

ÖFFENTLICHE URKUNDE

- Mutation -
- Kauf- und Abtretungsvertrag -
- Vorvertrag -
- Begründung von Dienstbarkeiten -

zwischen

Frau **Martha Knöchel**
geb. 10.07.1943, Mattenweg 4, 6312 Steinhausen

Alleineigentümerin der Grundstücke Nrn. 326, 1943, GB Risch
Abtretende Partei

und

der **Einwohnergemeinde Risch**
Öffentlich-rechtliche Körperschaft, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz
handelnd durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch Herrn Peter Hausherr, Gemeindepräsi-
dent, und Herrn Guido Wetli, Gemeindeschreiber-Stellvertreter

Übernehmende Partei

I. PRÄAMBEL

- 1 Frau Knöchel ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 326 und 1943, GB Risch. Diese Grundstücke haben im Osten direkten Seeanstoss an den Zugersee. Von der Gesamtfläche von 11'875 m² des Grundstücks Nr. 326, GB Risch, liegen 5'810 m² in der Landwirtschaftszone und 6'065 m² in der übrigen Zone mit speziellen Vorschriften Promenadenbereich (UeUB). Die Gemeinde Risch möchte das im Osten des Grundstücks Nr. 326, GB Risch, in der Zone UeUB gelegene Land sowie das Grundstück Nr. 1943, je unter Ausparzellierung der vor GS Nr. 326 und GS Nr. 1943 liegenden Bootshäuser von Frau Knöchel erwerben und in diesem Bereich ein Seebad betreiben.
- 2 Zum Zweck der Grundstückmutation und Landabtretung schliessen die Parteien nachfolgenden Abtretungsvertrag ab.



II. GEGENSTAND DER MUTATION UND ABTRETUNGSgegenSTAND

1. Mutation

1 Gestützt auf die Geometer-Messurkunde Mutationsplan Nr. 2292-00 vom 28.02.2025 der Geozug Ingenieure AG, Obermühle 8, 6340 Baar, welche bzw. deren Plan einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, sind folgende Grundstücksabtretungen vorzunehmen und werden folgende Grundstücke in das Alleineigentum der übernehmenden Partei übertragen:

ab GS 326

zu GS 2350 5'979 m² (Abtretungsgegenstand)

zu GS 2349 86 m² (kein Abtretungsgegenstand, verbleibt im bisherigen Eigentum)

ab GS 1943 (derzeit noch kein Abtretungsgegenstand, verbleibt im bisherigen Eigentum)

zu GS 2348 71 m² (kein Abtretungsgegenstand, verbleibt im bisherigen Eigentum)

2 Es ist davon Vormerk zu nehmen, dass Grundstück Nr. 326, GB Risch, nach erfolgter Mutation über eine Fläche von 5'810 m², das Grundstück Nr. 2350 über eine Fläche von 5'979 m², das Grundstück Nr. 2349 über eine Fläche von 86 m², das Grundstück Nr. 1943 über eine Fläche von 510 m² und das Grundstück Nr. 2348 über eine Fläche von 71 m² verfügt.

3 Bei der Mutation Nr. 2292-00 handelt es sich nicht um eine Projektmutation.

2. Bereinigungsanträge

1 Die auf dem Grundstück Nr. 326 und dem Grundstück Nr. 1943 GB Risch, eingetragenen bzw. eingeschriebenen Gebäudehinweise, Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte, sind wie folgt zu bereinigen:

Gebäudehinweise

Gebäude, Assek.-Nr: 120e

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 2349*

Gebäude, Assek.-Nr: 120b

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 2350*

Gebäude, Assek.-Nr: 120g

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 2350*

AK

GW

Gebäude, Assek.-Nr: 120c

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326*

Gebäude, Assek.-Nr: 120a St. Germanstrasse 1, 6343 Buonas 02

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326*

Gebäude, Assek.-Nr: 1027a

- *bisher auf GS 1943*
- *nachführen bei GS 2348*

Erwerbszitate

13.01.2006 2006/197/0 Erbteilung

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326, 2349*

14.09.2016 2016/3275/0 Vermächtnis

- *bisher auf GS 1943*
- *nachführen bei GS 2348*

Anmerkungen

1.

04.06.1952

Öffentliches Fusswegrecht
ID.1000/004777

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326, 2350*

2.

18.02.1998 579

Dem BGBB nicht unterstellt
ID.1000/000090

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326, 2350, 2349*

3.

28.03.2001 2124

Dem BGBB nicht unterstellt
ID.2001/000163

- *bisher auf GS 1943*
- *nachführen bei GS 1943, 2348*

Dienstbarkeiten

4.

17.04.1975 869

(L) Fusswegrecht
ID.1000/019011

z.G. LIG Risch/393

- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326, 2350*

nk

St G.W.

