattes (Mutation Nr. 1586-02) mit der Nummer GS 60006.



## 8. Übertragbarkeit und Unterbaurechte

### 8.1 Übertragbarkeit

Das selbständige und dauernde Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung des Baurechts innerhalb der WWZ-Firmengruppe bedarf der Information, die Übertragung an Dritte der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Eine Zustimmung ist zu erteilen, wenn nachfolgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages, insbesondere den unter Ziffer 5 vereinbarte Zweck.
- Der Erwerber verfolgt gleiche oder ähnliche Ziele wie die Baurechtsnehmerin.
- Der Erwerber ist kreditwürdig.
- Der Erwerber ist eine schweizerisch-geführte Unternehmung.

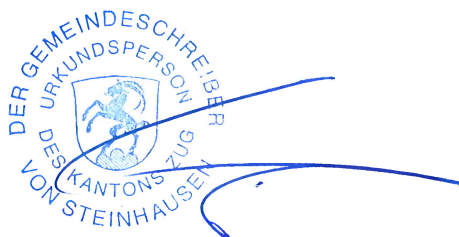
Sollte die Beteiligung der baurechtshaltenden WWZ-Gesellschaft auf weniger als 51 % reduziert werden, ist dies wie die Übertragung vom Baurecht an Dritte zu behandeln und bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung erfolgt gemäss den obgenannten Voraussetzungen. Können sich die Parteien nicht einigen, ob die obgenannten Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet das Gericht abschliessend.

Im Falle einer gemeinsamen Aktiengesellschaft zwischen der Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin für den Wärmeverbund muss dieser Baurechtsvertrag zu den identischen Konditionen in die Betreiberaktiengesellschaft übernommen werden.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin bleibt unabhängig vom Genehmigungsrecht vorbehalten.

### 8.2 Unterbaurechte

Die Begründung von Unterbaurechten am selbständigen und dauernden Baurecht ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Baurechtsgeberin kann auf Ersuchen hin Ausnahmen gestatten.



### **Grundbucheintrag:**

Auf GS 964 und GS 60006 ist Folgendes unter vertragliche Bestimmungen zum Baurecht einzutragen: Zustimmungsbefähigung der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Baurechts sowie der Einräumung von Unterbaurechten.

## **9. Pflichten der Baurechtsnehmerin**

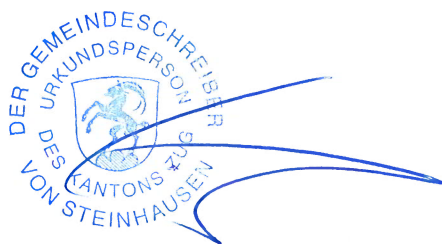
Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet:

- a) Innert fünf Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrags ein dem vertraglichen Zweck entsprechendes Baugesuch einzureichen und die baubewilligten Bauten ohne Verzug zu realisieren. Kann aus Gründen, welche durch die Baurechtsnehmerin nicht zu verantworten sind (Einsprachen, Einflüsse Zonenplanänderungen, Abstimmungsergebnisse, etc.), ein entsprechendes Baugesuch nicht innerhalb der geforderten Frist eingereicht respektive mit der Realisierung der bewilligten Bauten ohne Verzug begonnen werden, legen die Parteien dannzumal im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Eingabe- respektive Realisierungstermin fest.
- b) Die Bauten und Anlagen entsprechend ihrem vertraglichen Zweck zu betreiben.
- c) Die Bauten und Anlagen gut zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, nach Anmeldung die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltungspflichten nicht nachkommt.
- d) Den jährlichen Baurechtszins fristgemäss zu bezahlen.

## **10. Baurechtszins**

### **10.1 Zinspflicht**

Die jährliche Zinspflicht beginnt pro rata ab dem Tag, an dem der auf dem Baurechtsgrundstück erstellte Neubau von der Baubehörde abgenommen wird.



