

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

Vorvertrag

zur

Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes (Art. 675 und 779 ff. ZGB)

zwischen

Christian Blattmann-Odermatt, geb. 28.12.1953, verheiratet, von Oberägeri/ZG, wohnhaft in 6315 Oberägeri, Hauptstrasse 1

Eigentümer der Grundstücke Nr. 252, 298 und 710, alle Grundbuch Oberägeri

einerseits
(Baurechtsgeber)

und

- a) **Einwohnergemeinde Oberägeri**, vertreten durch den Gemeinderat Oberägeri, dieser handelnd durch
- Herrn Pius Meier, von Oberägeri/ZG, in 6315 Oberägeri/ZG, 6315 Alosen, Gemeindepräsident,
 - Herrn Willy Näf, von Menznau/LU, in 6442 Gersau/SZ, Gemeindeschreiber-Stellvertreter
- b) **Einwohnergemeinde Unterägeri**, vertreten durch den Gemeinderat Unterägeri, dieser handelnd durch
- Herrn Josef Ribary, von Unterägeri/ZG, in 6314 Unterägeri/ZG, Gemeindepräsident,
 - Frau Sylvia Derrer Pape, von Zürich/ZH und Muriaux/JU, in 6314 Unterägeri/ZG, Gemeindeschreiberin

andererseits
(je Baurechtsnehmerin)

I. INGRESS

Die Einwohnergemeinde Oberägeri, die Korporation Oberägeri und der Grundeigentümer des Strandbades Oberägeri, d.h. Herr Christian Blattmann, als Eigentümer der Grundstücke Nr. 252, 298 und 710, haben im Jahre 2003/2004 einen öffentlichen Projektwettbewerb mit einem zusätzlichen Ideenwettbewerb über das Seeufergebiet zwischen Dorf und See durchgeführt. Mittlerweile ist geplant, dass die beiden Einwohnergemeinden Unterägeri und Oberägeri gemeinsam ein Hallenbadprojekt in Oberägeri, und zwar auf den vorerwähnten Grundstücken des Grundeigentümers Christian Blattmann, realisieren. Mit Bezug auf die Seeufergestaltung „West“ wird die Einwohnergemeinde Oberägeri mit der Korporation Oberägeri einen separaten Dienstbarkeitsvertrag abschliessen.

Mit vorliegendem Vorvertrag schliessen die vorgenannten Vertragsparteien im Hinblick auf das gemeinsame Bäderprojekt „Oberägeri“ ebenfalls den nachfolgenden Vorvertrag ab, der die Seeufergestaltung „Ost Oberägeri“ wie auch das Bäderprojekt Ägeribad mitumfasst. Die Parteien halten fest, dass sie in diesem Vorvertrag mit Blick auf die Genehmigung des Planungs- und Baukredites durch die Gemeindeversammlungen die einzelnen Modalitäten regeln und dabei gleichzeitig auch die massgeblichen Vertragsbestimmungen für das später und anschliessend im Grundbuch einzutragende selbständige und dauernde Baurecht verbindlich festgelegt werden sollen.

Unter dieser Prämisse haben die Parteien bereits am 7. Juni 2010 (Urk.-Reg. 2010 / Gesch.-Nr. 168) einen öffentlich beurkundeten Vorvertrag abgeschlossen. Mit Abschluss des vorliegenden Vorvertrages wird dieser damals am 7. Juni 2010 abgeschlossene Vorvertrag aufgehoben und durch den Vorliegenden ersetzt. Dies deswegen, damit angesichts der neuen Ausgangssituation nicht nur die Gemeinden Unterägeri oder Oberägeri gemeinsam, sondern allenfalls ebenso eine von ihnen noch zu gründende Aktiengesellschaft als Baurechtsnehmerin auftreten kann.

Für den Abschluss des Baurechtsvertrages (Hauptvertrag) mit Grundbucheintragung ist somit dieser neu abgeschlossene Vorvertrag massgebend und verbindlich.

II. ERRICHTUNG DES BAURECHTS

1. Herr Christian Blattmann, vorgeannt, räumt hiermit den Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri auf den ihm gehörenden Grundstücken, nämlich:
 - Grundstück Nr. 252, Grundbuch Oberägeri
 - Grundstück Nr. 298, Grundbuch Oberägeri
 - Grundstück Nr. 710, Grundbuch Oberägeri

ein dauerndes und selbständiges Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein (Zu den weiteren Grundstückbeschrieben wird auf die beigehefteten Grundbuchauszüge des Grundbuch- und Vermessungsamtes des Kantons Zug verwiesen).

- 2.1. Das Baurecht umfasst dannzumal bei Abschluss des Baurechtsvertrages insgesamt eine Landfläche von ca. 17'910 m² (gemäss beigeheftetem Situationsplan).

Die Parteien halten fest, dass im Rahmen der grundbuchlichen Begründung und mit Abschluss des Hauptvertrages dann zwei separate Baurechte errichtet werden, wobei in Bezug auf die im beigehefteten Situationsplan **blau** markierte Landfläche von ca. 5'600 m² die beiden Gemeinden Unterägeri und Oberägeri gemeinsam oder eine von ihnen zu gründenden Aktiengesellschaft als Baurechtsnehmerin auftreten werden.

Demgegenüber wird die Einwohnergemeinde Oberägeri in Bezug auf die übrige Umgebungs- und Seeufergestaltungsfläche von ca 12'310 m², die im beigehefteten Situationsplan **rot** eingezeichnet ist, dannzumal bei der grundbuchlichen Errichtung und Begründung des selbständigen Baurechtes **als alleinige Baurechtsnehmerin** auftreten wird.

Die Parteien erklären, über die Begründung dieser zwei separaten Baurechte informiert zu sein und mit vorliegendem Vertrag die Modalitäten für die dabei beanspruchten Landfläche verbindlich untereinander festzulegen.

- 2.2. Die Parteien erklären den dem Vorvertrag beigelegten Plan als verbindlich; er wird unterschriftlich als massgeblich und gültig bezeichnet.
- 3.1. Die in Ziff. 1.2.1. hievor genannte Gesamtfläche für die spätere Einräumung des Baurechtes ist im eingehefteten Situationsplan „provisorisch“ definiert. Die genaue Fläche des Baurechtes wird erst nach Genehmigung des Planungs- und Baukredites durch die Gemeindeversammlungen durch den Geometer im Rahmen einer Messurkunde (Mutation) definitiv festgestellt werden. Gestützt auf diese zu erstellende Mutation wird in der Folge auch der Hauptvertrag über die Errichtung und Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden.
- 3.2. Der vorliegende Vorvertrag wird somit unter den Parteien nur obligatorisch abgeschlossen; d.h. eine Eintragung im Grundbuch erfolgt nach Unterzeichnung des Vorvertrages nicht. Er bindet jedoch beide Parteien in gleicher Weise und gibt den Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri sodann das Recht, die Planungsarbeiten in Bezug auf das gemeinsame Bäderprojekt „Ägerital“ sowie die Seeufergestaltung Ost mit Blick auf das spätere Baurechtsgrundstück weiterzuführen.

