

Kaufvertrag zwischen Frau Johanna Kuster-Wyss und der Einwohnergemeinde Zug über Parzelle Nr.3890 im Obersack

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 18. Februar 1986

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die 7'660 m<sup>2</sup> grosse Fläche der heutigen Parzelle Nr.3890 im Obersack, welche Frau Johanna Kuster-Wyss gehört, war gemäss dem vom Regierungsrat am 4. Mai 1965 genehmigten Quartierplan St. Verena dem Baugebiet zugeteilt. Im Zonenplan zur Ersatzbauordnung vom 1. Juli 1975 wurde dieses Land der SPV-Zone grau (Späterer Planung vorbehaltene Zone) zugeteilt, da im Zusammenhang mit der Stadtplanung mit einer allfälligen Umteilung zur Zone UeG (Uebriges Gemeindegebiet) gerechnet werden musste. Im neuen Zonenplan vom 20.4.1982, welcher den Ersatzzonenplan ablöste, ist Parzelle Nr.3890 der Zone UeG zugeteilt.

II.

Mit dieser Umzonung der Parzelle Nr.3890 ins UeG war Frau J. Kuster-Wyss nicht einverstanden und sie reichte bei der Schätzungskommission Klage ein betreffend Entschädigung infolge materieller Enteignung. Am 26.3.1984 fand vor der Schätzungskommission eine Vergleichsverhandlung statt. Dabei vertrat die Kommission nach erster Meinungsbildung eher die Auffassung, dass die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben seien, und sie empfahl den Parteien, Verhandlungen über den Verkauf des Landes an die Einwohnergemeinde Zug aufzunehmen. In der Folge fanden zwischen den Parteien diverse Besprechungen statt, welche schliesslich erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Das Ergebnis wurde der Schätzungskommission mitgeteilt, welche im Schreiben vom

20. Januar 1986 festhält, dass unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat folgender Vergleich zustande gekommen sei:

1. Die Stadtgemeinde Zug erwirbt von Frau Johanna Kuster-Wyss die im UeG gelegene Parzelle GBP Nr.3890 im Halte von 7'660 m<sup>2</sup> zum Preise von Fr.157.-- pro m<sup>2</sup>, verzinslich zu 5 % ab 1. Januar 1986.
2. Die Parteien übernehmen die Kosten des Schätzungsverfahrens je zur Hälfte und tragen ihre eigenen Kosten an sich.

Gestützt hierauf wurde der Kaufvertrag ausgefertigt. Eine Kopie des unterzeichneten Vertrages liegt dieser Vorlage bei. Unter den Vertragsbedingungen ist ausdrücklich festgehalten, dass bei einem Weiterverkauf des Landes oder bei einer Umzonung ins Baugebiet der Verkäuferin keine weiteren Ansprüche irgendwelcher Art zustehen.

### III.

Der Kaufpreis von Fr.157.-- pro m<sup>2</sup>, total Fr.1'202'620.--, für Land in der Zone UeG ist als hoch zu bezeichnen. Es ist aber das Prozessrisiko zu berücksichtigen. Die Frage, ob die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung im vorliegenden Fall gegeben sind, ist nicht leicht zu entscheiden. Herr Arthur Kuster erwarb das Land im Jahre 1972, wo es noch dem Baugebiet zugehörte, für rund Fr.100.-- pro m<sup>2</sup>. Nach dem Hinschied von Herrn A. Kuster ging das Eigentum an Parzelle Nr.3890 im Zusammenhang mit der Erbteilung an Frau J. Kuster-Wyss über. Das Bundesgericht ist in der Annahme einer materiellen Enteignung im Zusammenhang mit Aus- und Abzonungen zurückhaltend. Doch bleibt unter Abwägung aller Faktoren im vorliegenden Fall der Ausgang des Verfahrens offen. Gestützt auf diese Erwägungen halten wir den Ankauf dieses Grundstückes zum Preis von Fr.157.-- pro m<sup>2</sup> als vertretbar und gerechtfertigt. Es handelt sich um eine Landreserve, welche längerfristig gesehen sehr gut als Realersatz verwendet werden kann.