## 10.2 Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins für das ganze Jahr ist jeweils nachschüssig am 30. Juni zu bezahlen. Die Baurechtsgeberin stellt der Baurechtsnehmerin entsprechend Rechnung.

## 10.3 Berechnungsmodus

Der jährliche Baurechtszins berechnet sich gemäss folgendem Modus:

$$\text{Baurechtszins pro Jahr (in CHF)} = \text{Landwert (in CHF)} \times \text{Baurechtszinssatz (in \%)}$$

## 10.4 Berechnungsgrundlagen

### 10.4.1 Landwert

Der Landwert setzt sich wie folgt zusammen:

- a) Ertragswert Bauland pro m<sup>2</sup> von derzeit CHF 1'638.00 für Gewerbe- und Bürobauten (gemäss Verkehrswertschätzung vom 29.08.2022, Jürg Viert GmbH in 6330 Cham, die den Parteien bekannt ist.)
- b) reduziert um 25 % (10 % aufgrund des Baurechts, weitere 15 % aufgrund öffentlichen Interesses und ausschliesslichen Zwecks für eine Energiezentrale)
- c) multipliziert mit der Baurechtsgrundstücksfläche von 3'669 m<sup>2</sup>

Der Landwert beträgt somit CHF 4'507'366.50 (CHF 1'638.00 x 0.75 x 3'669 m<sup>2</sup>).

### 10.4.2 Baurechtszinssatz

Der Baurechtszinssatz setzt sich wie folgt zusammen:

- a) Basiszinssatz gemäss Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)
- b) plus Zuschlag für das Ausfallrisiko von 1.00 %

Der Baurechtszinssatz ist zum Zeitpunkt der behördlichen Bauabnahme nach a) und b) zu berechnen. (Referenzzinssatz BWO + 1.00 %).





## 10.5 Erstmalige Festsetzung

Ab Beginn der Zinspflicht bezahlt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins gemäss Ziffer 10.4. Dieser Baurechtszins wird über die Baurechtsdauer gemäss Ziffer 10.6 angepasst.

## 10.6 Anpassung des Baurechtszinses

### a) Anpassungsmodalitäten

Der Baurechtszinssatz wird jährlich an die Entwicklung des Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) angepasst. Dabei bleibt die Risikokomponente von 1.00 % bestehen.

Der erstmalige Beginn dieser Frist ist der 1. Januar des betreffenden Jahres, das auf den Beginn der Zinspflicht folgt.

Für die Berechnung wird der Stand per Januar des betreffenden Jahres herangezogen. Als Ausgangslage gilt der Indexstand per 1. Januar des betreffenden Jahres, das auf den Beginn der Zinspflicht folgt.

### b) Untergrenze

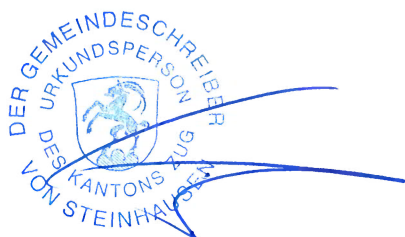
Die Höhe des jährlichen Baurechtszinssatzes darf die Untergrenze nicht unterschreiten. Die Untergrenze wird gemäss Berechnungsmodus (BWO + 1%) per Datum der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Steinhausen festgesetzt.

## 10.7 Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und den übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsnehmerin zugunsten der Baurechtsgeberin und zulasten des Baurechtsgrundstücks eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe von CHF 303'000.00 (die Höhe des 3-fachen jährlichen Baurechtszinses gemäss erstmaliger Festsetzung) nach Art. 779i ZGB, mit dem Maximalzinsfuss von 10 %.

### Grundbucheintrag:

Grundpfandrecht: Grundpfandverschreibung -Maximalhypothek- in der Höhe von CHF 303'000.00 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Steinhausen, an 1. Pfandstelle auf GS 60006, Maximalzinsfuss 10 %.





