

# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags

zwischen

Herrn **Marcel Schneider**

geb. 12.01.1970, von Winterthur, verheiratet, Rischerstrasse 16, 6343 Buonas

**Alleineigentümer von Grundstück Nr. 1285, Grundbuch Risch**

nachfolgend "**Verkäuferschaft**"

und

der **Einwohnergemeinde Risch**

Öffentlich-rechtliche Körperschaft, Zentrum Dorfmatte, 6343 Rotkreuz

handelnd durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch Herrn Peter Hausherr, Gemeindepräsident, und Herrn Guido Wetli, Gemeindegemeinschafter-Stellvertreter

nachfolgend "**Käuferschaft**"

gemeinsam "**Parteien**"

\* \* \* \* \*

### 1. **Vorbemerkungen**

1 Marcel Schneider ist Landwirt und Eigentümer des zu einem Teil in der Landwirtschaftszone und zu einem anderen Teil in der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Uferbereich Buonas gelegenen Grundstücks Nr. 1285, Grundbuch Risch.

2 Der in der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Uferbereich Buonas gelegene Teil von Grundstück Nr. 1285, Grundbuch Risch, ist für den Landwirt Marcel Schneider nicht nutzbar und soll daher an die Einwohnergemeinde Risch verkauft werden. Die Einwohnergemeinde Risch hat Interesse an der Übernahme des Landteils ab Grundstück Nr. 1285, Grundbuch Risch, da sie das Ufer revitalisieren und den Uferpromenadenbereich aufwerten will. Zu diesem Zweck soll dieser Landstreifen im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision in seiner Ausdehnung leicht angepasst und in eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umgezont werden.



3 Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien nachfolgenden Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages ab:

## 2. Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrages (Hauptvertrages)

1 Die Parteien verpflichten sich hiermit, bis spätestens 31.12.2029 den Hauptvertrag (Kaufvertrag) in öffentlicher Urkunde gemäss den nachfolgenden Bestimmungen (vgl. Ziff. 3 ff.) dann abzuschliessen, wenn:

der Kaufgegenstand im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Risch rechtskräftig der Zone für öffentliches Interesse für Freihaltung zugewiesen wurde.

2 Wird der Grundstückkauf (Hauptvertrag) zufolge Nichteintritts der obgenannten Bedingung nicht bis spätestens 31.12.2029 abgeschlossen, so fällt der vorliegende Vorvertrag ersatzlos dahin. Weitergehende Forderungen irgendwelcher Art der Parteien können aus dem Dahinfallen des Vorvertrages nicht abgeleitet werden.

3 Die vorgenannte Frist kann in gegenseitigem Einvernehmen verlängert werden. Können sich die Parteien auf keine Fristverlängerung einigen, fällt der vorliegende Vorvertrag wie vorstehend erwähnt ohne weiteres dahin.

4 Ist die in Ziff. 2 Rz. 1 genannte Bedingung eingetreten, 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. Reicht keine Partei bis zum 31.12.2029 eine entsprechende Klage (beim Friedensrichter) ein, gilt Ziff. 2 Rz. 2 vorstehend sinngemäss.

5 Der Einwohnergemeinde Risch steht das Recht zu, auf die vorgenannte Bedingung zu verzichten und den Abschluss des Hauptvertrags auch dann zu verlangen, wenn der Kaufgegenstand nicht umgezont wird.

## 3. Inhalt Kaufvertrag (Hauptvertrag)

### 3.1. Kaufgegenstand

1 Marcel Schneider tritt mit Abschluss des Hauptvertrags den in der alsdann entlang des Seeufers in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung gelegenen Teil seines Grundstücks, ca. 7'678 m<sup>2</sup> Landfläche Nichtbauland ab Grundstück Nr. 1285, Grundbuch Risch, an die Einwohnergemeinde Risch ab (siehe Planbeilage «Flächen und Zonenabgrenzung Parzelle 1285» vom 30.01.2025).

2 Die genaue Lage, Ausdehnung, Abgrenzung und Abarzellierung der Fläche ab Grundstück Nr. 1285, Grundbuch Risch (Kaufgegenstand) wird spätestens vor Beurkundung des Hauptvertrages bestimmt. Die Kosten für die Erstellung des entsprechenden Mutationsplanes werden von der Einwohnergemeinde Risch übernommen.