Der definitive Hauptvertrag über die Begründung der beiden selbständigen und dauernden Baurechte wird dann gestützt auf eine entsprechende Mutation und unter Berücksichtigung der in diesem Vorvertrag festgelegten Vertragsmodalitäten abgeschlossen und anschliessend im Grundbuch eingetragen werden.

III. INHALT DES BAURECHTS

1. Das Baurecht beinhaltet das Recht, auf der Baurechtsfläche im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften Bauten und Anlagen, d.h. insbesondere ein Hallenbad und ein Seebad mit Infrastruktur samt Umgebung, zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten und zu erneuern sowie zu ändern, sofern diese einer öffentlichen Nutzung dienen.

2. Die dannzumal zugunsten und zulasten des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes bestehenden und im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten berechtigen und belasten auch die Baurechtsnehmerin.
3. Die Einräumung von (selbständigen und dauernden) Unterbaurechten durch die Baurechtsnehmer bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Baurechtsgebers.

IV. DAUER DES BAURECHTS

1. Dauer

Das Baurecht wird für die Dauer von 70 Jahren eingeräumt, beginnend ab Tagebucheintrag.

2. Verlängerung des Baurechts

Die Parteien vereinbaren, spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts aufzunehmen.

V. BAURECHTSZINS

- 1.1. Für die Berechnung des Baurechtszinses gehen die Parteien einvernehmlich von einem Basiswert (Fläche: ca. 17'837 m²) von Fr. 5'050'000.— aus.

Dieser Basiswert von Fr. 5'050'000.— ist jährlich zu einem Basiszinssatz von mindestens 3.25 % zu verzinsen. Dieser festgelegte Basiszinssatz von 3.25 % gilt dabei als Mindestzinssatz und kann nicht unterschritten werden.

- 1.2. Die Parteien vereinbaren, dass dieser festgelegte Basiszinssatz von mind. 3.25 % alle fünf Jahre per 01.01. des Jahres, erstmals nach Ablauf von fünf Jahren seit Vertragsunterzeichnung, angepasst wird, wobei die Anpassung des Baurechtszinses je hälftig unter Berücksichtigung und in Kombination vom Hypothekarzinsfuss und Teuerungsindex (Konsumentenindex) erfolgen wird. Eine Anpassung des Basiszinssatzes von 3.25 % bei Vertragsabschluss geschieht insbesondere dann, wenn zwischenzeitlich die 1. Hypothek der Zuger Kantonalbank (ZKB) über dem Zinssatz von 3.25 % liegt. Weiter wird der Basiszinssatz zur Hälfte angepasst, wenn der Landesindex der Konsumentenpreise (Stand Juni 2010) dannzumal, d.h. nach 5 Jahren, gestiegen ist und höher liegt.
- 1.3. Die Parteien vereinbaren zudem, dass eine Erhöhung des Basiszinssatzes unter Anwendung der vorstehenden Kriterien, nämlich unter je hälftiger Berücksichtigung des Hypothekarzinsatzes 1. Hypothek ZKB und des Landesindexes der Konsumentenpreise, auf einen Maximalzinssatz von 4 % limitiert ist. Eine Erhöhung des Basiszinssatzes über 4 % ist somit nicht möglich.

2. Zahlungstermine

Die Baurechtsnehmerin hat dem Baurechtsgeber den Baurechtszins quartalsweise im Voraus, also per 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. jeden Jahres, zu entrichten.

Im Zusammenhang mit dem Baurecht, welches die Einwohnergemeinden Unterägeri und Oberägeri gemeinsam bzw. die von ihnen zu gründenden Aktiengesellschaft für die Errichtung des Hallenbadprojektes eingeräumt erhalten, haften die Gemeinwesen für den Baurechtszins gegenüber dem Baurechtsgeber nebst der allfälligen Aktiengesellschaft solidarisch.

3. Wertveränderung/Anpassung des Baurechtszinses

Die Parteien vereinbaren, dass der Baurechtszins alle 20 Jahre überprüft und an allfällige Wertveränderungen angepasst wird. Diese Neuanpassung und Neubewertung erfolgt erstmals innert 20 Jahren seit Grundbucheintragung. Können sich die Parteien über die Festlegung des neuen Basiswertes nicht einigen, so ist dieser durch die kantonale Schätzungskommission festzulegen.

4. Antritt und Baurechtszinspflicht der Baurechtsnehmerin

4.1. Die Parteien vereinbaren in Bezug auf den Antritt und die Baurechtszinspflicht was folgt:

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, den in Ziff. V.1.1. hievor festgelegten Zins erstmals zur Hälfte ab dem Zeitpunkt, in dem die rechtskräftige Baubewilligung betreffend Bäderprojekt „Ägerital“ vorliegt, zu entrichten. Dieser hälftige Baurechtszins ist dannzumal unter Berücksichtigung der mutmasslichen Bauzeit während 1 ½ Jahren zu zahlen. Nach Ablauf von 1 ½ Jahren seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist die Baurechtsnehmerin alsdann verpflichtet, dem Baurechtsgeber den ganzen in Ziff. V hievor festgelegten Baurechtszins zu bezahlen.

4.2. Mit Beginn der Baurechtszinspflicht entfällt für die Einwohnergemeinde Oberägeri als Baurechtsnehmerin alsdann ebenfalls die weitere Pflicht zur Leistung des jährlichen Beitrages an den Baurechtsgeber für den Betrieb der Badeanstalt von jährlich bisher Fr. 60'000.— sowie ebenso die Beitragspflicht für die Einräumung des öffentlichen Fusswegrechts von bisher Fr. 20'000.—.

Für den Fall, dass die Einwohnergemeinde Oberägeri diese Beiträge an den Baurechtsgeber von Fr. 60'000.— bzw. Fr. 20'000.— für das laufende Jahr schon im Voraus bezahlt hat, werden diese bereits geleisteten Zahlungen „pro rata temporis“ an den von der Einwohnergemeinde Oberägeri für ihr separates Baurecht zu zahlenden Baurechtszins angerechnet bzw. in Abzug gebracht.

VI. SICHERSTELLUNG DER BAURECHTSZINSEN

Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird von Seiten des Baurechtsgebers verzichtet.

VII. ÜBERTRAGBARKEIT

Im Sinne von Art. 779 Abs. 2 ZGB ist das Baurecht einzig zwischen den beiden Gemeinden Oberägeri und Unterägeri einerseits und andererseits auf die für den Bau und den Betrieb des Bäderprojekts zu gründende Aktiengesellschaft übertragbar. Sowohl eine einzelne Einwohnergemeinde wie auch die Aktiengesellschaft ist in einem späteren Zeitpunkt gegenüber dem Baurechtsgeber berechtigt als alleinige Baurechtsnehmerin aufzutreten. Eine anderweitige Übertragbarkeit des Baurechtes ist hingegen ausgeschlossen.