### IV.

Gemäss der Gemeindeordnung fällt der Ankauf von Liegenschaften im Betrage von Fr. 1 Million bis Fr. 1,5 Millionen in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates. Der Beschluss über den Ankauf der Parzelle Nr.3890 unterliegt daher nicht dem Referendum. Lehnt der Grosse

Gemeinderat den Kaufvertrag ab, so nimmt das Schätzungsverfahren seinen Fortgang und die Schätzungskommission hat zu entscheiden, ob eine materielle Enteignung vorliegt oder nicht.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Kaufvertrag zwischen Frau J. Kuster-Wyss und der Einwohnergemeinde Zug über GBP Nr.3890 im Obersack zu genehmigen und den hiefür erforderlichen Kredit von Fr.1'202'620.-- zu bewilligen.

ZUG, 18. Februar 1986

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
O. Kamer	A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Kaufvertrag
- Situationsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND KAUFVERTRAG ZWISCHEN FRAU JOHANNA KUSTER-WYSS UND  
DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG UEBER PARZELLE NR.3890 IM OBERSACK

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 852 vom 18. Februar 1985

b e s c h l i e s s t :

1. Der Kaufvertrag zwischen Frau Johanna Kuster-Wyss und der  
Einwohnergemeinde Zug über Parzelle Nr.3890 im Obersack,  
7'660 m<sup>2</sup> gross, wird genehmigt.

Der hierfür erforderliche Kredit von Fr.1'202'620.-- wird  
zu Lasten der Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen)  
bewilligt.

2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-  
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

1743

574.80

581.37  
+  
3159

St. Verena

# Grundstück GBP Nr. 3890 im Obersack

## Situationsplan 1:2000

1736

sinrain

595.83

3892



GBP Nr. 3890

7660 m<sup>2</sup>

Frau J. Kuster - Wyss

Obersack

1741

1745

3162

3398

3412

3155

3154

1739

Gutschweid

3417

3418

3407

3406

3405

3404

3403

3402

3401

3400

3399

3398

3397

3396

3395

3394

3393

3392

3391

3390

3389

3388

3387

3386

3385

3384

3383

3382

3381

3380

3379

3378

3377

3376

3375

3374

3373

3372

3371

3370

3153

3152

3151

3150

3149

3148

3147

3146

3145

3144

3143

3142

3141

3140

3139

3138

3137

3136

3135

3134

3133

3132

3131

3130

3129

3128

3127

3126

3125

3124

3123

3122

3121

3120

3119

3118

3117

3116

3115

3114

3113

3112

3111

3110

3109

3108

3107

3106

3105

3340

3339

3338

3337

3336

3335

3334

3333

3332

3331

3330

3329

3328

3327

3326

3325

3324

3323

3322

3321

3320

3319

3318

3317

3316

3315

3314

3313

3312

3311

3310

3309

3308

3307

3306

3305

3304

3303

3302

3301

3300

3299

3298

3297

3296

3295

3294

3293

3292

3291

3290

3289

3288

3287

3286

3285

3284

3283

3282

3281

3280

3279

3278

3277

3276

3340

3339

3338

3337

3336

3335

3334

3333

3332

3331

3330

3329

3328

3327

3326

3325

3324

3323

3322

3321

3320

3319

3318

3317

3316

3315

3314

3313

3312

3311

3310

3309

3308

3307

3306

3305

3304

3303

3302

3301

3300

3299

3298

3297

3296

3295

3294

3293

3292

3291

3290

3289

3288

3287

3286

3285

3284

3283

3282

3281

3280

3279

3278

3277

3276

3340

3339

3338

3337

3336

3335

3334

3333

3332

3331

3330

3329

3328

3327

3326

3325

3324

3323

3322

3321

3320

3319

3318

3317

3316

3315

3314

3313

3312

3311

3310

3309

3308

3307

3306

3305

3304

3303

3302

3301

3300

3299

3298

3297

3296

3295

3294

3293

3292

3291

3290

3289

3288

3287

3286

3285

3284

3283

3282

3281

3280

3279

3278

3277

3276

3340

3339

3338

3337

3336

3335

3334

3333

3332

3331

3330

3329

3328

3327

3326

3325

3324



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## K A U F V E R T R A G

Zwischen

Frau Wwe. Johanna Kuster-Wyss, Rebbergstrasse 7, 8967 Widen

als Verkäuferin

und

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Käuferin

wird folgender Kaufvertrag  
abgeschlossen:

### I. Gegenstand des Vertrages

Frau Johanna Kuster-Wyss verkauft folgendes Grundstück an die Einwohnergemeinde Zug:

Stück Land, 76 a 60 m<sup>2</sup> gross - GBP Nr.3890 - im Obersack,  
in der Stadtgemeinde Zug gelegen.

