

## Öffentliche Urkunde Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags

**Die Katholische Kirchgemeinde Risch**  
Zentrum Dorfmat  
6343 Rotkreuz

handelnd durch den Kirchenrat der Katholischen Kirchgemeinde Risch und dieser wiederum durch Frau Margrith Hammer, Präsidentin des Kirchenrates, von Emmen, Hochdorf, in Risch, und Frau Priska Agatha Schneider-Bühler, Kirchenschreiberin, von Wald, Eriswil, in Risch

- nachfolgend die Katholische Kirchgemeinde Risch genannt -

und

**die Einwohnergemeinde Risch**  
Zentrum Dorfmat  
6343 Rotkreuz

handelnd durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch Herrn Peter Hausherr, Gemeindepräsident, von Risch, Rottenschwil, in Risch, und Herrn Ivo Krummenacher, Gemeindeschreiber, von Udligenswil, Rothenburg, in Muri

- nachfolgend die Einwohnergemeinde Risch genannt -

schliessen folgenden Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags (Hauptvertrag) ab:



## Einleitung

Die Einwohnergemeinde Risch beabsichtigt, das Grundstück Risch 6432 (STWE Zentrum Dorf-  
matt) der Katholischen Kirchgemeinde Risch zu erwerben. Das Grundstück Risch 6431 (eben-  
falls STWE Zentrum Dorf-  
matt) befindet sich seit 1993 im Eigentum der Einwohnergemeinde  
Risch. Dadurch würden sich die Prozesse bei einer Sanierung oder allenfalls einem Neubau des  
Zentrums Dorf-  
matt vereinfachen.

Die Einwohnergemeinde Risch sichert der Katholischen Kirchgemeinde Risch die Benützung  
des Saals Dorf-  
matt sowie des Verenasaals im Zentrum Dorf-  
matt entschädigungslos zu, solange  
diese bestehen bzw. keine baulichen Veränderungen erfolgen. Nach einer Sanierung oder bei  
einem Neubau des Zentrums Dorf-  
matt kann die Katholische Kirchgemeinde Risch diese Räum-  
lichkeiten bzw. deren Ersatz fünfmal jährlich entschädigungslos benützen.

Die Katholische Kirchgemeinde Risch beabsichtigt, das Grundstück Risch 52 (Ex Maria Waser)  
der Einwohnergemeinde Risch zu erwerben, um dieses Grundstück, zusammen mit den sich  
bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken Risch 51 und Risch 851 zu überbauen.

Die Grundstücke Risch 51, Risch 52 und Risch 851 befinden sich alle in der Zone des öffentli-  
chen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB).

Die Einwohnergemeinde Risch ist bereit, für die Grundstücke Risch 51, Risch 52 und Risch 851  
im Rahmen der laufenden Ortplanungsrevision das Verfahren für eine Umzonung von OelB in  
eine andere Bauzone für die Erstellung eines Pfarreizentrums mit Mantelnutzung anzustreben.

Mit dem Abschluss dieses Vorvertrags beabsichtigen die Parteien, den Verkauf wie auch den  
Erwerb der Grundstücke Risch 6432 und Risch 52 für den Fall, dass die Bedingungen für den  
Abschluss des Kaufvertrags (Hauptvertrag) gemäss II./2. dieses Vorvertrags erfüllt sind, gegen-  
seitig bindend zu regeln.



## I. Vertragsobjekte

Die Katholische Kirchgemeinde Risch ist Alleineigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstücks:

### Grundstück Risch 6432

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	1707 Risch
Grundstück-Nr	6432
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 33067 16564 50
Stammgrundstück	LIG Risch/664
Wertquote	115/1'000
Sonderrecht	Räumlichkeiten im 1. und 2. OG gemäss Begründungsurkunde / Aufteilungsplan
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Belastungsgrenze CHF	

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten, Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

#### Grundpfandrechte

Keine

#### Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

### Beschrieb des gemeinschaftlichen Grundstückes Risch 664

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	1707 Risch
Grundstück-Nr	664
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 89067 14565 35
Fläche	4'602 m <sup>2</sup> ,
Lagebezeichnung	Rotkreuz
Bodenbedeckung	Übrige befestigte Fläche Gartenanlage Gebäude
Gebäude / Bauten	Gebäude, Assek.-Nr: 753a      Dorfmatt 1, 6343 Rotkreuz 00 Gebäude (unterirdisch)