VIII. VORKAUFRECHT

Gemäss Art. 682 ZGB steht dem Baurechtsgeber ein Vorkaufsrecht am Baurecht und an den erstellten Anlagen und der Baurechtsnehmerin ein solches an der belasteten Baurechtsparzelle zu.

IX. HEIMFALL/BEENDIGUNG

1. Wie vereinbart (Ziff. IV. 2. hievor), werden die Parteien fünf Jahre vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer miteinander Verbindung aufnehmen, um die mutmasslichen, beidseitigen Absichten betreffend Vertragsverlängerung und/oder Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zu besprechen.

2. Dabei hat die Baurechtsnehmerin jedoch ein einseitiges Optionsrecht, fünf Jahre vor Ablauf des vorliegenden Baurechtsvertrages vom Baurechtsgeber den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zu verlangen, wobei die dannzumaligen neuen Bedingungen, namentlich bezüglich des Baurechtszinses, von der kantonalen Schätzungskommission auf der Basis und Grundlage des jetzigen Vertrages anzupassen und festzulegen sind. Bei Ausübung dieses Optionsrechtes ist der Baurechtsgeber verpflichtet, auf dieser neu ermittelten Grundlage mit der Baurechtsnehmerin einen neuen Baurechtsvertrag abzuschliessen.
3. Im Rahmen der Ausübung des Optionsrechtes, gemäss Ziff. IX. 2 hievor, hat die Baurechtsnehmerin sodann das Recht, wiederum als Baurechtsnehmerin aufzutreten und/oder als neue Baurechtsnehmerin eine anderweitige Partei/Person zu bezeichnen, welche die öffentliche Nutzung der Bäderanlage sicherstellt und diese Nutzung während der ganzen neuen Vertragsdauer garantiert.
4. Verlangt die Baurechtsnehmerin keinen Neuabschluss eines Baurechtsvertrages bzw. dessen Verlängerung im Sinne von Ziff. IX. 2 hievor, geht das Baurecht nach Ablauf von 70 Jahren unter und sämtliche Bauwerke sowie Anlagen fallen alsdann an den Baurechtsgeber (Art. 779c ZGB).
5. Die vom Baurechtsgeber zu zahlende Heimfallsentschädigung wird diesfalls durch die kantonale Schätzungskommission nach dem dannzumaligen Wert der Baute, bzw. Anlage, festgelegt. In diesem Fall hat der Baurechtsgeber die von der kantonalen Schätzungskommission oder von der dannzumal hierfür zuständigen Behörde festgelegte Entschädigung zu bezahlen, sofern er die Bäderanlage selber und/oder durch einen von ihm bestimmten Dritten weiter betreiben will. Diese Mitteilung seitens des Baurechtsgebers hat bis spätestens ein Jahr vor Ablauf der Vertragsdauer zu erfolgen.

6. Teilt der Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin indessen bis spätestens 1 Jahr vor Ablauf des Baurechtsvertrages mit, weder er selber noch eine ihm von bestimmte Drittperson werde die Bäderanlage weiter betreiben, so hat die Baurechtsnehmerin den Rückbau der gesamten Baute und Anlage unter Miteinbezug aller allfälligen Altlasten auf ihre Kosten vorzunehmen.
7. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass diese Vereinbarung über die Heimfallentschädigung nach definitiver Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes und mit Eröffnung des Grundbuchblattes sowie der Eintragung im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück vorgemerkt wird.
 - 7.1 Wenn die Baurechtsnehmerin ihr dingliches Recht grob überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen grob verletzt, kann der Baurechtsgeber den vorzeitigen Heimfall gemäss Art. 779 ff. ZGB mit dem Begehren um Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selbst herbeiführen. Die angemessene Entschädigung für das Heimfallen des Bauwerkes, im Sinne von Art. 779g ZGB, richtet sich dannzumal nach Ziff. IX. 5 hievor.
 - 7.2 Der Heimfallwert kann bei verschuldetem Verhalten der Baurechtsnehmerin angemessen herab gesetzt werden.

X. ERSCHLIESSUNG

Die im beigehefteten Situationsplan **grün schraffierte** Fläche liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, verbleibt jedoch im Eigentum von Christian Blattmann. Sie wird vom Grundeigentümer und der Baurechtsberechtigten des Ägeribades gemeinsam genutzt und dient im Wesentlichen der verkehrsmässigen Erschliessung, insbesondere als Zufahrt zu sowie für 4 Besucherparkplätze des östlich angrenzenden Grundstücks von Christian Blattmann einerseits sowie für die Anlieferung des Ägerbades und als Parkfläche für dessen Personal andererseits. Aufgrund dieser gemeinsamen Nutzung ist gegenseitig keine Entschädigung geschuldet, die Baurechtsberechtigte trägt jedoch die Kosten des Unterhalts mit Ausnahme der privaten Besucherparkplätze des östlich angrenzenden Grundstücks alleine. Der Unterhalt dieser privaten Besucherparkplätze geht

zu alleinigen Lasten des Grundeigentümers. Die Parteien werden mit dem Baurechtsvertrag diese Rechte als Dienstbarkeiten ausgestalten und ebenfalls zur Eintragung im Grundbuch anmelden.

XI. GRUNDBUCHEINTRAG

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass mit Bezug auf das einzuräumende selbständige und dauernde Baurecht und nach Vorliegen der Mutation des Vermessungsamtes ein Grundbuchblatt zu eröffnen ist, das in der Folge als Dienstbarkeit (Baurecht) zulasten der Grundstücke Nrn. 252, 298 und 710, Grundbuch Oberägeri, eingetragen wird.

Mit Eintragung im Grundbuch und gestützt auf die noch zu erstellende Mutation des Vermessungsamtes werden dann auch die nötigen Parzellierungen und Grundbuchbereinigungen bezüglich der vom Baurecht erfassten Grundstücke Nrn. 252, 298 und 710, Grundbuch Oberägeri, vorgenommen werden. Die Parteien erklären, dass sie mit diesem grundbuchlichen Vorgehen einverstanden sind.

XII. AUFLÖSUNGSKLAUSEL

Für den Fall, dass das von den Gemeinden Unterägeri und Oberägeri geplante Bäderprojekt „Ägerital“ aufgrund einer ablehnenden Entscheidung der Gemeindeversammlung oder einer Urnenabstimmung in einer der Gemeinden nicht realisiert werden könnte, fällt der vorliegende Vertrag automatisch dahin. Die Parteien sind dannzumal von ihren mit vorliegendem Vertrag eingegangenen gegenseitigen finanziellen Verpflichtungen befreit. Die aus dem vorliegenden Vertrag entstehenden Kosten übernehmen dannzumal die Einwohnergemeinden Unterägeri und Oberägeri unter solidarischer Haftbarkeit.

Im Fall der Ablehnung des Bäderprojekts durch das Stimmvolk bzw. die beiden Gemeindeversammlungen verpflichten sich die Gemeinde Oberägeri und der Grundeigentümer, dannzumal umgehend Nachfolgeverhandlungen zu führen, die die Weiterführung sowie die Zukunft der „Sommerbadi“ in Oberägeri beinhalten werden.