3 Die auf dem Grundstück Nr. 1285, Grundbuch Risch, eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte sind im Hauptvertrag zu bereinigen.

### **3.2. Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten**

- 1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt CHF 80.00 pro Quadratmeter Land. Dies ergibt unter Annahme, dass 7'678 m<sup>2</sup> verkauft werden, einen Kaufpreis von total CHF 614'240.00.
- 2 Der Kaufpreis ist per Datum der Eigentumsübertragung auf das folgende Konto von Marcel Schneider bei der Raiffeisenbank Hünenberg-Risch Genossenschaft, Luzernerstrasse 2 6343 Rotkreuz, IBAN: CH32 8080 8007 6106 5580 6, zu bezahlen.

### **3.3. Eigentumsübertragung**

- 1 Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Eintragung des Hauptvertrages im Grundbuch, mit Wirkung per Datum des Tagebucheintrags.
- 2 Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung (Eintragung im Grundbuch) hat unmittelbar nach Unterzeichnung und Beurkundung des Hauptvertrages zu erfolgen.
- 3 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Notare der Einwohnergemeinde Risch (je einzeln), den Hauptvertrag sofort nach Unterzeichnung und Beurkundung beim Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug anzumelden und alle Rechtshandlungen, die für die Eintragung erforderlich sind, vorzunehmen.

### **3.4. Besitzesantritt**

- 1 Der Besitzesantritt durch die Käuferschaft in Rechte und Pflichten, mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt per Datum der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

### **3.5. Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten und Grundlasten**

- 1 Der Kaufgegenstand wird der Käuferschaft pfandrechtsfrei übertragen.
- 2 Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, zwischen Abschluss dieses Vorvertrags und Abschluss des Hauptvertrags den Kaufgegenstand nicht mit zusätzlichen Dienstbarkeits- oder Grundlasten zu belasten.

### **3.6. 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.
- 2 Die Käuferschaft hatte die Möglichkeit, den Kaufgegenstand physisch und rechtlich zu prüfen.
- 3 Für den Grund und Boden des Kaufgegenstandes wird jegliche Gewährleistung und Haftung der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) wegbedungen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Käuferschaft übernimmt den Kaufgegenstand im heutigen, ihr bekannten tatsächlichen und rechtlichen Zustand.

4 Die Verkäuferschaft hat auch ausserhalb dieser Urkunde keine Zusicherungen für den Kaufgegenstand abgegeben. Soweit damit eine Gewährleistung und Haftung für Rechts- und Sachmängel wegbedungen ist, verzichtet die Käuferschaft überdies auf Anfechtung des vorliegenden Vertrages infolge eines Willensmangels.

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 Verkäuferschaft der Käuferschaft die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).

### 3.7. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

1 Der Notar hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (u. a. Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, usw.) direkt zu informieren.

### 3.8. Abrechnung laufender Einnahmen und Ausgaben

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

### 3.9. Kataster der belasteten Standorte

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.

2 Die Verkäuferschaft erklärt, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem Kaufgegenstand kein in den Katastern der belasteten Standorte verzeichneter Standort liegt.

### 3.10. 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 Verkäuferschaft sichert zu, dass der Kaufgegenstand im Zeitpunkt des Antritts nicht vermietet und nicht verpachtet ist.

### 3.11. Versicherungsverträge

1 Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach für den Kaufgegenstand bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferschaft übergehen, sofern diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung (= Eigentumsübertragung) dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne. Es bestehen keine solchen Versicherungen für den Kaufgegenstand.

### 3.12. Zaunpflicht / Nutzung

- 1 Die Einwohnergemeinde Risch verpflichtet sich hiermit obligatorisch, entlang der gemeinsamen Grenze einen Zaun zu errichten und diesen auf eigene Kosten zu unterhalten und beidseitig auszumähen, so dass der Kaufgegenstand vom benachbarten Landwirtschaftsland von Marcel Schneider abgetrennt wird.
- 2 Die Käuferschaft ist dafür besorgt, dass durch eine allfällige Veränderung des Seeufers, z.B. im Zuge eines Revitalisierungsprojekts, durch das Anlegen von neuen Wasserläufen und dergleichen auf dem verbleibenden Landwirtschaftsland auf Grundstück Nr. 1285, Grundbuch Risch, keine Nutzungseinschränkungen erfolgen.