5.
17.04.1975 869 (R) Nutzungsbeschränkung
ID.1000/019013
z.L. LIG Risch/393
- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326, 2350, 2349*
6.
22.04.1975 906 (L) Benützungsrecht
ID.1000/038032
z.G. Einwohnergemeinde Risch, Risch
- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 2350*
7.
22.04.1975 906 (L) Benützungsrecht
ID.1000/038033
z.G. Einwohnergemeinde Risch, Risch
- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 2350*
8.
27.11.1975 (L) Leitungsrecht Kanalisation
ID.1000/038034
z.G. Gewässerschutzverband der Re-
gion Zugersee-Küssnachtsee-Ägeri-
see (GVRZ)
- *bisher auf GS 326*
- *nachführen bei GS 326*
9.
17.04.1975 869 (R) Nutzungsbeschränkung
ID.1000/019013
z.L. LIG Risch 1707/393 28.03.2001 2001/2124/0
- *bisher auf GS 1943*
- *nachführen bei GS 1943, 2348*
10.
22.04.1975 906 (L) Oeffentliches Begehungs- und Be-
nützungsrecht ID.1000/040025
z.G. Einwohnergemeinde Risch, Risch 28.03.2001 2001/2124/0
- *bisher auf GS 1943*
- *nachführen bei GS 1943*

Mich

G.W.

- 11.**
22.04.1975 906 (L) *Erstellungsrecht, Unterhalt und Benutzung der Promenadenanlagen*
ID.1000/040026
z.G. *Einwohnergemeinde Risch, Risch* 28.03.2001 2001/2124/0
- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 1943
- 12.**
14.07.1997 1997/2485/0 (R) *Fuss- und Fahrwegrecht*
ID.1997/000277
z.L. *LIG Risch* 1707/328 28.03.2001 2001/2124/0
- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 1943, 2348
- 13.**
28.03.2001 2001/2124/0 (R) *Fuss- und Fahrwegrecht*
ID.2001/000191
z.L. *LIG Risch* 1707/1285
- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 1943, 2348
- 14.**
28.03.2001 2001/2124/0 (L) *Benützungsrecht Bootsplatz im Bootshaus* ID.2001/000192
z.G. *Széchényi Harriet Annie,*
21.03.1922
z.G. *Keller Dorry Christiane,*
16.02.1926
z.G. *Bodmer Henry Carl Martin,*
28.06.1930
- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 2348
- 15.**
14.09.2016 2016/3275/0 (L) *Nutzniessung auf Lebenszeit*
ID.2016/013320
z.G. *Frei Reinhold Viktor,* 08.02.1948 14.09.2016 2016/3275/0
z.G. *Frei Bernadette Silvia,* 14.09.2016 2016/3275/0
04.04.1948
- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 1943, 2348

Grundlasten
Keine

mk

[Signature] G.W.

Vormerkungen

16.

28.03.2001 2001/2124/0

(L) Vorkaufsrecht, bis 28.03.2026
ID.2001/000056

z.G. Széchenyi Harriet Annie,
21.03.1922

- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 1943, 2348

z.G. Keller Dorry Christiane,
16.02.1926

- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 1943, 2348

z.G. Bodmer Henry Carl Martin,
28.06.1930

- bisher auf GS 1943
- nachführen bei GS 1943, 2348

Grundpfandrechte

Keine

III. NEUBEGRÜNDUNG VON DIENSTBARKEITEN

Die Parteien vereinbaren und begründen die folgenden Dienstbarkeiten:

1. Öffentliches Fusswegrecht

1 Die Seestrasse und deren Verlängerung zum Schiffssteg bei Grundstück 2350 wird seit unvordenklicher Zeit von der Öffentlichkeit im Gemeingebrauch als Fussweg genutzt und ist als Wegverbindung von der Schiffsanlegestelle bis zur Strassenkreuzung mit Objekt-nummer ZG 8 als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung im Inventar der Verkehrswege von nationaler Bedeutung verzeichnet. Im entsprechenden Umfang liegt ein öffentlicher Weg im Sinne von § 4 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW) vor. Zur Regelung der Rechte und Pflichten zwischen der Eigentümerschaft von GS 326 und der Einwohnergemeinde Risch wird nachfolgend überdies ein öffentliches Fusswegrecht als Dienstbarkeit vereinbart (§ 4 Abs. 1 lit. b GSW).

2 Zu Gunsten der Einwohnergemeinde Risch
zu Lasten GS 326

wird als Dienstbarkeit ein Fusswegrecht für die Öffentlichkeit auf der im Dienstbarkeitsplan Nr. 1 orange kolorierten Flächen vereinbart und ist im Grundbuch einzutragen.

3 Unterhalt und Erneuerung der mit diesem Fusswegrecht belasteten Fläche obliegen, mit Ausnahme des Winterdienstes und der Wegbeleuchtung im Sinne des nächsten Absatzes, auf deren Kosten der dienstbarkeitsbelasteten Partei. Die dienstbarkeitsberechtigte Partei trägt an diese Kosten im Umfang von 25% bei.

Der Winterdienst auf der gesamten Wegrechtsfläche und die Wegbeleuchtung seewärts unterhalb des Gebäudes "Wilden Mann" obliegen auf deren Kosten der dienstbarkeitsberechtigten Partei.

mk

GW

Grundbucheintrag:

Öffentliches Fusswegrecht, z.G. Einwohnergemeinde Risch und z.L. GS 326

2. Beschränktes Fahrwegrecht

1 Zu Gunsten GS 2350
zu Lasten GS 326

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit ein beschränktes Fahrwegrecht mit folgendem Inhalt:

2 Die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 326, GB Risch, räumt der jeweiligen Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2350, GB Risch, ein beschränktes Fahrwegrecht über die Zugangsstrasse, auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 1 orange kolorierten Fläche ein, wonach die jeweilige Eigentümerschaft des berechtigten Grundstücks berechtigt ist, für die Anlieferung und den Unterhalt des Grundstücks Nr. 2350, GB Risch, die belastete Fläche zu befahren. Das beschränkte Fahrwegrecht umfasst nicht das Recht, das dienstbarkeitsbelastete Grundstück mit Fahrrädern, Mofas und dergleichen zu befahren. Ausgenommen ist die Befahrung zu vorstehend genannten Zwecken.