## 10.8 Vormerkung im Grundbuch

Die Vereinbarungen gemäss Ziffer 10 sind beim Baurecht GS Nr. 60006 und beim baurechtsbelasteten Grundstück GS Nr. 964 im Grundbuch vorzumerken unter Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Baurechtszins.

## 11. Heimfall

### 11.1 Ordentlicher Heimfall

#### 11.1.1 Voraussetzung

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf der Vertragsdauer der Baurechtsgeberin heim und werden Bestandteil des Grundstücks.

#### 11.1.2 Heimfallsentschädigung

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten, welche 50 % des dannzumaligen Verkehrswerts (ohne Landwert) für die erstellten Bauten entspricht. Bei der Festlegung des dannzumaligen Verkehrswertes gilt es zu berücksichtigen, dass die erstellte Baute eigenständig und losgelöst von allfälligen Zusatznutzen respektive Zusatzverpflichtungen (Energieverteilnetz, Energiegeschäft etc.) bewertet wird.

Der Verkehrswert wird gemäss den allgemeinen Grundsätzen der dannzumaligen Schätzungslehre ermittelt und entspricht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis. Eine allfällig unterlassene Unterhaltungspflicht führt zu entsprechenden Abzügen beim Verkehrswert.

Die Parteien treten frühestens fünf und spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Können sich die Parteien innerhalb von zwei Jahren nicht einigen, ist der Verkehrswert durch die kantonale Schätzungskommission oder eine entsprechende Nachfolgeinstitution zu ermitteln.



### 11.1.3 Fälligkeit

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Aus der Entschädigung sind in erster Linie allfällige Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

## 11.2 Vorzeitiger Heimfall

### 11.2.1 Voraussetzungen

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und Art. 779g ZGB. Zu einem vorzeitigen Heimfall kommt es im vorliegenden Vertragsverhältnis insbesondere, wenn die Baurechtsnehmerin ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Bevor die Baurechtsgeberin die Rückübertragung des Baurechts verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Über das Vorliegen, einer für den vorzeitigen Heimfall auslösenden Pflichtverletzung, entscheidet im Streitfall das Gericht.

### 11.2.2 Entschädigung

Die Höhe der Heimfallsentschädigung wird nach der für den ordentlichen Heimfall getroffenen Regelungen ermittelt. Ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

Die beim Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung ist von der Baurechtsnehmerin in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden zu verwenden.

### 11.2.3 Vorzeitiger Heimfall gemäss Abmachung (EXIT)

Zeigt es sich während des Betriebs im Hinblick auf Erneuerungen der Anlagen, Vorschriften, Gesetze, Stand der Technik und die Kundennachfrage, dass sich die Situation derart geändert hat, die ein Weiterführen der Energiezentrale komplett oder nach ökonomischen Grundsätzen nicht mehr zulassen, ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, die Aufhebung des Baurechtsvertrags zu beantragen. Dieser Antrag der Baurechtsnehmerin muss der Baurechtsgeberin mittels eingeschriebenen Brief mindestens zwölf Monate vorher mitgeteilt werden. Daraus ergeben sich zwei Handlungsoptionen:



1. Vorzeitige Übertragung des Baurechts gemäss Ziffer 8.1 mit allen Rechten und Pflichten an die Baurechtsgeberin. Für die Bauten und Anlagen ist dabei keine Entschädigung zu entrichten.
2. Die Baurechtsnehmerin baut alle auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten und Anlagen zurück. Die Baurechtsparzelle wird in den ursprünglichen Zustand (unbebautes Grundstück) zurückversetzt. Der Baurechtsvertrag und dessen Verpflichtungen erlöschen per Rückgabedatum des mängelfreien Grundstücks. Der Baurechtsgeberin wird dadurch ermöglicht, das Baurechtsgrundstück frühzeitig einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Baurechtsgeberin hat im Fall des EXIT keinen Anspruch auf Entschädigung aus entgangenem Gewinn.