Bemerkungen  
Dominierte Grundstücke  
Belastungsgrenze CHF

Gebäude, Assek.-Nr: 1159a  
(unterirdisch)  
Gebäude (unterirdisch)  
Gebäude, Assek.-Nr: 753a (unterirdisch)

Keine

### Eigentum

STW Risch/6431 zu 885/1'000 05.08.1993 s. ext.Hinw./GB  
STW Risch/6432 zu 115/1'000 05.08.1993 s. ext.Hinw./GB

### Anmerkungen

05.08.1993 2385 Reglement Stockwerkeigentümer ID.1000/004378

### Dienstbarkeiten

28.11.1988 3847 (L) Fusswegrecht ID.1000/021778  
z.G. LIG Risch/29

28.11.1988 3847 (L) Fusswegrecht ID.1000/034947  
z.G. LIG Risch/860

28.11.1988 3847 (L) Fusswegrecht ID.1000/034948  
z.G. LIG Risch/860

28.11.1988 3847 (L) Immissionsrecht ID.1000/034950  
z.G. LIG Risch/860

28.11.1988 3847 (L) Fusswegrecht mit Unterhaltsabrede ID.2005/001723  
z.G. LIG Risch/29

30.11.1988 3910 (R) Ueberbaurecht für Ueberdachung ID.1000/008196  
z.L. LIG Risch/1591

30.11.1988 3910 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/008221  
z.G. LIG Risch/1591

30.11.1988 3910 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/008226  
z.L. LIG Risch/1591

30.11.1988 3910 (LR) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/034879  
LR LIG Risch/1593

07.02.1992 321 (L) Überbaurecht ID.1000/008271  
z.G. LIG Risch/1591

05.08.1993 2384 (R) Überbaurecht ID.1000/034905  
z.L. LIG Risch/1593

13.06.2002 2002/3024/0 (L) Überbaurecht für Tiefgarage mit Unterhaltsregelung  
ID.2002/000418  
z.G. LIG Risch/1932

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
05.08.1993 2386

Vorkaufsrecht StwE ID.1000/002641

### Grundpfandrechte

Keine

Die Einwohnergemeinde Risch ist Alleineigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundstücks:

## Grundstück Risch 52

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	1707 Risch
Grundstück-Nr	52
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 47657 14006 75
Fläche	560 m <sup>2</sup> ,
Lagebezeichnung	Rotkreuz
Bodenbedeckung	Strasse, Weg Gartenanlage Gebäude
Gebäude / Bauten	Gebäude, Assek.-Nr: 203a      Kirchenstrasse 3, 6343 Rotkreuz 00
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	Keine
Belastungsgrenze CHF	

### Anmerkungen

04.06.1952 s. ext.Hinw./GB      Öffentliches Fusswegrecht ID.1000/004436

### Dienstbarkeiten

04.04.1933 s. ext.Hinw./GB	(R) Leitungsrecht Kanalisation ID.2005/001895 z.L. LIG Risch/43 z.L. LIG Risch/991
05.05.1949 s. ext.Hinw./GB	(LR) Bauverbot ID.1000/033044 LR LIG Risch/51
05.05.1949 s. ext.Hinw./GB	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/033045 z.G. LIG Risch/51
10.07.1952 B-Heft: 216/299/334	(LR) Fahrwegrecht ID.2005/001896 LR LIG Risch/50 LR LIG Risch/51
10.07.1952 B-Heft: 216/334	(L) Fahrwegrecht ID.1000/035399 z.G. LIG Risch/773
21.07.1952 B-Beleg: 3	(L) Leitungsrecht Kanalisation ID.1000/033049 z.G. LIG Risch/51

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

27.05.2015 2015/2104/0	(L) Limitiertes Vorkaufsrecht, bis 01.02.2040 ID.2015/000165 z.G. Einwohnergemeinde Risch, Risch
------------------------	--

### Grundpfandrechte

21.05.1999 1999/2152/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, Einzel- pfandrecht Gläubiger/in Inhaber
------------------------	--

Die Einwohnergemeinde Risch erklärt, dass der vorstehend genannte Inhaber-Papier-Schuldbrief in Höhe von CHF 20'000.00 (nominal) unbelastet ist.



## **Grenzen / Bemerkungen**

Die Parteien bestätigen, die Grenzen der Vertragsobjekte gemäss Grundbuchplan zu kennen.