3 Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der mit diesem Wegrecht belasteten Fläche obliegen auf deren Kosten der jeweiligen Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks. Vorbehalten sind allfällige Unterhaltungspflichten von Dritten bzw. der Einwohnergemeinde Risch, solange diese über ein öffentliches Fusswegrecht auf der gleichen Wegrechtsfläche verfügen.

Grundbucheintrag:

beschränktes Fahrwegrecht, z.G. GS 2350 und z.L. GS 326

3. Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

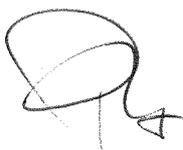
1 Zu Gunsten GS 2349
zu Lasten GS 2350 und 326

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit folgendem Inhalt:

2 Die jeweilige Eigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 2350 und 326, GB Risch, räumt der jeweiligen Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2349, GB Risch, ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht über den Zugangsweg zum See, auf den in dem beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 1 gelb und orange kolorierten Flächen ein, wonach die jeweilige Eigentümerschaft des berechtigten Grundstücks berechtigt ist, für die Benutzung, Anlieferung und den Unterhalt des Bootshauses, Assekuranznummer 120e, die belastete Fläche zu begehen und zu befahren. Das beschränkte Fahrwegrecht umfasst nicht das Recht, die dienstbarkeitsbelastete Fläche mit Fahrrädern, Mofas und dergleichen zu befahren. Ausgenommen ist die Befahrung zu vorstehend genannten Zwecken.

3 Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der mit diesem Wegrecht belasteten Fläche (inkl. Reinigung und Unterhalt) obliegen auf deren Kosten der jeweiligen Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks.

mlk



G.W.

7|19



Grundbucheintrag:

Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede, z.G. 2349 und z.L. GS 2350 und 326

4. Mitbenützungsrecht

1 Zu Gunsten GS 2350, 1943
zu Lasten GS 2349

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit ein Mitbenützungsrecht mit folgendem Inhalt:

2 Die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2349, GB Risch, räumt der jeweiligen Eigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 2350 und 1943, GB Risch (je einzeln), ein Mitbenützungsrecht an einer Aussenfläche (inkl. Ufermauer), auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 2 grün kolorierten Fläche ein, wonach die jeweilige Eigentümerschaft der berechtigten Grundstücke berechtigt ist, die Aussenfläche zu betreten und, insbesondere zur Nutzung als Seebad, mitzubেনutzen. Das Mitbenützungsrecht erstreckt sich hingegen nicht auf das Bootshaus.

3 Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der mit diesem Mitbenützungsrecht belasteten Fläche (inkl. Ufermauer und inkl. Reinigung und Unterhalt) obliegen auf deren Kosten der jeweiligen Eigentümerschaft der berechtigten Grundstücke.

Grundbucheintrag:

Mitbenützungsrecht mit Unterhaltsabrede, z.G. 2350, 1943 und z.L. GS 2349

5. Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

1 Zu Gunsten GS 1943, 2348
zu Lasten GS 2350 und 326

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit folgendem Inhalt:

2 Die jeweilige Eigentümerschaft der Grundstücke Nr. 2350 und 326, GB Risch, räumen der jeweiligen Eigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 1943 und 2348, GB Risch (je einzeln), ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht über die Strassen und Flächen, auf der dem beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 2 blau kolorierten Fläche ein, wonach die jeweilige Eigentümerschaft der berechtigten Grundstücke berechtigt ist, für die Anlieferung und den Unterhalt des Bootshauses, Assekuranznummer 1027a sowie für den Unterhalt von GS Nr. 1943 die Wegrechtsfläche zu begehen und zu befahren. Das beschränkte Fahrwegrecht umfasst nicht das Recht, die dienstbarkeitsbelastete Fläche mit Fahrrädern, Mofas und dergleichen zu befahren. Ausgenommen ist die Befahrung zu vorstehend genannten Zwecken.

3 Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der mit diesem Wegrecht belasteten Fläche (inkl. Reinigung und Unterhalt) obliegen auf deren Kosten der jeweiligen Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks.

Grundbucheintrag:

Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede, z.G. GS 1943, 2348 und z.L. GS 2350 und 326

myh

DA G.W.



6. Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

1 Zu Gunsten GS 2348
zu Lasten GS 1943

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit folgendem Inhalt:

2 Die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 1943, GB Risch, räumt der jeweiligen Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2348, GB Risch, ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht über den Zugang, auf der dem beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 2 rosa kolorierten Fläche ein, wonach die jeweilige Eigentümerschaft des berechtigten Grundstücks berechtigt ist, für die Anlieferung und den Unterhalt des Bootshauses, Assekuranznummer 1027a die Wegrechtsfläche zu begehen und zu befahren. Das beschränkte Fahrwegrecht umfasst nicht das Recht, die dienstbarkeitsbelastete Fläche mit Fahrrädern, Mofas und dergleichen zu befahren. Ausgenommen ist die Befahrung zu vorstehend genannten Zwecken.