XIII. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eintragung des Vertrages im Tagebuch des Grundbuchs. In Bezug auf die Baurechtszinspflicht der Baurechtsnehmer gilt indessen die Bestimmung von Ziff. V.4 hievor.
2. Der Baurechtsgeber gestattet den Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri, ab öffentlicher Beurkundung dieses Vertrages, das Baurechtsgrundstück zu betreten und zu benutzen, soweit dies für die Projektierung, Planung und Vorbereitung der Überbauung des Grundstückes sowie generell für die Abwicklung dieses Vertrages erforderlich ist. Die Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri dürfen insbesondere Vermessungsarbeiten, Bodenuntersuchungen und sonstige bautechnische Abklärungen vornehmen oder vornehmen lassen sowie Profile errichten. Der Baurechtsgeber ist indessen über solche Massnahmen vorgängig zu orientieren.
3. Jegliche Nachwährschaft betreffend Sach- und Rechtsgewährleistung wird seitens des Baurechtsgebers (so namentlich bezüglich der Qualität des Baugrundes) wegbedungen. Die Parteien erklären, die Baurechtsgrundstücke zu kennen und vom Zustand der Liegenschaften Kenntnis zu haben. Die Vertragsparteien erklären, von der beurkundenden Urkundsperson über die Tragweite dieser Wegbedingungsklausel vollumfänglich orientiert worden zu sein.
4. Die Baurechtsberechtigten sind sodann verpflichtet, die auf der Baurechtsfläche vorhandenen Bauten und Anlagen sowie die neu erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen während der gesamten Baurechtsdauer einwandfrei und klaglos zu unterhalten und für Reparaturen, Renovationen und Umbauten solide Materialien zu verwenden. Im Falle der Zerstörung durch Brand oder andere Weise haben die Baurechtsnehmer die Gebäude und Anlagen innerhalb angemessener Frist wieder instandzustellen.
5. Die Baurechtsnehmer tragen nach Grundbucheintragung alle mit dem Baurecht und den Gebäulichkeiten sowie mit deren Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen. Alle Steuern und Abgaben, die sich allein auf den

mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt nach Grundbucheintragung der Grundeigentümer.

6. Die Kosten für den Rückbau und Abbruch des bestehenden Strandbads und der Ausenanlagen gehen unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Einwohnergemeinden Unterägeri und Oberägeri.
7. Bei Abbruch der Badeanstalt haben die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri für einen gleichwertigen Ersatz der bestehenden Remisen (Kleinbauten) sowie für die Weiterführung des Betriebs des Bootshauses (GS Nr. 642) zu sorgen, welche sich auf den Grundstücken Nrn. 1966 und 709 befinden. Dies namentlich, wenn deren Beseitigung aufgrund von Bauarbeiten auf dem Baurechtsgrundstück notwendig werden sollte. Die dadurch anfallenden Kosten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Allfällige Ersatzbauten können indessen ebenfalls auf den Grundstücken Nrn. 1966 und 709 erstellt werden.
8. Das auf Grundstück Nr. 298 verbleibende Gebäude Assek.-Nr. 758a und 759a und Grundstück Nr. 642 (Bootshaus) stehen weiterhin im Eigentum des Baurechtsgebers. Im Rahmen der definitiven Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes sowie der entsprechenden Grundbucheintragung sind zugunsten der angrenzenden Grundstücke des Baurechtsgebers auch sämtlichen benötigten Zugangs- und sonstigen Dienstbarkeitsrechte (inkl. Nutzungsfläche des Bootshauses GS 642) entschädigungslos einzuräumen.
9. Entlang der Grundstücke Nrn. 1966 und 709 wird westlich gegen das Strandbad und auf der gesamten Länge ein Zaun erstellt werden. Die daraus entstehenden Kosten gehen zulasten der Baurechtsnehmer.
- 10.1. Die Parteien sind verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vorvertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, insbesondere auch diese Überbindungsklausel. Sämtliche vereinbarten Regelungen sind ebenso in den Hauptvertrag bezüglich der Begründung des selbständigen und dauernden Baurechtes mit Grundbucheintrag aufzunehmen.

- 10.2. Von der Überbindungspflicht sind solche Verpflichtungen befreit, welche im dannzumaligen Zeitpunkt bereits erfüllt, durch Zeitablauf dahingefallen oder aus einem anderen Grund gegenstandslos geworden sind.
11. Sämtliche Kosten und Gebühren, welche mit der Ausarbeitung, Ausfertigung, Erstellung des vorliegenden Vorvertrages wie auch des anschliessenden Hauptvertrages (inkl. Kosten des Geometers) und dessen Beurkundung sowie mit der Eintragung im Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien, d.h. den Gemeinden Oberägeri und Unterägeri sowie dem Baurechtsgeber, je zu einem Drittel übernommen und bezahlt.
12. Dieser Vertrag stellt einen Vorvertrag mit der Verpflichtung zum Abschluss eines Hauptvertrages betreffend Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes an den Grundstücken Nrn. 252, 298 und 710, Grundbuch Oberägeri, im Zusammenhang mit dem Bäderprojekt „Ägerital“ und „Seeufergestaltung Ost“ dar. Eine Eintragung des vorliegenden Vorvertrages im Grundbuch ist nicht möglich.
13. Die hier nicht speziell genannten grundbuchlichen Formalitäten, wie Anmeldungsantrag, genauer Grundstückbescrieb etc. erfolgt mit dem Hauptvertrag.
14. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, ihre mit diesem Vertrag eingegangenen Rechte und Pflichten in allen Punkten einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
15. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Urkundsperson, die mit dem grundbuchlichen Vollzug benötigten und zusammenhängenden Geschäfte, so namentlich Grundbucheintragungen und die Parzellierung und Bereinigung der Grundstücke gemäss der noch zu errichtenden Mutation vorzunehmen, und zwar spätestens innert 3 Monaten nachdem die Baubewilligung an die Einwohnergemeinden Oberägeri und Unterägeri für das Bäderprojekt „Ägerital“ in Rechtskraft erwachsen ist.
16. Dieser Vertrag wird in 4 Exemplaren ausgefertigt, die wie folgt zu verteilen sind:
- je 1 Exemplar für die Vertragsparteien;
 - 1 Exemplar für die Urkundsperson.