Die Parteien verständigen sich dannzumal betreffend die Wahl der Option. Können sich die Parteien nicht auf eine der beiden Optionen verständigen, entscheidet die Baurechtsgeberin über die Wahl der Option.

### 11.3 Vormerkung im Grundbuch

Die Vereinbarungen gemäss Ziffer 11.1 und 11.2 sind beim Baurecht GS Nr. 60006 und beim baurechtsbelasteten Grundstück GS Nr. 964 im Grundbuch vorzumerken: "Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Realisierungspflicht / Vorzeitiger Heimfall / Heimfallentschädigung".

## 12. Vorkaufsrechte

### 12.1 Grundsatz und Umfang

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die jeweilige Baurechtsgeberin am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsnehmer am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

### 12.2 Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin

Das Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gilt bei Veräusserung des gesamten Baurechts oder wesentlicher Teile davon, wobei der Übertrag des Baurechts innerhalb der WWZ-Firmengruppe keinen Vorkaufsfall darstellt.



Vorbehalten bleibt das gesetzliche Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde bei Inanspruchnahme von öffentlicher Hilfe durch die Baurechtsnehmerin.

Beim Eintreten eines Vorkaufsfalls gilt der dannzumalige Verkehrswert (ohne Landwert) als Verkaufspreis.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts wird der Baurechtsgeberin eine Frist von zwölf Monaten, gerechnet ab Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung, eingeräumt.

### 12.3 Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin kann das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB ausüben. Für die Ausübung steht ihr eine Frist von zwölf Monaten zu.

## 13. Steuern, Gebühren und Abgaben

13.1 Die Baurechtsgeberin hat für alle mit dem Landeigentum (also mit GS 964 als solches) zusammenhängenden Steuern und Abgaben aufzukommen. Dazu gehören beispielsweise allfällige Gewinnsteuern oder das Grundeigentum belastende Vermögenssteuern sowie bodenabhängige Perimeterbeiträge.

13.2 Zu Lasten der Baurechtsnehmerin gehen sämtliche mit den Gebäulichkeiten und mit den damit getätigten Nutzungen zusammenhängenden Steuern, Versicherungsprämien und Abgaben, wie für Wasser, Abwasser, Entsorgung, Energie, Telekommunikation.

## 14. Erschliessung des Baurechtsgrundstücks

Das Baurechtsgrundstück ist gestützt auf Art. 19 Raumplanungsgesetz (RPG, BGS 700) erschlossen, da für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Sämtliche weiterführenden Erschliessungskosten (wie Zufahrt, Kanalisationsanschlussleitungen, Trinkwasserleitungen, Versorgungsleitungen für elektrische Energie und Telekom) gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.



## **15. Gewährleistung**

Das Baurechtsgrundstück wird der Baurechtsnehmerin in seinem gegenwärtigen und tatsächlichen Zustand zur Verfügung gestellt und es ist (unter Vorbehalt von Ziffer 16) jede Gewährleistung ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Das heisst, dass die Baurechtsgeberin darüber hinaus keine speziellen Eigenschaften zusichert (wie die Beschaffenheit des Baugrundes).

Die Baurechtsgeberin übernimmt schliesslich auch keine Gewährleistung dafür, dass keine Leitungen im Erdreich vorhanden sind. Allfällige Leitungen sind von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zweckdienlich zu verlegen, soweit nicht der Werkeigentümer für diese Kosten aufzukommen hat und er einen entsprechenden Anspruch auf diese Leitung hat.

## **16. Belasteter Standort / Altlasten / Kontaminierte Bausubstanz**

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass das Baugrundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

Sollten wider Erwarten dennoch solche Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten) auftreten, so gehen die Kosten der notwendigen Sanierung zu Lasten der Baurechtsgeberin.