3 Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der mit diesem Wegrecht belasteten Fläche (inkl. Reinigung und Unterhalt) obliegen auf deren Kosten der jeweiligen Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks.

Grundbucheintrag:

Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede, z.G. GS 2348 und z.L. GS 1943

7. Mitbenützungsrecht

1 Zu Gunsten GS 2350, 1943
zu Lasten GS 2348

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit ein Mitbenützungsrecht mit folgendem Inhalt:

2 Die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2348, GB Risch, räumt der jeweiligen Eigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 2350 und 1943, GB Risch (je einzeln), ein Mitbenützungsrecht an einer Aussenfläche (inkl. Ufermauer), auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 2 orange kolorierten Fläche ein, wonach die jeweilige Eigentümerschaft der berechtigten Grundstücke berechtigt ist, die Aussenfläche zu betreten und, insbesondere zur Nutzung als Seebad, mitzubedenutzen. Das Mitbenützungsrecht erstreckt sich hingegen nicht auf das Bootshaus.

3 Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der mit diesem Mitbenützungsrecht belasteten Fläche (inkl. Ufermauer und inkl. Reinigung und Unterhalt) obliegen auf deren Kosten der jeweiligen Eigentümerschaft der berechtigten Grundstücke.

Grundbucheintrag:

Mitbenützungsrecht mit Unterhaltsabrede, z.G. 2350, 1943 und z.L. GS 2348

aku

[Handwritten signature]

G.W.



8. Pflanzhöhenbeschränkung

1 Zu Gunsten GS 326
zu Lasten GS 2350

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit eine Pflanzhöhenbeschränkung mit folgendem Inhalt:

2 Die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2350, GB Risch, verpflichtet sich gegenüber der jeweiligen Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 326, GB Risch, auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 3 grün umrandeten Fläche (Sichtschutzbereich) neu angepflanzte Bäume, Sträucher und andere Pflanzen maximal auf eine Höhe von 7 m ab gewachsenem Terrain wachsen zu lassen respektive diese Bäume, Sträucher und anderen Pflanzen auf eigene Kosten auf dieser Höhe unter Schnitt zu halten.

3 Die heute auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück bestehenden Bäume, insbesondere die auf dem beiliegenden Dienstbarkeitsplan Nr. 3 mit roter Farbe dargestellten, sind von dieser Pflanzhöhenbeschränkung nicht betroffen.

4 Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften betreffend Seeuferschutz und Schutz des Waldes sind vorbehalten.

Grundbucheintrag:

Pflanzhöhenbeschränkung, z.G. GS 326 und z.L. GS 2350

9. Bauhöhenbeschränkung

1 Zu Gunsten GS 326
zu Lasten GS 2350, 1943

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit eine Bauhöhenbeschränkung mit folgendem Inhalt:

2 Auf der im Dienstbarkeitsplan Nr. 4 rosa kolorierten Fläche besteht eine Bauhöhenbeschränkung für Bauten und Anlagen aller Art von 4 m ab gewachsenem Terrain. Höhere notwendige technische Aufbauten sind vorbehalten.

Grundbucheintrag:

Bauhöhenbeschränkung, z.G. GS 326 und z.L. GS 2350, 1943

10. Bauverbot für Hochbauten

1 Zu Gunsten GS 326
zu Lasten GS 2350, 1943

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit ein Bauverbot für Hochbauten mit folgendem Inhalt:

2 Auf der im Dienstbarkeitsplan Nr. 5 mit blauer Farbe kolorierten Fläche besteht ein Bauverbot für sämtliche Hochbauten. Untergeordnete, betriebsdienliche Anlagen wie beispielsweise Zäune, Sitzbänke, Abfalleimer, usw., notwendige Installationen, Umgebungsgestaltungen und Terrainveränderungen sind zulässig.

Grundbucheintrag:

Bauverbot für Hochbauten, z.G. GS 326 und z.L. GS 2350 und 1943

Mh

PH G.W.



11. Nutzungsbeschränkung

1 Zu Gunsten GS 326
zu Lasten GS 2350 und 1943

vereinbaren die Parteien als Dienstbarkeit eine Nutzungsbeschränkung mit folgendem Inhalt:

2 Ein auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück betriebener Kiosk- oder Gastronomiebetrieb (inkl. Grillbetrieb) darf nur während der Sommersaison und nur während für solche Betriebe ortsüblichen Öffnungszeiten betrieben werden. Der Aufenthalt auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück auch ausserhalb der Sommersaison ist nicht beschränkt.

3 Als Sommersaison gilt derzeit in der Regel die Periode vom 1. Mai bis 30 September eines jeden Jahres. Die Dienstbarkeitsbelastete ist berechtigt, die Sommersaison nach eigenem Ermessen auszudehnen, maximal aber von 1. März bis 31. Oktober eines jeden Jahres.

4 Als Ausnahme der vorstehenden Nutzungsbeschränkung sind pro Jahr fünf öffentliche Veranstaltungstage auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück zulässig. Die öffentlichen Anlässe sind vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Risch zu beschliessen und wo erforderlich zu bewilligen. Der Gemeinderat legt Art und Datum der öffentlichen Anlässe für das Folgejahr jeweils bis spätestens Ende November des Vorjahres fest und teilt dies der dienstbarkeitsberechtigten Partei mit. Abweichungen davon sind nurmehr durch Einigung zwischen der dienstbarkeitsbelasteten und der dienstbarkeitsberechtigten Partei zulässig.