### Anmerkungen

1. Oeffentliches Fusswegrecht von der Sackmatt gegen Alpenrösli - St. Verena.
2. Oeffentliches Fusswegrecht von Theilers Weid gegen die Güterstrasse mit Unterhaltsabrede.

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Recht: Fahrwegrecht bis Aegeristrasse z.L. Nrn.3892, 1734, 1730, 3289, 3315, 3564, 3685, 3687, 3688, 3686.

- b) Last: Fahrwegrecht bis zur obern Abzweigung z.G. Nrn. 1739, 3156.
- c) Last: Viehfahrwegrecht auf dem öffentlichen Fussweg z.G. Nrn.1759, 1762, 3070.
- d) Last: Hagpflicht nordseits z.G. Nrn.1736, 3891, 3892, 3894; Wert: Fr.80.--.
- e) Recht: Kanalisationsanschlussrecht z.L. Nrn.3086, 3090, 3206, 3261, 3262, 3263, 3264, 3340.
- f) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nrn.3086, 3090, 3206, 3261, 3262, 3263, 3264, 3340; Unterhaltsabrede.
- g) Recht: Begrenzte Bauhöhebeschränkung z.L. Nrn.3155, 3394, 3398, 3412, 3154, 1739, 3162, 3662, 3664, 3665, 3090, 3746.
- h) Recht: Umschriebenes Kanalisationsdurchleitungsrecht z.L. Nrn.3394, 3664, 3665.

#### Grundpfandrechte

Grundpfandverschreibung, lautend zugunsten:

der Einwohnergemeinde Zug, Abt.  
Grundstückgewinnsteuer, 6301 Zug

Fr.450'000.--  
=====

#### II. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr.1'202'620.-- (eine Million zweihundertzweitausendsechshundertzwanzig).

Dieser Betrag ist ab 1. Januar 1986 bis zur Zahlung mit 5 % zu verzinsen.

Die Zahlungsbedingungen lauten:

- 1. Bezahlung von Fr. 752'620.--  
innert 10 Tagen nach der Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Gemeinderat samt Zins von 5 % ab 1. Januar 1986

Uebertrag

Fr. 752'620.--

Uebertrag	Fr. 752'620.--
2. Bezahlung von	Fr. 450'000.--
- samt Zins von 5 % ab 1. Januar 1986	
- abzüglich der von der Verkäuferin geschuldeten Grundstückgewinnsteuer samt Zins von 5 % gemäss den Beschlüssen der Einschätzungskommission für die Grundstückgewinnsteuern vom 1.6. und 27.9.1984 und dem Ergebnis des Revisionsverfahrens	
innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Revisionsentscheides der Einschätzungskommission für die Grundstückgewinnsteuern.	
<u>Total Kaufpreis</u>	<u>Fr.1'202'620.--</u> =====

### III. Uebrige Vertragsbedingungen

1. Der Antritt des Kaufobjektes mit Nutzen und Schaden für die Käuferin erfolgt am Tage der Anmeldung des Kaufvertrages zur Eintragung ins Grundbuch.
2. Jegliche Nachwährschaft wird wegbedungen.
3. Gemäss Abschnitt III Ziffer 9 des Kaufvertrages vom 13. Januar 1982 steht der Verkäuferin das Recht zu, vom Eigentümer des angrenzenden Grundstückes GBP Nr.1742 die Einräumung eines 4,5 m breiten Fuss- und Fahrwegrechtes als Grunddienstbarkeit auf dem derzeit bestehenden Fussweg zu verlangen. Die Verkäuferin überträgt hiermit die Rechte und Pflichten, welche ihr gemäss der genannten Ziffer 9 zufallen, auf die Käuferin. Die Käuferin übernimmt diese Rechte und Pflichten in vollem Umfang.
4. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass der Verkäuferin keine weiteren Ansprüche irgendwelcher Art zustehen, falls die Einwohnergemeinde Zug das Land veräussert oder das Land wieder dem Baugebiet zugeteilt und überbaut oder verkauft wird.

5. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferin.
6. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.
7. Die Kosten und Gebühren (incl. Handänderungsgebühr), welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte übernommen.