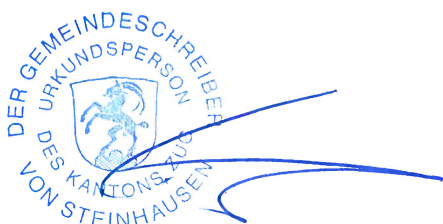
## **17. Einschränkungen betreffend Mobilfunkanlagen und Reklameschriften**

Das Anbringen von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

An den Bauten und auf dem Grundstück dürfen nur Reklameschriften angebracht werden, die in direktem Zusammenhang mit der Energiezentrale stehen. Weitergehende Reklameschriften bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Das entsprechende Bewilligungsverfahren obliegt der Baurechtsnehmerin.

## **18. Notwendige Dienstbarkeiten und Durchleitungsrechte**

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin für die Durchführung von Werkleitungen, Kanalisation, für die Erstellung von Kabelabtrennkästen, Hydranten und dergleichen unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.



Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, alle Durchleitungsrechte für Werkleitungen aller Art unentgeltlich zu erteilen, soweit es dieser Rechte bedarf.

## **19. Haftung**

Die Baurechtsnehmerin haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Baurechtsgeberin für Schäden, die durch den Bestand oder Benutzung der Bauten und Anlagen entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat ihr die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Regress zu leisten.

## **20. Begründungs- und Eintragungskosten**

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Parteien, unter solidarischer Haftbarkeit, je zur Hälfte getragen.

## **21. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Urkundsperson hat die Parteien auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV), insbesondere BewG Artikel 2, 21 und 25 ff. (u.a. Sanktionen bei unrichtiger Angaben resp. fehlender Erwerbsbewilligung) aufmerksam gemacht.

Die Baurechtsnehmerin erklärt in Kenntnis dieser vorgenannten Bestimmungen zu handen der Baurechtsrechtsgeberin, der Grundbuchverwalterin und der Urkundsperson folgendes:

Beim Vertragsobjekt handelt es sich um eine Betriebsstätte im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. A BewG. Auf dem Vertragsobjekt wird ausschliesslich eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt werden. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages erklärt die Baurechtsnehmerin zudem, dass mindestens zwei Dritteln der gesamten Grundstücksfläche für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient und nicht mit Wohnungen überbaut wird. Die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes sind bekannt.





Den Parteien ist im Übrigen Art. 18 BewG bekannt, wonach die Grundbuchverwalterin, sofern sie die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen kann, das Verfahren aussetzt und der Baurechtsnehmerin eine Frist von 30 Tagen einräumt, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass sie keiner Bewilligung bedarf.

## **22. Verpflichtung der Rechtsnachfolger**

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

Bei Verletzung der Überbindungspflicht behält sich die Baurechtsgeberin vor, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

## **23. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

## **24. Ergänzendes Recht**

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten ergänzende Bestimmungen der Art. 779 ff. ZGB über das Baurecht.

## **25. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich das Schweizer Recht anwendbar.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus dem vorliegenden Vertrag entstehen, ist der Ort der gelegenen Sache.





## **26. Zustimmungen**

Die Geschäftsleitung der WWZ Energie AG hat in eigener Kompetenz dem vorliegenden Vertrag zugestimmt. Der entsprechende Beschluss liegt vor. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass keine weiteren Zustimmungen gestützt auf Statuten oder Organisationsreglement der Baurechtsnehmerin zu diesem Vertrag nötig sind.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2023 diesem Vertrag unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, ausdrücklich zugestimmt. Der Beschluss liegt vor.

Für das Inkrafttreten des Vertrages muss der rechtskräftige Beschluss der Gemeindeversammlung mit der Zustimmung der Stimmberechtigten mittels Abstimmung an der Gemeindeversammlung vorliegen. Wird das Geschäft an der Gemeindeversammlung abgelehnt, wird der Vertrag gegenstandslos und fällt entschädigungslos dahin.