5 Auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück sind das Entfachen von Feuern ausserhalb des offiziellen Grillbetriebs des Kiosk- bzw. Gastronomiebetriebs und öffentlicher Veranstaltungen im Sinne des vorstehenden Absatzes, das Campieren und das Übernachten verboten.

Grundbucheintrag:

Nutzungsbeschränkung, z.G. GS 326 und z.L. GS 2350, 1943

IV. ABTRETUNGSENTSCHÄDIGUNG

1 Die vorstehende Abtretung erfolgt entgeltlich zu CHF 495.00 pro m², d.h. zu einem Kaufpreis von CHF 2'959'605.00 für das Grundstück Nr. 2350 GB Risch.

2 Der Kaufpreis ist binnen drei Arbeitstagen nach Eintragung der Eigentumsübertragung im Tagebuch des Grundbuchs auf das Konto IBAN: CH20 0078 7007 7056 5180 2, lautend auf Martha Knöchel, zu überweisen. Die Kaufpreiszahlung erfolgt ausseramtlich ohne Mitwirken und unter Entlastung des Notars. Die Parteien wurden vom Notar auf das gesetzliche Pfandrecht der übernehmenden Partei gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB hingewiesen.

3 Die abtretende Partei verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung der Kaufpreiszahlung.

4 Die Einräumung der vorstehend beschriebenen Dienstbarkeiten erfolgt entschädigungslos, aber nicht schenkungsweise.

mh

PH G.W.

11 | 19



V. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Eigentumsübertragung

1 Die Eigentumsübertragung an dem Abtretungsgegenstand erfolgt mit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch, mit Wirkung per Datum des Tagebucheintrags.

2 Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung (Eintragung im Grundbuch) hat nach Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages zu erfolgen (vgl. Ziff. V./14. nachstehend). Ist der Vertrag in Kraft getreten, ist jede Partei berechtigt, von der anderen die Unterzeichnung des Anmeldeauftrags zu verlangen. Weigert sich eine Partei trotz Fristansetzung, den Anmeldeauftrag zu unterzeichnen und abzugeben, stehen der anderen Partei die Rechte des Gläubigers bei Verzug des Schuldners zu.

3 Die Anmeldung der Eigentumsübertragung des Abtretungsgegenstandes obliegt dann den Notaren der Einwohnergemeinde Risch (je einzeln), wenn ihnen ein durch beide Parteien unterzeichneter Anmeldeauftrag vorliegt.

4 Es ist Angelegenheit der Parteien, sich um die rechtzeitige Ausfertigung, Unterzeichnung und, soweit erforderlich, Beglaubigung des Anmeldeauftrages zu kümmern.

5 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Notare der Einwohnergemeinde Risch (je einzeln), die vorliegende Urkunde erst und ausschliesslich auf schriftliche Anweisung beider Parteien beim Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden und alle Rechtshandlungen, die für die Eintragung erforderlich sind, vorzunehmen.

2. Besitzesantritt

1 Der Besitzantritt, d.h. der Übergang des Abtretungsgegenstandes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung.

3. Grundpfandrechte

1 Der Abtretungsgegenstand wird pfandrechtsfrei auf die übernehmende Partei übertragen.

4. Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)

1 Das Grundstück Nr. 326, GB Risch, liegt teilweise in der Landwirtschaftszone. Dieses wurde mittels Verfügung BGBB 3/1998 der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug vom 12. Januar 1998 aus dem Anwendungsbereich des BGBB entlassen und ist seit dem 18. Februar 1998 mit der Anmerkung "dem BGBB nicht unterstellt" im Grundbuch eingetragen. Die Teilung, Veräusserung und der Erwerb des Grundstücks Nr. 326, GB Risch, bedarf somit keiner Bewilligung des Amtes für Landwirtschaft.

5. Gewährleistung / Zugesicherte Eigenschaften

1 Den Parteien sind die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Handwritten mark

Handwritten signature and initials: G.W.

12 | 19



2 Der Abtretungsgegenstand wird in dem der übernehmenden Partei bekannten, heutigen
tatsächlichen und rechtlichen Zustand übertragen. Es wird daher vereinbart:

3 Jegliche Gewährleistung und Haftung wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Die
übernehmende Partei erklärt, dass ihr Sinn und Bedeutung dieser Wegbedingung bekannt
sind. Soweit damit eine Haftung für Rechts- und Sachmängel wegbedungen ist, verzichtet
die übernehmende Partei überdies auf die Anfechtung des vorliegenden Vertrages infolge
eines Willensmangels.

4 Die abtretende Partei hat auch ausserhalb dieser Urkunde keine Zusicherungen für den
Abtretungsgegenstand abgegeben.

5 Die Parteien bestätigen, über Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmungen vom Notar
ausdrücklich aufgeklärt worden zu sein; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung
ungültig ist, wenn die Parteien die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen
haben (Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).

6. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

1 Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbe-
schränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen kön-
nen. Die Parteien haben sich bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentums-
beschränkungen (u. a. Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vor-
schriften und Auflagen usw.) direkt zu informieren.