Also vereinbart und unterzeichnet:

Oberägeri,
Gemeinde Oberägeri-Baurecht

Die Parteien

Der Baurechtsgeber

.....
Christian Blattmann

Die Baurechtsnehmerin

a) Einwohnergemeinde Oberägeri
vertreten durch

.....
Pius Meier, Gemeindepräsident

.....
Willy Näf, Gemeindeschreiber-Stell-
vertreter

b) Einwohnergemeinde Unterägeri
vertreten durch

.....
Josef Ribary, Gemeindepräsident

.....
Sylvia Derrer Pape, Gemeindeschreiberin

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber-Stellvertreter von Oberägeri, Anton Rogenmoser, Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde inklusive der Bestandteil des Vertrages bildende Plan enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, wurde von den Parteien bzw. ihrer Vertretung gelesen, als richtig befunden und in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

Oberägeri,
Gemeinde Oberägeri-Baurecht

Die Urkundsperson

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über die

Gründung

der

Ägeribad AG

mit Sitz in Oberägeri/ZG

(Bargründung)

(Art. 620 ff. OR)

Vor der unterzeichneten Urkundsperson des Kantons Zug nämlich:

Frau Sylvia Derrer Pape, von Zürich/ZH und Muriaux/JU, in 6314 Unterägeri/ZG, Gemeindeschreiberin, von Unterägeri

sind erschienen:

1. **Einwohnergemeinde Oberägeri**, vertreten durch den Gemeinderat Oberägeri, dieser handelnd durch
 - Herrn Pius Meier, von Oberägeri/ZG, in 6315 Oberägeri/ZG, Alosen, Gemeindepräsident,
 - Herrn Willi Näf, von Menznau/LU, in 6442 Gersau/SZ, Gemeindeschreiber-Stellvertreter

2. **Einwohnergemeinde Unterägeri**, vertreten durch den Gemeinderat Unterägeri, dieser handelnd durch
 - Herrn Josef Ribary, von Unterägeri/ZG, in 6314 Unterägeri/ZG, Gemeindepräsident,
 - Herrn Patrick Sigrist, von Emmen/LU und Hitzkirch/LU, in 6038 Gisikon, stellvertretender Gemeindeschreiber

Die Urkundsparteien erklären:

I. Gründung

Wir gründen heute, am 2014, unter der Firma **Ägeribad AG**, eine Aktiengesellschaft, mit Sitz in Oberägeri/ZG.

II. Statuten

Den uns vorliegenden Statutenentwurf legen wir als gültige Statuten der in Gründung begriffenen Gesellschaft fest. Sie sind Bestandteil dieser Urkunde.

II. Aktienzeichnung

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 10'000'000.00 (in Worten: Franken zehn Millionen 0/00) und ist eingeteilt in 1000 (in Worten: tausend) Namensaktien mit einem Nennwert von je CHF 10'000.00 (in Worten: Franken zehntausend 0/00), welche zum Ausgabebetrag von je CHF 10'000.00 (in Worten: Franken zehntausend 0/00) wie folgt gezeichnet werden:

	Aktien	Nominal	Total
Einwohnergemeinde Oberägeri	600	10'000.00	6'000'000.00
Einwohnergemeinde Unterägeri	400	10'000.00	4'000'000.00
Total	1'000		10'000'000.00

Jede Gründerin verpflichtet sich hiermit bedingungslos, die dem Ausgabebetrag der von ihr gezeichneten Aktien entsprechende Einlage zu leisten.

III. Liberierung

Es sind folgende Einlagen geleistet worden:

CHF 2'000'000.00 (in Worten: Franken zwei Millionen 0/00) in Geld, durch Hinterlegung bei der Zuger Kantonalbank, in Zug, als dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstelltes Institut, gemäss deren vorliegender schriftlicher Bescheinigung vom, zur ausschliesslichen Verfügung der Gesellschaft.

Dadurch ist das Aktienkapital teilweise liberiert worden, nämlich

	Aktien	liberiert	
Einwohnergemeinde Oberägeri	600	1'200'000.00	20 %
Einwohnergemeinde Unterägeri	400	800'000.00	20 %
Total	1'000	2'000'000.00	20 %

Jede Gründerin verpflichtet sich, auf erstes Verlangen des Verwaltungsrates die restliche und vollständige Leistung ihrer Einlage im Sinne von Art. 634a OR sofort zu erbringen.

IV. Feststellungen

Wir stellen fest,

- dass sämtliche Aktien gültig gezeichnet sind;
- dass die versprochenen Einlagen dem gesamten Ausgabebetrag entsprechen.
- dass die gesetzlichen und statutarischen Anforderungen an die Leistung der Einlagen erfüllt sind.

VI. Wahlen

1. Mitglieder des Verwaltungsrates

Als Verwaltungsräte werden an der Gründerversammlung gewählt:

- Herr Pius Meier, von Oberägeri/ZG, in 6315 Oberägeri/ZG, Alosen, Gemeindepräsident,
- Herr Josef Ribary, von Unterägeri/ZG, in 6314 Unterägeri/ZG, Gemeindepräsident,
- Herr Thomas Spengler, von Schaffhausen/SH und Birwinken TG, in 8200 Schaffhausen
- Herr Beda Rudolf Lechmann, von Sumvitg/GR, in 6315 Oberägeri, Müsliweg 12b
- Herr Thomas Merz, von Oberägeri/ZG, in 6314 Unterägeri ZG, Windwurfstrasse 1

Herr Pius Meier wird als Präsident des Verwaltungsrates gewählt. Herr Josef Ribary wird als Vizepräsident des Verwaltungsrates gewählt.

Durch Mitunterzeichnung dieser Urkunde resp. gemäss Annahmeerklärung erklärt der neu gewählte Verwaltungsrat die Annahme der Wahl.

2. Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für die Gesellschaft wählen wir:

- Ingold Treuhandpartner AG, Zugerstrasse 40, 6314 Unterägeri (Inhaberin Gabriela Ingold)

Die Annahmeerklärung der gewählten Revisionsstelle liegt vor und wird dem Handelsregisteramt Zug mit eingereicht.

VII. Gründungserklärung

Abschliessend erklären wir die Gesellschaft den gesetzlichen Vorschriften entsprechend als gegründet.

VIII. Handelsregisteranmeldung

Die Neugründung ist in das Handelsregister des Kantons Zug in Zug einzutragen und zu veröffentlichen.

Die Gründerinnen bevollmächtigen und beauftragen hiermit den Verwaltungsrat ausdrücklich, allfällige formelle Statutenänderungen oder -ergänzungen, die gemäss Gesetzgebung und den Weisungen des Eidg. Amtes für das Handelsregister erforderlich sind, um den Eintrag vollziehen zu können, zu veranlassen. Sie geben hiezu im Voraus ausdrücklich ihre volle Zustimmung.

Die Gründungsversammlung endet um Uhr.

Unterägeri,

Die Gründer

.....
Pius Meier, Gemeindepräsident

.....
Josef Ribary, Gemeindepräsident

.....
Willy Näf,
Gemeindeschreiber-Stellvertreter

.....
Patrick Sigrist,
Gemeindeschreiberin-Stellvertreter

Die zustimmenden Verwaltungsräte:

.....
Pius Meier, Gemeindepräsident

.....
Josef Ribary, Gemeindepräsident

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Als Urkundsperson des Kantons Zug beurkunde ich, Frau Sylvia Derrer Pape, von Zürich/ZH und Muriaux/JU, in 6314 Unterägeri/ZG, hiermit öffentlich:

- a) dass diese Urkunde dem mir mitgeteilten Willen der Parteien entspricht und dass sie von den Parteien gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden ist;
- b) dass die vor mir erschienen Personen, soweit sie mir nicht persönlich bekannt sind, sich über ihre Identität ausgewiesen haben, und dass sie handlungsfähig sind;
- c) dass die in diesem Gründungsakt erwähnten und als Beilage verurkundeten Statuten sowie die übrigen Belege mir und den Gründerinnen vorgelegen haben, dass sie von allen Gründern unterzeichnet worden sind und dass ich sie zum Zweck der Identifizierung mit Unterschrift und Stempel versehen habe;
- d) dass diese Urkunde getreu den gesetzlichen Vorschriften ausgefertigt worden ist und zwar in drei Exemplaren; ein Exemplar für die Gesellschaft, ein Exemplar für das Handelsregisteramt Zug und ein Exemplar für die beurkundende Urkundsperson.