Die Bedeutung und der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sind den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag (die entsprechenden Belege können beim Amt für Grundbuch und Geoinformation eingesehen werden).

Die Parteien bestätigen, den Begründungsakt für das Stockwerkeigentum, die Aufteilungspläne sowie das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft zu kennen.

Den Parteien ist weiter bekannt, dass den Aufteilungsplänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zukommt. Es ist ihre Sache, diese Pläne auf die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.

Die Parteien bestätigen zudem, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf den Vertragsobjekten eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat.

## **II. Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrags (Hauptvertrag), Bedingungen, Folgen bei Nichteintritt der Bedingungen**

### **1. Verpflichtung und Erfüllungsanspruch**

1.1. Die Parteien verpflichten sich, innert 90 Tagen nach Eintritt der Bedingungen gemäss Ziffer II./2. nachstehend, den Kaufvertrag (Hauptvertrag) abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen, wonach die Katholische Kirchgemeinde Risch der Einwohnergemeinde Risch das Grundstück Risch 6432 verkauft und die Einwohnergemeinde Risch der Katholischen Kirchgemeinde Risch das Grundstück Risch 52 verkauft.

1.2. Nach Eintritt der Bedingungen gemäss Ziffer II./2. nachstehend steht jeder Partei aus dieser vorvertraglichen Verpflichtung ein realer Erfüllungsanspruch zu.

### **2. Bedingungen für den Abschluss des Kaufvertrags (Hauptvertrag)**

2.1. Diese vorvertragliche Verpflichtung zum Abschluss des Kaufvertrags (Hauptvertrag) erfolgt unter den folgenden Resolutivbedingungen:

- a. Die Kirchgemeindeversammlung der Katholischen Kirchgemeinde Risch stimmt dem Abschluss dieses Vorvertrags mit der Einwohnergemeinde Risch betreffend den Verkauf des Grundstücks Risch 6432 (STWE Zentrum Dorfmatte) sowie den Kauf des Grundstücks Risch 52 im Sommer 2021 zu.



- b. Die Gemeindeversammlung Risch stimmt dem Abschluss dieses Vorvertrags mit der Katholischen Kirchgemeinde Risch betreffend den Kauf des Grundstücks Risch 6432 sowie den Verkauf des Grundstücks Risch 52 im Sommer 2021 zu.
  - c. Die Einwohnergemeinde Risch erhält die Möglichkeit, den Neubau des Zentrums Dorfmatte (Grundstücks Risch 664) inklusive Grundstück Risch 6432 (STWE Zentrum Dorfmatte der Katholischen Kirchgemeinde Risch) alleine zu planen. Die Katholische Kirchgemeinde Risch überträgt hierzu der Einwohnergemeinde Risch die notwendigen Kompetenzen für die Vornahme der Planung. Die Katholische Kirchgemeinde Risch beteiligt sich nicht an den Planungskosten.
  - d. Die Katholische Kirchgemeinde Risch erhält die Kompetenz, das Grundstück Risch 52 zu beplanen. Die Einwohnergemeinde Risch beteiligt sich nicht an den Planungskosten.
  - e. Mit der Genehmigung dieses Vorvertrags zwischen der Katholischen Kirchgemeinde Risch und der Einwohnergemeinde Risch beschliesst die Kirchgemeindeversammlung der Katholischen Kirchgemeinde Risch einen Planungskredit in der Höhe von CHF 780'000.00 (Schweizer Franken siebenhundertachtzigtausend) für einen Neubau nördlich der Katholischen Kirche in Rotkreuz, mit dem ein Wettbewerbsverfahren (Projekt- und Planerauswahl) sowie die Planung eines Bauprojektes inkl. Einreichung des Baugesuchs möglich wird.
  - f. Die notwendige Umzonung der für einen Neubau notwendigen Flächen nördlich der Katholischen Kirche in Rotkreuz ist rechtskräftig.
  - g. Die Katholische Kirchgemeinde Risch beantragt der Kirchgemeindeversammlung der Katholischen Kirchgemeinde Risch innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft der Umzonung des Areals nördlich der Katholischen Kirche in Rotkreuz den Baukredit für die Realisierung des Neubaus.
  - h. Die Kirchgemeindeversammlung der Katholischen Kirchgemeinde Risch stimmt dem Baukredit für die Realisierung des Neubaus nördlich der Katholischen Kirche in Rotkreuz zu.
  - i. Die Baubewilligung für den Neubau der Katholischen Kirchgemeinde Risch ist rechtskräftig.
  - j. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Risch und der Kirchenrat der katholischen Kirchgemeinde Risch, sind ermächtigt, bei Erfüllung aller Bedingungen den Kaufvertrag (Hauptvertrag) abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.
- 2.2. Diese Bedingungen gemäss Ziffer II./2.1. lit. a bis lit. j. vorstehend müssen bis zum 30. Juni 2031 kumulativ erfüllt sein. Die Umsetzung nur einzelner dieser Bedingungen entspricht nicht dem Willen der Parteien.