2 Die Parteien bestätigen, Kenntnis vom Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbe-
schränkungen (ÖREB-Kataster) und von Zugmap.ch zu haben, woraus die öffentlich-recht-
lichen Eigentumsbeschränkungen ersichtlich sind, welche nach den Vorschriften des Zivil-
gesetzbuches nicht im Grundbuch angemerkt werden.

7. Abrechnung laufender Einnahmen und Ausgaben

1 Die Parteien rechnen separat pro rata temporis, Wert Antrittstag, über sämtliche mit dem
Abtretungsgegenstand verbundenen laufenden Einnahmen und Abgaben (z.B. öffentlich-
rechtliche Gebühren, Zinspflichten etc.) ab.

8. Kataster der belasteten Standorte

1 Die Parteien sind vom Notar auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bun-
desgesetzes über den Umweltschutz (USG) hingewiesen worden.

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

9. Miet- und Pachtverträge

1 Die Parteien kennen die gesetzliche Bestimmung von Art. 261 OR, wonach Miet- und
Pachtverhältnisse mit dem Eigentumsübergang auf den Erwerber übergehen.

2 Die abtretende Partei sichert zu, dass der Abtretungsgegenstand unter Vorbehalt des
nachstehenden Absatzes im Zeitpunkt des Antritts nicht vermietet und nicht verpachtet ist.

Handwritten initials and signature: G.W.

Handwritten initials: MM

- 3 Die übernehmende Partei hat Kenntnis vom Miet-/Pachtvertrag mit der Bedag Gastro AG (Betreiberin des Restaurants Wildenmann) u.a. über die Seebadi und vom gesetzlichen Übergang dieser Miete/Pacht auf sie als übernehmende Partei, soweit die Miete/Pacht den Abtretungsgegenstand betrifft. Der übernehmenden Partei stehen die gesetzlichen Kündigungsrechte zu.

10. Konzessionen

- 1 Die Parteien haben Kenntnis von der Sondernutzungskonzession des Kantons Zug vom 17.10.2001, erteilt bis zum 31.12.2031, für zwei Schiffshütten, einen Kursschiffsteg sowie einen Gästesteg mit fünf Anbindepfosten, u.a. bezüglich Kursschiffsteg mit Verfügung der Baudirektion (Amt für Raumplanung) vom 08.07.2014 übertragen an Frau Martha Knöchel, Mattweg 4, 6312 Steinhausen (abtretende Partei).
- 2 Die abtretende Partei tritt ihre Konzession betreffend den Kursschiffsteg an die übernehmende Partei ab. Die anderen Teile der Konzession verbleiben in der Berechtigung der abtretenden Partei bzw. in der bisherigen Berechtigung.
- 3 Die Parteien werden binnen zwei Monaten nach Inkrafttreten beim zuständigen kantonalen Amt um die Genehmigung dieser Konzessionsabtretung, unter Aufteilung der bestehenden Konzession auf neu zwei Konzessionäre, auf die abtretende und die übernehmende Partei, ersuchen. Solange die Aufteilung und Abtretung der Konzession nicht rechtskräftig genehmigt ist, steht der übernehmenden Partei ab dem Antrittstag gemäss Ziff. V./2. vorstehend ein unentgeltliches Nutzungsrecht am Gegenstand der abzutretenden Konzession (d.h. bezüglich Kursschiffsteg) zu. Die übernehmende Partei trägt ab dem Antrittstag sämtliche Unterhaltskosten sowie die Werkeigentümerhaftung am Konzessionsgegenstand (Kursschiffsteg).

11. Obligatorische Verpflichtungen

- 1 Sollte im Zusammenhang mit dem Projekt der Einwohnergemeinde Risch betreffend Seebad Buonas mit Revitalisierungen angrenzender Gewässer (Zugersee und Bachlauf) eine Auflage erfolgen, dass der Bachlauf entlang der Grundstücksgrenze der Grundstücke Nrn. 1942, 643 und 326, GB Risch, revitalisiert werden muss, so verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Risch, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Uferinstandstellung beidseits des Bachlaufs auf der gesamten Länge des Baches entlang der genannten Grundstücke zu übernehmen.
- 2 Sämtliche Kosten, welche im Zusammenhang mit der autonomen Erschliessung (inkl. Wegbeleuchtung) der zukünftigen Freizeitanlage auf Grundstück Nr. 2350, GB Risch, insbesondere mit allfälligen neuen Leitungen entstehen, gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Risch. Dies betrifft Kosten wie Leitungsumlegung, Zuführen von Werkleitungen und Anpassungen aller Art. Die Eigentümerschaft von Grundstück Nr. 326, GB Risch, darf durch solche Arbeiten weder benachteiligt werden noch dürfen ihr entsprechende Kosten erwachsen. Ausgenommen sind Kosten, die im Zusammenhang mit der Installation oder der Änderung von Anlagen auf Grundstück Nr. 326, GB Risch, im Interesse von Grundstück Nr. 326, GB Risch, entstehen. Zum Zwecke dieser Erschliessung räumt die Eigentümerin von Grundstück Nr. 326, GB Risch, zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 2350, 1943, GB Risch, ein vertragliches (obligatorisches) unentgeltliches Leitungsrecht für Leitungen jeglicher Art ein.