Unterägeri,

Die Urkundsperson:

Leistungsvereinbarung

zwischen

**der Einwohnergemeinde Oberägeri,
der Einwohnergemeinde Unterägeri**
als Auftraggeberinnen

und der

Ägeribad AG, Oberägeri
als Auftragnehmerin

betreffend

Bau und Betrieb des Ägeribades in Oberägeri

1 Allgemeines

Die Gemeinderäte von Ober- und Unterägeri wurden von den Stimmberechtigten an den Urnenabstimmungen vom 22. Juni 2014 beauftragt, im Rahmen eines Baurechtsvertrages auf den Parzellen GS 252, 298 und 710, Franzenmatt, Oberägeri, ein Hallenbad mit zugehöriger Infrastruktur zu planen, zu errichten, zu betreiben und weiter zu entwickeln. Die Stimmberechtigten stimmten zudem der Beteiligung an der Ägeribad AG mit 10 Mio. Franken zu. Diese Vereinbarung regelt die Form der Zusammenarbeit der Gemeinden mit der Ägeribad AG und die Finanzierung zwischen den Gemeinden und der Aktiengesellschaft.

2 Grundlagen

Dieser Vereinbarung liegen folgende Gesetze zu Grunde:

- Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt)
- Schweizerisches Obligationenrecht

3 Die Ägeribad AG als Auftragnehmerin tritt ab Gründung der Aktiengesellschaft in sämtliche Verpflichtungen ein, welche die beiden Gemeinden Oberägeri und Unterägeri im Zusammenhang mit der Vorprojektierung und der Projektierung des Ägeribades (ohne Seebad) eingegangen sind. Es handelt sich dabei um Verpflichtungen jeglicher Art, wie finanzielle, vertragliche und weitere Verpflichtungen.

Die beiden Gemeinderäte von Oberägeri und Unterägeri sind bevollmächtigt, diese Verpflichtungen in einem Anhang zur vorliegenden Leistungsvereinbarung zu spezifizieren.

4 Leistung (Auftragsbeschreibung)

4.1 Die Auftraggeberinnen beauftragen die Auftragnehmerin, im Rahmen eines Baurechtsvertrages auf den Parzellen GS 252, 298 und 710, Franzenmatt, Oberägeri, bis spätestens zur Badesaison 2017 (vorbehalten bleiben allfällige Verzögerungen wegen Beschwerden gegen die Baubewilligung) ein Hallenbad mit Infrastruktur gemäss folgenden Plänen des Architekturbüros Scheitlin Syfrig AG, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern, Projektpläne Stand 13.2.2014 zu planen, zu bauen, zu betreiben und weiter zu entwickeln:

- Situation 1 : 100, Plan-Nr. 3588 31-001
- Untergeschoss 1 : 200, Plan-Nr. 3588 31-002
- Erdgeschoss 1 : 200, Plan-Nr. 3588 31-003
- Obergeschoss 1 : 200, Plan Nr. 3588 31-004
- Schnitt, Ost- und Westfassade, Plan Nr. 3588 31-005
- Nord- und SüdFassade, Plan Nr. 3588 31-006
- Technischer Baubeschrieb vom April 2014, erstellt durch PPM Projektmanagement AG, Rittmeyerstrasse 13, 9014 St. Gallen.
- Kostenvoranschlag vom April 2014, erstellt durch PPM Projektmanagement AG, Rittmeyerstrasse 13, 9014 St. Gallen.
- Umgebungsarbeiten zum Hallenbad (Perimeterbereich Hallenbad), gemäss Umgebungsplan der Landschaftsarchitekten Appert Zwahlen Partner AG, Zugerstrasse 4, 6330 Cham, Projektplan Nr. 344-03.02, vom 1.4.2014. Stellt die Schnittstellen zur Gesamtumgebung, die durch die Gemeinde Oberägeri erstellt wird, sicher.

- 4.2 Bauliche Erweiterungen am oben beschriebenen Projekt bedürfen der Zustimmung und der Kreditbewilligung durch die Stimmberechtigten beider Auftraggeberinnen oder dürfen die jeweilige Finanzkompetenz der zuständigen Exekutiven nicht übersteigen.
- 4.3 Die Auftragnehmerin übernimmt ab Eröffnung des Ägeribades dessen Betrieb. Sie wählt einen Geschäftsführer, der für die Gewährleistung eines wirtschaftlichen Betriebes verantwortlich zeichnet.
- 4.4 Die Auftragnehmerin garantiert den Auftraggeberinnen, dass folgenden Institutionen in der beschriebenen Reihenfolge Wasserflächen zur alleinigen Benützung zugeteilt werden:
- Der Bevölkerung aus Ober- und Unterägeri
 - den gemeindlichen Schulen von Ober- und Unterägeri während der ordentlichen Unterrichtszeiten
 - SC Frosch an allen Werktagen (Randstunden) und über das Wochenende
 - weitere Ortsvereine aus Ober- und Unterägeri
 - weitere Interessenten (andere Gemeinden oder Ortsvereine aus anderen Gemeinden)
- 5 Finanzierung
- 5.1 Grundsätzlich ist der Betrieb des Hallenbades mit der gesamten Infrastruktur (ohne Baurechts- und Fremdkapitalzinsen sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds) selbsttragend zu gestalten. Einen allfälligen Betriebsverlust (ohne Baurechts- und Fremdkapitalzinsen sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds) tragen die Auftraggeberinnen im Verhältnis 60 % zu Lasten Oberägeri und 40 % zu Lasten Unterägeri.
- 5.2 Die Auftragnehmerin äufnet aus dem jährlichen Betriebsergebnis einen Erneuerungsfonds. Dieser Fonds ist ab dem 5. Betriebsjahr jährlich mit mindestens 2.5 % des Erstellungswertes der Bauten (ca. 26,3 Mio. Franken) plus 4 % des Neuwertes der Infrastruktur (10 Mio. Franken) aufzustocken. Die Beträge, welche nicht aus dem jährlichen Betriebsergebnis bezahlt werden können (voraussichtlich 1,045 Mio. Franken), übernehmen die Auftraggeberinnen im Verhältnis 60 % zu Lasten Oberägeri und 40 % zu Lasten Unterägeri. Der gesamte Erneuerungsunterhalt der Infrastruktur und der Bauten ist aus diesem Fonds ohne weitere Beteiligung der Auftraggeberinnen zu finanzieren. Über die Auslösung von Geldern aus diesem Fonds entscheidet in jedem Fall die Generalversammlung der Ägeribad AG.
- 5.3 Die Auftraggeberinnen übernehmen zudem die Verzinsung des von der Auftragnehmerin aufgenommenen Fremdkapitals bis zu einem Höchstbetrag von 26,3 Mio. Franken im Verhältnis 60 % zu Lasten Oberägeri und 40 % zu Lasten Unterägeri.
- 5.4 Die Auftraggeberinnen übernehmen zudem die Baurechtszinsen im Verhältnis 60 % zu Lasten Oberägeri und 40 % zu Lasten Unterägeri.
- 5.5 Die Auftragnehmerin reicht den Auftraggeberinnen jährlich bis zum 31. Januar des dem Betriebsjahr folgenden Jahres die Betriebsrechnung sowie bis 31. Mai ein Budget für das übernächste Betriebsjahr zur Kenntnisnahme und für die Übernahme der Zahlen in die gemeindlichen Budgets ein.
- 6 Dauer, Änderung und Auflösung der Leistungsvereinbarung
- 6.1 Diese Leistungsvereinbarung tritt auf 1. Januar 2015 in Kraft. Sie kann jeweils auf Ende Jahr von beiden Parteien mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten gekündigt werden.