#### IV. Grundbuchanmeldung

Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Urkundsperson, den vorliegenden Vertrag innert 20 Tagen nach der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat beim Grundbuchamt zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden und alle Rechtshandlungen, welche für die Eintragung im Grundbuch erforderlich sind, vorzunehmen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

#### Die Parteien:

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

DER STADTRAT

Der Stadtpräsident:

(Frau Wwe. Johanna Kuster-Wyss)

Der Stadtschreiber:

OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, lic.iur. Hans Bieri, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

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

ZUG,

Die Urkundsperson:

Kaufvertrag zwischen Frau Johanna Kuster-Wyss und der Einwohnergemeinde Zug über Parzelle Nr. 3890 im Obersack

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 3. März 1986

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission behandelte im Beisein des Finanzpräsidenten, Herrn Stadtrat E. Moos, die Vorlage Nr. 852.

In der Eintretensdebatte wurde das Problem der materiellen Enteignung weniger als juristischer, sondern vielmehr als wirtschaftlicher Tatbestand behandelt. Die GPK ist sich bewusst, dass das Bundesgericht in der bisherigen Praxis die materielle Enteignung bei Umzonierungen zurückhaltend beurteilte. Es ist aber nicht zu verkennen, dass der vorliegende Fall mit erheblichem Prozessrisiko verbunden ist.

Das Land wurde 1972 für rund Fr. 100.--/m<sup>2</sup> in der damaligen Bauzone erworben. Später erfolgte die stufenweise Rückzonung: In der Ersatzbauordnung 1975 Zone SPV, im Zonenplan 1982 Zone UeG (übriges Gemeindegebiet). Auf die Klage der Eigentümerin der Parzelle wegen materieller Enteignung musste eine Schätzungskommission zur Festsetzung des Schadens eingesetzt werden.

Auf Empfehlung dieser Schätzungskommission nahmen die beiden Parteien Verkaufsverhandlungen auf. Bei einer Entscheidung des Gerichtes auf materielle Enteignung hätte die Stadt unter Umständen eine beachtliche Summe als Minderwert zu bezahlen, ohne in den Besitz des Landes zu kommen.

Die GPK konnte sich davon überzeugen, dass in Zonenrandgebieten für Land im UeG recht hohe m<sup>2</sup>-Preise bezahlt werden, die mit dem landwirtschaftlichen Ertrag nur schwer in Einklang zu bringen sind.

Obwohl der Preis von Fr. 157.--/m<sup>2</sup> sehr hoch ist, befürwortet die GPK den Kauf der Parzelle. Die Gründe hierfür sind:

- Die geforderte Verzinsung des investierten Kapitals liegt im Rahmen, die Verkäuferin macht kaum einen Gewinn.
- Mit der zu bauenden Lüssirainstrasse wird die Parzelle praktisch erschlossen. Damit könnte in ferner Zukunft, bei einer Umzonung, die Stadt Bauland bereitstellen.
- Ein Präjudiz für vergleichbare Verhältnisse sollte nicht geschaffen werden.

Die GPK hat das Geschäft behandelt, obwohl der Vertrag noch nicht unterschrieben ist.

Sollte der Vertrag bis zur Sitzung des Grossen Gemeinderates von der Verkäuferin nicht unterzeichnet werden, müsste das Geschäft ausgesetzt oder je nach Sachlage von der Traktandenliste abgeschrieben werden.

Unter den genannten Vorbehalten empfiehlt die GPK dem Grossen Gemeinderat einstimmig, auf die Vorlage Nr. 852 einzutreten und dem Kredit von Fr. 1'202'620.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen) zuzustimmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission  
H. Opprecht, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 653

BETREFFEND KAUFVERTRAG ZWISCHEN FRAU JOHANNA KUSTER-WYSS UND  
DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG UEBER PARZELLE NR. 3890 IM  
OBERSACK

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 852 vom 18. Februar 1986

b e s c h l i e s s t :

1. Der Kaufvertrag zwischen Frau Johanna Kuster-Wyss und der  
Einwohnergemeinde Zug über Parzelle Nr. 3890 im Obersack,  
7'660 m<sup>2</sup> gross, wird genehmigt.

Der hierfür erforderliche Kredit von Fr. 1'202'620.--  
zuzüglich 5% Zins ab 1. November 1985 wird zu Lasten der  
Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen) bewilligt.

2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-  
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 18. März 1986

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: H.P. Hausheer

Der Stadtschreiber: A. Müller