Am

GW



3 Die Einwohnergemeinde Risch als Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 2350, 1943, GB Risch, räumt den Eigentümern der Grundstücke Nrn. 2349 und 2348, GB Risch (je einzeln) zum Zwecke der Erschliessung der Gebäude Assek. Nrn. 1027a und 120e ebenfalls ein vertragliches (obligatorisches) unentgeltliches Leitungsrecht für Leitungen jeglicher Art ein. Die Kosten für die Erstellung, Verlegung oder Veränderungen von Leitungen sowie Anpassungen aller Art trägt die Eigentümerschaft der leitungsberechtigten Grundstücke.

4 Der jeweiligen Eigentümerschaft von Grundstück Nr. 326, GB Risch, bzw. desjenigen Grundstücks, auf welchem sich das Gebäude Assek. Nr. 120a. (Restaurant Wildenmann) befindet, steht wie bisher ein vertragliches (obligatorisches) unentgeltliches und zeitlich unlimitiertes, ausschliessliches Nutzungsrecht an einer Badekabine auf (neu) Grundstück Nr. 2350, GB Risch, zu.

5 Den Parteien ist das generelle Fahrverbot samt Pflicht zu baulichen Massnahmen zu dessen Durchsetzung gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 5./9. November 2001 zwischen der Einwohnergemeinde Risch und den damaligen Eigentümern des damaligen Grundstücks Nr. 1285, GB Risch, bekannt. Die Einwohnergemeinde Risch kennt überdies das unter anderen für das Grundstück Nr. 326, GB Risch, bestehende gerichtliche Fahr- und Parkierverbot (Verfügung des Kantonsgerichts Zug vom 17. Mai 2024, ES 2024 218). Sie ist verpflichtet, diese Verbote zu achten und zu deren Umsetzung auf eigene Kosten verhältnismässige Massnahmen in organisatorischer, technischer und personeller Hinsicht zu treffen, insbesondere zu Spitzenzeiten des Badebetriebs einen Verkehrsdienst auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen.

6 Die Einwohnergemeinde Risch integriert die Seebadi Buonas in die für die kommunalen Bäder geltende Badeordnung, so dass diese auch für die Seebadi Buonas Geltung hat.

12. Übernahme von vertraglichen Rechten und Pflichten

1 Die Parteien bestätigen, dass keine obligatorischen Bestimmungen aus früheren Verträgen, welche den Abtretungsgegenstand betreffen, auf Rechtsnachfolger zu überbinden sind.

13. Vorvertragliche Vereinbarung

13.1 Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrages (Hauptvertrag)

1 Martha Knöchel verpflichtet sich hiermit vorvertraglich, das Grundstück Nr. 1943, GB Risch, frühestens ab dem 01.04.2026, spätestens bis 30.04.2026, durch Abschluss eines Hauptvertrags nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen und Abgabe der Grundbuchanmeldung an die Einwohnergemeinde Risch abzutreten, sofern eine Partei den Abschluss des Hauptvertrags verlangt.

2 Der Kaufpreis für die Abtretung von Grundstück Nr. 1943, GB Risch, beträgt CHF 252'450.00 (CHF 495.00 pro m²) und ist binnen drei Arbeitstagen nach Eintragung der Eigentumsübertragung im Tagebuch des Grundbuchs zu bezahlen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer stellt die abtretende Partei sicher. Im Übrigen gelten die kaufrechtlichen Bestimmungen des vorliegenden Vertrags (Ziff. V./1-12., soweit diese das Grundstück Nr. 1943, GB Risch betreffen) sinngemäss.

MH

DH G.W.

15 | 19



- 3 Nach dem 01.04.2026 darf jede Partei den Abschluss des Hauptvertrags verlangen. Weigert sich eine Partei, den Hauptvertrag abzuschliessen, stehen der anderen Partei die obligationenrechtlichen Rechte zu, namentlich nach in Verzugsetzung die Klage auf Erfüllung, der Rücktritt oder der Verzicht auf Leistung und Forderung von Schadenersatz.

13.2 Vertretungsbefugnis Einwohnergemeinde Risch

- 1 Der Hauptvertrag mit einem Kaufpreis von CHF 252'450.00 kann gemäss Art. 10 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung direkt vom Gemeinderat abgeschlossen werden. Gemäss dieser Bestimmung kann der Gemeinderat pro Legislatur Landkäufe bis CHF 1.5 Mio. in Eigenkompetenz tätigen. Der Gemeinderat wird dafür besorgt sein, dass während der Legislatur, in die der Vollzug des Hauptvertrags fällt, der Kompetenzrahmen des Gemeinderates noch nicht ausgeschöpft ist, so dass der Vollzug des Hauptvertrags in der eigenen Kompetenz des Gemeinderates liegt und somit ohne Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung abgeschlossen werden kann.
- 2 In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Risch wird festgestellt, dass gemäss § 85 Absatz 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden des Kantons Zug (Gemeindengesetz) der Gemeinderat Risch die Einwohnergemeinde Risch nach aussen vertritt und der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnen.
- 3 Der Gemeinderat Risch hat den Hauptvertrag genehmigt und dem Gemeindepräsidenten und dem Gemeindeschreiber die Kompetenz erteilt, den Hauptvertrag zu unterzeichnen.
- 4 Der Protokollauszug über diesen Gemeinderatsbeschluss hat bei der Vertragsunterzeichnung vorzuliegen.