### **3. Dahinfallen der Verpflichtung**

- 3.1. Fällt die Verpflichtung zum Abschluss des Kaufvertrags (Hauptvertrag) dahin (Nichteintritt einer oder mehrerer der Bedingungen gemäss Ziffer II./2. vorstehend), gilt für die auf der Grundlage dieses Vorvertrags bereits erbrachten Leistungen Folgendes:
- a. Das Planungsrisiko trägt ausschliesslich die jeweilige erwerbende Partei. Diese hat keinen Anspruch auf Ersatz der ihr angefallenen Planungs-, Bewilligungs- und sonstigen (Verfahrens-) Kosten.
  - b. Die jeweilige erwerbende Partei hat das Recht, der jeweiligen veräussernden Partei – trotz Nichteintritt der Bedingungen – ein Angebot für den Kauf des jeweiligen Vertragsobjekts zu unterbreiten. Der jeweiligen veräussernden Partei steht es frei, ob sie dieses Angebot annehmen will. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beider Gemeinden haben einem solchen Vorhaben zuzustimmen.
- 3.2. Wird der Baukredit für den Neubau nördlich der Katholischen Kirche in Rotkreuz zweimal von der Kirchgemeindeversammlung der Katholischen Kirchgemeinde Risch abgelehnt, vereinbaren die Parteien, über die weitere Planung des Zentrums Dorfmatte sowie die Aufteilung der aufgelaufenen Planungskosten zu verhandeln.

### **III. Finanzielle Bestimmungen des Kaufvertrags (Hauptvertrag)**

#### **4. Kaufpreise**

- 4.1. Der Kaufpreis für das Grundstück Risch 6432 beträgt CHF 2'447'200.00 (Schweizer Franken zweimillionenvierhundertsevenundvierzigtausendzweihundert) und entspricht dem Wert, den die Jürg Viert GmbH, Cham, gemäss Gutachten vom 23. September 2020 für das Grundstück Risch 6432 ermittelt hat.
- 4.2. Der Kaufpreis für das Grundstück Risch 52 beträgt CHF 490'000.00 (Schweizer Franken vierhundertneunzigtausend) und entspricht dem Einstandspreis.

#### **5. Tilgung der Kaufpreise**

Die Kaufpreise sind wie folgt zu tilgen (ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariats):

- 5.1. Der Kaufpreis für das Grundstück Risch 6432 ist Wert Antrittstag von der Einwohnergemeinde Risch auf das Konto IBAN CH05 0078 7000 5751 0020 4, lautend auf Katholische Kirchgemeinde Risch, bei der Zuger Kantonalbank, Zug, zu bezahlen.
- 5.2. Der Kaufpreis für das Grundstück Risch 52 ist Wert Antrittstag von der Katholische Kirchgemeinde Risch auf das Konto IBAN CH32 0078 7000 5751 0010 6, lautend auf Einwohnergemeinde Risch, bei der Zuger Kantonalbank, Zug, zu bezahlen.



## **6. Zahlungstermine**

- 6.1. Der jeweilige Zahlungstermin ist ein Verfalltag. Die jeweilige erwerbende Partei hat ihre Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte für Gewährleistungsansprüche zu vergüten. Die Verrechnung mit Gegenansprüchen der jeweiligen erwerbenden Partei wird ausgeschlossen.

## **7. Grundpfandrechte**

- 7.1. Die Parteien verpflichten sich, die Vertragsobjekte frei von Grundpfandrechten zu übertragen.