- 6.2 Sollten die Aufwendungen für das Ägeribad in einer oder beiden Einwohnergemeinden von den Stimmberechtigten im Rahmen der Budgetgenehmigungen abgelehnt werden, ist eine ausserterminliche Kündigung mit einer Frist von 12 Monaten möglich.
- 6.3 Die Parteien vereinbaren, in den beiden ersten Betriebsjahren Erfahrungen zu sammeln und die Vereinbarungparameter auf ihre Bewährung hin in der Praxis zu überprüfen. Dazu nehmen die Vertragspartner spätestens am 30.06.2017 Verhandlungen für eine allfällige Anpassung der Vereinbarung auf. Kommt bis 31.12.2017 keine Einigung betreffend die neue oder modifizierte Leistungsvereinbarung zu Stande, verlängert sich die bestehende einmal um maximal 12 Monate. Diese Termine verändern sich je nach Zeitpunkt der Eröffnung des Ägeribades.
- 6.4 Die Vereinbarung kann während der weiteren Vertragsdauer im gegenseitigen Einvernehmen geändert werden. Der Verwaltungsrat der Auftragnehmerin unterbreitet ein entsprechendes Begehren den beiden Gemeinderäten der Auftraggeberinnen. Die Parteien verpflichten sich, den Vertrag an veränderte rechtliche oder tatsächliche Verhältnisse anzupassen.
- 6.5 Die Aktiven und alle finanziellen Mittel der Auftragnehmerin gemäss Bilanz, gehen bei einer Kündigung der Leistungsvereinbarung oder bei der Auflösung der Ägeribad AG, nach Deckung aller finanziellen Verpflichtungen des Auftragnehmers, an die Auftraggeberinnen im Verhältnis ihrer Beteiligung zurück.
- 7 Weiteres
- 7.1 Auftragnehmerin und Auftraggeberinnen verpflichten sich, sich gegenseitig über massgebliche Veränderungen und absehbare Entwicklungen zu informieren, sofern sie die Leistungsvereinbarung betreffen.
- 7.2 Die Auftraggeberinnen stellen der Auftragnehmerin die gewünschten Daten zur Verfügung, soweit sie das Rechnungswesen und die Kapitalfolgekosten betreffen.

6315 Oberägeri,

Die Auftraggeberinnen:

EINWOHNERGEMEINDE OBERÄGERI

EINWOHNERGEMEINDE UNTERÄGERI

Pius Meier, Gemeindepräsident

Josef Ribary, Gemeindepräsident

Willy Näf, Gemeindeschreiber-Stellvertreter

Sylvia Derrer Pape, Gemeindeschreiberin

ÄGERIBAD AG

STATUTEN

der

Ägeribad AG, mit Sitz in Oberägeri/ZG

I. FIRMA, SITZ, ZWECK UND DAUER

Art. 1

Unter der Firma Ägeribad AG besteht mit Sitz in Oberägeri/ZG auf unbestimmte Dauer eine Aktiengesellschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Art. 2

Der Zweck der Gesellschaft ist der Bau und der Betrieb der von den Gründern gemeinsam zu realisierenden Bäderanlage in Oberägeri inklusive zusätzlicher Infrastruktur.

Die Gesellschaft kann sich auch an anderen Unternehmungen beteiligen und Zweigniederlassungen errichten und Finanzierungen vornehmen. Sie kann ferner Grundstücke und Liegenschaften erwerben, veräussern und vermieten sowie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, ihren Zweck zu fördern oder die direkt oder indirekt damit im Zusammenhang stehen.

II. AKTIENKAPITAL UND AKTIEN

Art. 3

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt Fr. 10'000'000.00 (in Worten: Franken zehn Millionen 0/00) und ist eingeteilt in 1'000 Namensaktien zu je Fr. 10'000.00 (Franken zehntausend 0/00) nominell, welche zu 20 % liberiert sind.

Die Namensaktien besitzen keinen Anspruch auf eine Bardividende.

Art. 4

Anstelle von Aktien-Urkunden können Zertifikate ausgegeben werden, die auf eine oder mehrere Aktien lauten. Die Aktien bzw. Aktien-Urkunden tragen die Unterschrift des Präsidenten des Verwaltungsrates.

Art. 5

Die Gesellschaft führt bei Herausgabe von Namensaktien über die Namensaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer mit Namen und Adressen eingetragen werden.

Die Eintragung von Namensaktien in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Namenaktie zu Eigentum voraus.

Die Eintragung wird auf dem Aktientitel (Namensaktien) und im Aktienbuch durch den Präsidenten des Verwaltungsrates bescheinigt.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt bei Namensaktien als Aktionär, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Art. 6

Bei Erhöhung des Aktienkapitals hat jeder Aktionär Anspruch auf den Teil der neu ausgegebenen Aktien, der seiner bisherigen Beteiligung entspricht. Vorbehalten bleibt Art. 652 b Abs. 2 OR.

III. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Art. 7

Die Organe der Gesellschaft sind:

- A. Die Generalversammlung
- B. Der Verwaltungsrat
- C. Die Revisionsstelle

A. Die Generalversammlung

Art. 8

Die Generalversammlung als oberstes Organ der Gesellschaft hat folgende, unübertragbare Befugnisse:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten (Art. 652 ff. OR vorbehalten);
- b) Wahl und Abberufung des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung nach vorangegangener Berichterstattung der Revisionsstelle;

- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- f) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- g) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion;
- h) Beschlussfassung über alle Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind, oder die der Verwaltungsrat im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften freiwillig der Generalversammlung vorlegt.

Art. 9

In der Generalversammlung üben die Aktionäre ihr Stimmrecht nach dem Verhältnis des gesamten Nennwertes der ihnen gehörenden Aktien aus.

Soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt, fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

- Sämtliche Statutenänderungen;
- Änderungen am Baurechtsvertrag;
- Wahl des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- Beschlussfassung über die Entnahme aus dem zu bildenden Erneuerungsfonds;
- sowie sämtliche Beschlüsse im Sinne von Art. 704 Abs. 1 OR, bei dem ein entsprechendes qualifiziertes Stimmenquorum verlangt wird.

Die Abstimmungen und Wahlen an der Generalversammlung erfolgen offen, soweit nicht ein anderes Vorgehen beschlossen wird.

Art. 10

Die Einladung zur Generalversammlung ergeht durch den Präsidenten des Verwaltungsrates mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag mittels Brief/Fax oder E-Mail an die Aktionäre, sofern Namen und Adressen aller Aktionäre bekannt sind, sonst durch Publikation im Schweiz. Handelsamtsblatt (SHAB). Ab Zeitpunkt der Einladung sind Geschäftsbericht und der Bericht der Revisionsstelle am Sitz der Gesellschaft aufzulegen.

Die Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrates sind in der Einladung gehörig bekannt zu geben.

Jeder Aktionär ist berechtigt, zu Gegenständen, über welche die Generalversammlung zu beschliessen hat, Anträge einzureichen. Diese müssen mindestens 30 Tage vor der Versammlung dem Präsidenten des Verwaltungsrates schriftlich eingereicht werden. Dieser hat diese Anträge mit der Einladung anzukündigen; andernfalls kann hierüber kein Beschluss gefasst werden.

Art. 11

Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Präsident des Verwaltungsrates oder in dessen Abwesenheit ein anderes Mitglied desselben, das von der Generalversammlung bestimmt wird.

Die Protokolle der Generalversammlung werden vom Vorsitzenden und vom Protokollführer, der nicht Aktionär zu sein braucht, unterzeichnet.

Der Protokollführer wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Art. 12

Die ordentliche Generalversammlung hat innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden.

Art. 13

Ausserordentlicherweise wird die Generalversammlung so oft einberufen, als es der Verwaltungsrat oder die Revisionsstelle als notwendig erachten.

Die Einberufung steht ebenfalls den Aktionären im Sinne von Art. 699 OR zu. Das Begehren ist schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge an den Präsidenten des Verwaltungsrates zu richten. Die Generalversammlung ist spätestens zwei Monate nach Eingang eines solchen Begehrens durchzuführen.

Art. 14

Die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten. In der Universalversammlung kann über alle Gegenstände gültig verhandelt werden, solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind.

B. Der Verwaltungsrat

Art. 15

Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern.

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

1. die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der übrigen Weisungen;
2. die Festlegung der Organisation;
3. die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
4. die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;
5. die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, auch im Hinblick auf die Verfolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
6. die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
7. die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
8. Beschluss über die Nachliberierung des Aktienkapitals.

Art. 16

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden jeweils auf vier Jahre gewählt und sind nach Ablauf der Amtsdauer wiederwählbar.

Die Amtsdauer endet am 30. Juni im ersten Jahr der Wahlperiode des Gemeinderates.

Art. 17

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er hat den Sekretär zu bezeichnen, der dem Verwaltungsrat nicht angehören muss. Ausgenommen sind der Präsident und der Vizepräsident, welche von der Generalversammlung gewählt werden.

Art. 18

Der Verwaltungsrat wird durch die Generalversammlung gewählt.

Art. 19

Der Verwaltungsrat ist befugt, die Geschäftsführung auf einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates oder von Dritten zu übertragen oder Mitarbeiter beizuziehen, die dem Verwaltungsrat nicht anzugehören brauchen.

Die Übertragung der Geschäftsführung erfolgt nach Massgabe eines Organisationsreglementes.

Art. 20

Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung seines Präsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern, und wenn ein Mitglied die Einberufung verlangt.

Die Abstimmungen des Verwaltungsrates erfolgen offen. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder an der mündlichen Abstimmung teilnimmt.

Die Beschlüsse des Verwaltungsrates werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Der Vorsitzende hat den Stichentscheid (doppeltes Stimmrecht).

Über die Beschlüsse des Verwaltungsrates ist Protokoll zu führen, das durch den Präsidenten des Verwaltungsrates und den Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Art. 21

Die Mitglieder des Verwaltungsrates sind jederzeit berechtigt, in Geschäftsbücher, Verträge, Rechnungen und sonstige Akten Einsicht zu nehmen und sich überhaupt jede wünschbare Auskunft über den Geschäftsgang zu beschaffen.

C. Die Revisionsstelle

Art. 22 Revision

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

- a) die Gesellschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
- b) sämtliche Gesellschafter zustimmen, und
- c) die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Gesellschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung darf diesfalls die Beschlüsse nach Art. 8c), d) und e) erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Art. 23 Anforderungen an die Revisionsstelle

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Gesellschaft mehrere Revisionsstellen, so muss zumindest eine dieser Voraussetzungen erfüllen.

Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Ist die Gesellschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen. Vorbehalten bleibt der Verzicht auf die Wahl einer Revisionsstelle.

Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

Bei einem Opting out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.

IV. RECHNUNGSWESEN

Art. 24

Die Jahresrechnung ist alljährlich auf den 31. Dezember abzuschliessen; erstmals auf den 31. Dezember 2015.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung sowie die Verwendung des Jahresgewinnes gelten die Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Der unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen verbleibende Reingewinn steht zur freien Verfügung der Generalversammlung.

V. BEKANNTMACHUNGEN

Art. 25

Die Mitteilungen der Gesellschaft an die Aktionäre erfolgen durch Brief/Fax oder E-Mail, sofern Namen und Adressen aller Aktionäre bekannt sind, sonst durch Publikation im Schweiz. Handelsamtsblatt (SHAB).

Art. 26

Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann weitere Publikationsorgane bezeichnen.

VI. AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Art. 27

Die Gesellschaft kann jederzeit durch einen Beschluss der Generalversammlung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften (Art. 736 ff. OR) aufgelöst werden.

Für die Art der Liquidation gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Die Liquidation wird durch den Verwaltungsrat besorgt, sofern sie nicht durch Beschluss der Generalversammlung anderen Personen übertragen wird.

Diese Statuten wurden bei der Gründung vom 2014 genehmigt.

Unterägeri, 2014

Die Gründer:

.....
Pius Meier, Gemeindepräsident

.....
Josef Ribary, Gemeindepräsident

.....
Willy Näf,
Gemeindeschreiber-Stellvertreter

.....
Patrick Sigrist,
Gemeindeschreiberin-Stellvertreter

Die Protokollführerin:

.....
Die Urkundsperson

B E G L A U B I G U N G

Die unterzeichnete Urkundsperson des Kantons Zug, Sylvia Derrer Pape, bescheinigt hiermit, dass die vorliegenden Statuten (13 Seiten) bei der Gründung vom 2014 der Ägeribad AG mit Sitz in Oberägeri zum geltenden Statut der Gesellschaft erhoben worden sind.

Unterägeri,

Die Urkundsperson:

.....