13.3 Gerichtsstand und anwendbares Recht

- 1 Für allfällige Streitigkeiten aus dem Hauptvertrag vereinbaren die Parteien als Gerichtsstand den Ort der gelegenen Sache (Risch, Kanton Zug). Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

13.4 Weiterüberbindungspflicht

- 1 Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Hauptvertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

13.5 Gebühren und Auslagen

- 1 Die Gebühren und Auslagen des Notariats der Einwohnergemeinde Cham sowie des Amtes für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung des Hauptvertrags ergeben, tragen die Parteien je zur Hälfte.
- 2 Die Parteien wissen, dass sie für die Gebühren solidarisch haften (§ 4 Abs. 2 des Gesetzes über den Gebührentarif im Grundbuchwesen, Grundbuchgebührentarif). Den Parteien ist bekannt, dass zudem für die Gebühren und Auslagen des Amtes für Grundbuch und Geoinformation ein gesetzliches Pfandrecht besteht (§ 8 Grundbuchgebührentarif).



Handwritten signatures: G.H. and G.W.

Handwritten signature: M.H.

14. Zustimmungsvorbehalt und Inkrafttreten

- 1 Der vorliegende Abtretungsvertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch abgeschlossen.
- 2 Wird die Zustimmung verweigert, so wird dieser Abtretungsvertrag hinfällig; die Kosten und Gebühren werden diesfalls von der übernehmenden Partei getragen.
- 3 Wird die Zustimmung erteilt, so tritt dieser Vertrag mit Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung in Kraft (vgl. Ziff. V./1. vorstehend).

15. Gebühren und Auslagen

- 1 Die Gebühren und Auslagen des Notariats der Einwohnergemeinde Cham sowie des Amtes für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung des vorliegenden Vertrages ergeben, sowie die Kosten des Geometers tragen die Parteien je zur Hälfte.
- 2 Die Parteien wissen, dass sie für die Gebühren solidarisch haften (§ 4 Abs. 2 des Gesetzes über den Gebührentarif im Grundbuchwesen, Grundbuchgebührentarif). Den Parteien ist bekannt, dass zudem für die Gebühren und Auslagen des Amtes für Grundbuch und Geoinformation ein gesetzliches Pfandrecht besteht (§ 8 Grundbuchgebührentarif).

16. Grundstückgewinnsteuer

- 1 Der Notar hat die Parteien auf die Grundsätze der Grundstückgewinnsteuer aufmerksam gemacht. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die abtretende Partei. Die Parteien haben Kenntnis von den §§ 187 ff. (insbesondere § 202) des Steuergesetzes des Kantons Zug, wonach die Parteien solidarisch für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer haften.
- 2 Beim Kaufobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Eigentum einer natürlichen Person. Allfällige Gewinne aus dessen Veräusserung unterliegen der Grundstückgewinnsteuer (§ 189 Steuergesetz des Kantons Zug).
- 3 Gemäss Bestätigung der zuständigen Grundstückgewinnsteuerabteilung der Einwohnergemeinde Risch hat die abtretende Partei zur Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ein Depot geleistet. Über einen allfälligen Mehr- oder Minderbetrag wird direkt mit der abtretenden Partei abgerechnet.

17. Gerichtsstand und anwendbares Recht

- 1 Für allfällige Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag vereinbaren die Parteien als Gerichtsstand den Ort der gelegenen Sache (Risch, Kanton Zug). Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

18. Weiterüberbindungspflicht

- 1 Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, insbesondere die Bestimmungen gemäss Ziff. V./11. vorstehend.

Handwritten signature

Handwritten signature G.W.



19. Ausfertigung

1 Der vorliegende Vertrag wird wie folgt ausgefertigt:

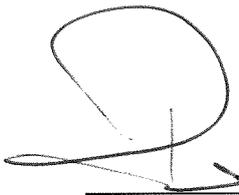
- ein Original für die Urkundsakten der Einwohnergemeinde Risch
- ein Original für das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug
- je eine amtlich beglaubigte Kopie für die Parteien (2)

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass die vorliegende öffentliche Urkunde ihrem Willen entspricht und von ihnen gelesen worden ist. Ebenso erklären die Parteien, dass sie die Geometer-Mutation Nr. 2292-00, Gemeinde Risch, datiert 28.02.2025, sowie die Dienstbarkeitspläne Nrn. 1 – 5 eingesehen, als richtig bezeichnet und ebenfalls unterzeichnet haben.

Cham, 29.04.2025



Martha Knöchel



Einwohnergemeinde Risch
Peter Hausherr



Einwohnergemeinde Risch
Guido Wetli

Beilagen:

- Mutationsplan Nr. 2292-00 vom 28.02.2025
- Dienstbarkeitspläne Nrn. 1 – 5

Öffentliche Beurkundung

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

Diese öffentliche Urkunde wurde von den in der Urkunde genannten Erschienenen gelesen, als richtig anerkannt und eigenhändig unterzeichnet. Die Geometer-Mutation Nr. 2292-00, Gemeinde Risch, datiert 28.02.2025, sowie die Dienstbarkeitspläne Nrn. 1 – 5 wurden von den Erschienenen eingesehen, als richtig bezeichnet und ebenfalls eigenhändig unterzeichnet. Die öffentliche Urkunde inkl. die Geometer-Mutation 2292-00 sowie die Dienstbarkeitspläne Nrn. 1 – 5 enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien.

Cham, 29.04.2025

~~Stefan Hofstetter~~
Notar



Urkunde Risch 2025 / 46