## **IV. Weitere Bestimmungen des Kaufvertrags (Hauptvertrag)**

### **8. Eigentumsübertragung, Besitzesantritt, Einnahmen und Ausgaben**

- 8.1. Die Eigentumsübertragung der Vertragsobjekte auf die jeweilige erwerbende Partei erfolgt mit der Eintragung des Kaufvertrags (Hauptvertrag) im Grundbuch und wird auf den Tag dessen Anmeldung beim Amt für Grundbuch und Geoinformation und dessen Eintrag im Tagebuch zurückbezogen.
- 8.2. Der Besitzesantritt durch die jeweilige erwerbende Partei in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
- 8.3. Die Parteien rechnen über sämtliche mit den Vertragsobjekten verbundenen laufenden Einnahmen und Ausgaben/Nebenkosten (wie z. B. Mietzins, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Beiträge an die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums etc.) sowie einen allfälligen Energievorrat separat – Wert Antrittstag – ab.

### **9. Gewährleistung, Zustand**

- 9.1. Den Parteien sind die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.
- 9.2. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der jeweiligen veräussernden Partei aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die jeweilige veräussernde Partei weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtbehelfe der jeweiligen erwerbenden Partei für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

9.3. Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der jeweiligen veräussernden Partei, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen der Vertragsobjekte bis zum Gefahrenübergang orientiert hat.

#### **10. Bewilligungspflicht gemäss Umweltschutzgesetz**

10.1. Die Parteien sind vom Notar auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) hingewiesen worden.

10.2. Die Parteien erklären, dass zum heutigen Zeitpunkt auf den Vertragsobjekten kein in den Katastern der belasteten Standorte verzeichneter Standort liegt.

#### **11. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

11.1. Die Parteien bestätigen, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) zu kennen und erklären, dass diese Bestimmungen auf sie keine Anwendung finden.

#### **12. Niederspannungsinstallationen**

12.1. Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

12.2. Die Parteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Vertragsobjekt vor der Eigentumsübertragung noch durch die jeweilige veräussernde Partei auf deren Kosten veranlasst wird. Die jeweilige veräussernde Partei hat der jeweiligen erwerbenden Partei den entsprechenden Sicherheitsnachweis spätestens anlässlich der Eigentumsübertragung zu übergeben.

#### **13. Privatrechtliche Versicherungen**

13.1. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach allfällige, für die Vertragsobjekte bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die jeweilige erwerbende Partei übergehen, sofern diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung (Eigentumsübertragung) dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne.

- 13.2. Die jeweilige veräussernde Partei hat der jeweiligen erwerbenden Partei allfällige, für das jeweilige Vertragsobjekt bestehende Versicherungspolice spätestens bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.
- 13.3. Die von der Gemeinschaft als solcher für das Grundstück Risch 6432 abgeschlossenen privatrechtlichen Versicherungen sind davon nicht betroffen.
- 13.4. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zug für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die jeweilige erwerbende Partei über.

#### **14. Vertragskosten**

- 14.1. Die Gebühren und Auslagen des Notariats der Einwohnergemeinde Cham sowie des Amtes für Grundbuch und Geoinformation, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung und der Beurkundung des Kaufvertrags (Hauptvertrag) sowie der Grundbucheintragung ergeben, bezahlt die Einwohnergemeinde Risch alleine.
- 14.2. Die Kosten der jeweiligen Beratung sind Sache jeder Partei selber.
- 14.3. Die Parteien wissen, dass sie für die Gebühren solidarisch haften (§ 4 Abs. 2 des Gesetzes über den Gebührentarif im Grundbuchwesen (Grundbuchgebührentarif)).

#### **15. Planungsvorteile**

- 15.1. Planungsvorteil betreffend das Grundstück Risch 6432
- a. Die Parteien haben Kenntnis vom laufenden Verfahren betreffend Bebauungsplan auf dem Grundstück Risch 664 (Stammgrundstück, auf dem das eine Vertragsobjekt, Grundstück Risch 6432, liegt).
- b. Ist die Zonenplanänderung bzw. der Bebauungsplan für das Grundstück Risch 664 bis zum 31. Dezember 2035 rechtskräftig, verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Risch, den Planungsvorteil den Bodenmehrwert betreffend durch einen anerkannten Schätzungsexperten ermitteln zu lassen. Im Kaufvertrag (Hauptvertrag) sind die Details eines allfälligen Planungsvorteils zu regeln.
- c. Die Einwohnergemeinde Risch hat der Katholischen Kirchgemeinde Risch den für das Grundstück Risch 6432 (115/1'000 an Grundstück Risch 664) ermittelten Planungsvorteil innert 30 Tagen nach Vollzug der Handänderung im Grundbuch zu entschädigen. Eine Mehrwertabgabe fällt nicht an, da sich dieses Grundstück im Verwaltungsvermögen der Katholischen Kirchgemeinde Risch befindet.