Ebenfalls vereinbaren die Parteien, dass die Konzessionsvereinbarung, die eine Bedingung für das Inkrafttreten des Vertrages ist, unterzeichnet vorliegen muss. Sollten sich die Parteien diesbezüglich nicht einigen, fällt der Vertrag ebenfalls entschädigungslos dahin.

## **27. Grundbuchlicher Vollzug**

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung im Grundbuch hat nach Erfüllung der folgenden, kumulativen Bedingungen zu erfolgen:

- Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Gemeindeversammlung der Baurechtsgeberin.
- Rechtskräftig abgeschlossene Konzessionsvereinbarung zwischen den Parteien.

Kann eine dieser Bedingungen bis zum 31.12.2025 nicht erfüllt werden, fällt dieser Baurechtsvertrag beidseitig entschädigungslos dahin.

Die Anmeldung an das Grundbuchamt ist spätestens 60 Tage nach Erfüllung aller Bedingungen durch die Parteien ohne Mitwirkung der Urkundsperson, die von der Anmeldepflicht entbunden wird, abzugeben. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Dieser ist von der erfüllungsbereiten Vertragspartei eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.



Der Antritt des Baurechtsgrundstücks durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt per Datum der Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Tagebuch des Grundbuchs.

## 28. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird 4-fach ausgefertigt; je ein Exemplar erhalten die Parteien, das Grundbuchamt und die Urkundsperson. Das Exemplar für die Anmeldung des Vertrages an das Grundbuchamt wird der Baurechtsgeberin ausgehändigt.

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass der vorliegende Vertrag ihren Willen enthält und von ihnen gelesen worden ist.

Steinhausen, 30. Mai 2023

Die Baurechtsgeberin:  
**Einwohnergemeinde Steinhausen**



Andreas Hausheer,  
Gemeindepräsident

Die Baurechtsnehmerin:  
**WWZ Energie AG**



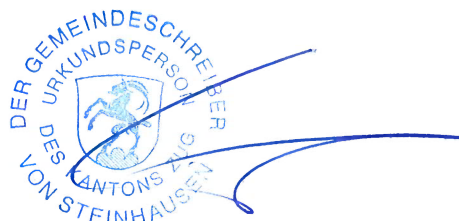
Esther Denzler,  
Geschäftsführerin



Cécile Banz,  
Gemeindeschreiberin



Andreas Ronchetti Salomon,  
Mitglied der Geschäftsleitung



## Öffentliche Beurkundung

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Zug, Claudia Böhringer Stalder, Gemeindeschreiber-Stellvertreterin von Steinhausen, beurkundet hiermit öffentlich:

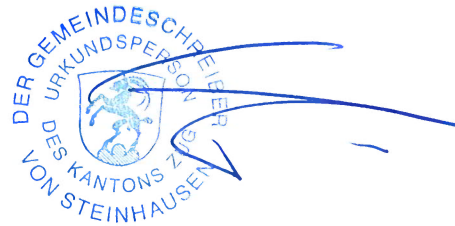
Die vorstehende Urkunde (inkl. Mutationsplan) enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von den Erschienenen gelesen (bzw. eingesehen), für richtig befunden und eigenhändig vor mir unterzeichnet worden.

6312 Steinhausen, 30. Mai 2023

Die Urkundsperson

Kaufprotokoll

Band 2023 Nr. 23



1227150

2679250

1220

2679300

1227150

Swissgrid

**1151  
(553)****1295**

Knonauerstrasse

**950**

30. Mai 2023

1227100

1227100

**965****964****964****(60006)**3669 m<sup>2</sup>

526a

1227050

1227050

**306**

Dorfbach

**1652**Die Richtigkeit bescheinigt  
der Nachführungsgeometer:**Geozug Ingenieure AG**

Obermühle 8

6340 Baar

30.01.2023

**1:500**Unterstrichene Grundstücke  
sind noch nicht rechtsgültigMut. Nr. 1586-01 vom  
27.01.2023 ist  
vorgängig zu behandeln