## 15.2. Planungsvorteil betreffend das Grundstück Risch 52

- a. Die Parteien haben Kenntnis von der laufenden Ortplanungsrevision.
- b. Ist die Umzonung von Grundstück Risch 52 gemäss Ziffer II./2.1. lit. f. vorstehend in Rechtskraft erwachsen, verpflichtet sich die Katholische Kirchgemeinde Risch, den Planungsvorteil den Bodenmehrwert betreffend durch einen anerkannten Schätzungsexperten ermitteln zu lassen. Im Kaufvertrag (Hauptvertrag) sind die Details eines allfälligen Planungsvorteils zu regeln.
- c. Die Katholische Kirchgemeinde Risch hat der Einwohnergemeinde Risch den für das Grundstück Risch 52 ermittelten Planungsvorteil abzüglich einer allfälligen Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 17. nachstehend 30 Tagen nach Vollzug der Handänderung im Grundbuch zu entschädigen. Eine Mehrwertabgabe fällt an, da sich dieses Grundstück im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Risch befindet.

## 16. Grundstückgewinnsteuer

- 16.1. Die Parteien sind gemäss § 57 Abs. 1 lit. c) des Steuergesetzes des Kantons Zug gänzlich von der Steuerpflicht befreit.
- 16.2. Da die Parteien nicht grundstückgewinnsteuerpflichtig sind, erübrigt sich das diesbezügliche Sicherstellungsverfahren.

## 17. Mehrwertabgabe

- 17.1. Eine allfällige Mehrwertabgabe bezahlt die jeweilige veräussernde Partei alleine.
- 17.2. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Mehrwertabgabe gemäss § 52a ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) sowie gemäss § 53a der Bauordnung der Gemeinde Risch (BO).
- 17.3. Die Parteien kennen insbesondere die Mehrwertabgabebetragbestände, die Höhe der Abgabe in Prozent des Bodenmehrerts sowie die Ermittlung der Mehrwertabgabe und den Zeitpunkt der Ermittlung.

## 18. Miet- und Pachtverhältnisse

- 18.1. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 253 ff. OR) und Pachtgegenständen (Art. 275 ff. OR).
- 18.2. Die jeweilige veräussernde Partei sichert zu, dass bezüglich des jeweiligen Vertragsobjekts ab Antrittstag keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse bestehen.



- 18.3. Die Einwohnergemeinde Risch sichert der Katholischen Kirchgemeinde Risch die Benützung des Saals Dorfmatte sowie des Verensaaals im Zentrum Dorfmatte je fünfmal jährlich entschädigungslos zu, solange diese bestehen bzw. keine baulichen Veränderungen erfolgen.
- 18.4. Nach einer Sanierung oder bei einem Neubau des Zentrums Dorfmatte kann die Katholische Kirchgemeinde Risch die Räumlichkeiten bzw. deren Ersatz fünfmal jährlich entschädigungslos benützen.
- 18.5. Für sämtliche Anlässe findet die Verordnung über die Benützung der Räumlichkeiten im Zentrum Dorfmatte Rotkreuz (Saalverordnung) Anwendung, soweit die Parteien in diesem Vorvertrag keine abweichende Regelung treffen.
- 18.6. Nach einem Neubau des Pfarreizentrums kann die Einwohnergemeinde Risch den Hauptsaal fünfmal jährlich entschädigungslos benützen.

## **19. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

- 19.1. Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können.
- 19.2. Die Parteien bestätigen, sich bereits im Vorfeld bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt informiert zu haben.

## **20. Rechte und Pflichten in der Stockwerkeigentümer-/Miteigentümergeinschaft**

- 20.1. Die Einwohnergemeinde Risch übernimmt von der Katholischen Kirchgemeinde Risch mit der Eigentumsübertragung von Grundstück Risch 6432 (STWE Zentrum Dorfmatte) die Rechte und Pflichten als Mitglied der Gemeinschaft.
- 20.2. Den Parteien ist Art. 649a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) bekannt, wonach vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers (bzw. Stockwerkeigentümers) verbindlich sind.
- 20.3. Die Katholische Kirchgemeinde Risch hat die Einwohnergemeinde Risch über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihr alle vorhandenen Unterlagen zu übergeben.
- 20.4. Die in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer oder im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft allenfalls enthaltene Schiedsgerichts- und oder



Gerichtsstandsklausel, ebenso andere nur obligatorisch wirkende Abmachungen, werden von der Einwohnergemeinde Risch auch für sie als verbindlich anerkannt.

## **21. Erwachsenenschutzrechtliche Einschränkungen**

- 21.1. Die Parteien bzw. die handelnden natürlichen Personen erklären, dass für sie keine erwachsenenschutzrechtlichen Einschränkungen ihrer Handlungsfähigkeit bestehen und auch keine Verfahren auf Einschränkung der Handlungsfähigkeit anhängig sind.

## **V. Weitere Bestimmungen des Vorvertrags**

### **22. Verfügung über das Vertragsobjekt**

- 22.1. Die Parteien stellen sicher, dass ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung dieses Vorvertrags bis zur Übertragung des Eigentums am jeweiligen Vertragsobjekt bzw. bis zum definitiven Dahinfallen der Bedingungen gemäss Ziffer II./2. vorstehend ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweiligen erwerbenden Partei die Vertragsobjekte nicht mit neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen zu belasten und auch keine Grundpfandrechte eintragen zu lassen.

### **23. Gebühren**

- 23.1. Die Gebühren und die Auslagen des Notariats der Einwohnergemeinde Cham im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Beurkundung dieses Vorvertrags trägt die Einwohnergemeinde Risch alleine.
- 23.2. Die Kosten der jeweiligen Beratung sind Sache jeder Partei selber.

### **24. Überbindungspflicht**

- 24.1. Soweit den vorstehenden Bestimmungen kein dinglich wirkender Charakter zukommt, sind die Parteien zur Überbindung auf allfällige Rechtsnachfolger verpflichtet, mit der Pflicht zur weiteren Überbindung.

## **VI. Schlussbestimmungen**

### **25. Zustimmungen**

- 25.1. Der Kirchenrat der Katholischen Kirchgemeinde Risch hat diesem Vorvertrag mit Beschluss vom 04.03.2021 zugestimmt und die Präsidentin des Kirchenrates, Frau Margrith



Hammer, sowie die Kirchenschreiberin, Frau Priska Agatha Schneider-Bühler, beauftragt, diesen Vorvertrag zu unterzeichnen. Der Protokollauszug liegt vor.

- 25.2. Der Gemeinderat Risch hat diesem Vorvertrag mit Beschluss vom 23.02.2021 zugestimmt sowie den Gemeindepräsidenten, Herrn Peter Hausherr, und den Gemeindeschreiber, Herrn Ivo Krummenacher, beauftragt, diesen Vorvertrag zu unterzeichnen. Der Protokollauszug liegt vor.
- 25.3. Die Vertreter der Katholischen Kirchgemeinde Risch erklären zudem, dass weder dieser Vorvertrag noch der Kaufvertrag (Hauptvertrag) der Zustimmung des Residentalkapitels des Bistums Basel bedarf.

## 26. Beratung und Belehrung

- 26.1. Die Parteien erklären, ausführlich über den Vertragsinhalt und die Rechtsfolgen dieses Vorvertrags beraten und belehrt worden zu sein. Sie bestätigen, den Inhalt und die rechtlichen Auswirkungen dieses Vorvertrags verstanden zu haben. Zudem bestätigen die Parteien, dass sie im Vorfeld der Unterzeichnung dieses Vorvertrags von ihren jeweiligen Beratern umfassend zum Inhalt und den Auswirkungen dieses Vorvertrags beraten worden sind.

## 27. Ausfertigungen

Dieser Vorvertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden

- der Parteien,
- der Urkundsakten der Einwohnergemeinde Risch.

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass diese vorliegende öffentliche Urkunde ihrem Willen entspricht und von ihnen gelesen worden ist.

Rotkreuz, 17.03.2021

Katholische Kirchgemeinde Risch

  
Margrith Hammer

  
Priska Agatha Schneider-Bühler

Einwohnergemeinde Risch

  
Peter Hausherr

  
Ivo Krummenacher

## Öffentliche Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Zug, lic. iur. Stefan Hofstetter, Gemeindeschreiber-Stellvertreter der Gemeinde Risch (für den Bereich des Beurkundungswesens), beurkundet hiermit öffentlich:

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, wurde von den in der Urkunde genannten Erschienenen gelesen, als richtig anerkannt und in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet.

Rotkreuz, 17.03.2021



Urkunde Risch 2021 / 41