### 3.13. Bäuerliches Bodenrecht

- 1 Der Kaufgegenstand ist derzeit dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 unterstellt. Die Parteien sind sich einig und wirken entsprechend darauf hin und mit, dass im Vorfeld zum Abschluss des Hauptvertrages beim Amt für Landwirtschaft ein Parzellierungs-, Bewilligungs- und ein BGBB-Entlassungsverfahren angestrengt wird. Die Einwohnergemeinde Risch verpflichtet sich, das dafür notwendige (Vor-) Projekt für die Revitalisierung und Erstellung der Uferpromenade ausarbeiten zu lassen und erhält von Marcel Schneider die Kompetenz für die Vornahme der Planung. Das Planungsrisiko trägt die Einwohnergemeinde Risch alleine.

### 3.14. Gebühren und Auslagen

- 1 Die Gebühren und Auslagen des Notariats der Einwohnergemeinde Risch sowie des Amtes für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung des Hauptvertrages 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).
- 3 Die mit der Erstellung des Hauptvertrages zusammenhängenden Kosten werden von der Käuferschaft übernommen.

### 3.15. Grundstückgewinnsteuer

- 1 Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Verkäuferschaft alleine.
- 2 Die Parteien haben Kenntnis von den §§ 187 ff. (insbesondere § 202) des Steuergesetzes des Kantons Zug, wonach die Käuferschaft solidarisch mit der Verkäuferschaft für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer haftet.
- 3 Die Verkäuferschaft hat gemäss Bestätigung der zuständigen Grundstückgewinnsteuerabteilung für die Sicherstellung der voraussichtlichen Grundstückgewinnsteuer vor der Unterzeichnung des Hauptvertrages ein Depot geleistet. Über einen Mehr- oder Minderbetrag wird direkt mit der Verkäuferschaft abgerechnet.

### 3.16. Vertretungsbefugnis Einwohnergemeinde Risch

- 1 Der Hauptvertrag mit einem Kaufpreis von CHF 614'240.00 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 Gemeindegeschreiber mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnen.
- 3 Der Gemeinderat Risch hat den Hauptvertrag genehmigt und dem Gemeindepräsidenten und dem Gemeindegeschreiber die Kompetenz erteilt, den Hauptvertrag zu unterzeichnen.
- 4 Der Protokollauszug über diesen Gemeinderatsbeschluss liegt vor.

### 3.17. 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.

### 3.18. Weiterüberbindungspflicht

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

## 4. Schlussbestimmungen

### 4.1. Vertretungsbefugnis Einwohnergemeinde Risch

- 1 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, Peter Hausherr, und der Gemeindegeschreiber-Stellvertreter, Guido Wetli, mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnen.
- 2 Der Gemeinderat Risch hat den vorliegenden Vorvertrag an seiner Sitzung vom 29.04.2025 genehmigt und dem Gemeindepräsidenten, Peter Hausherr, und dem Gemeindegeschreiber-Stellvertreter, Guido Wetli, die Kompetenz erteilt, den vorliegenden Vorvertrag zu unterzeichnen.
- 3 Der Protokollauszug über diesen Gemeinderatsbeschluss liegt vor.

#### **4.2. Gerichtsstand und anwendbares Recht**

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

#### **4.3. Weiterüberbindungspflicht**

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

#### **4.4. Kosten und Gebühren**

1 Die mit der Ausfertigung dieser Urkunde (Vorvertrag) zusammenhängenden Kosten werden von der Käuferschaft übernommen.

2 Sämtliche mit dem Abschluss dieser öffentlichen Urkunde verbundenen Kosten und Gebühren des Notariats sowie des Amts für Grundbuch und Geoinformation werden von den Parteien hälftig getragen.

#### **4.5. Vorbehalt**

1 Sollte (nach erfolgter Umzonung oder im Falle des Verzichts der Gemeinde auf den Eintritt der Bedingung, siehe Ziff. 2 Rz. 5 vorstehend) ein Verkauf des Kaufgegenstandes im vorgesehenen Zeitpunkt wegen rechtlicher Hindernisse (BGBB) nicht möglich sein, verpflichten sich die Parteien eine Lösung zu erarbeiten, die dem wirtschaftlichen Ziel und Zweck des vorliegenden Vorvertrages möglichst nahekommt.

#### **4.6. Erfüllung des Vorvertrages**

1 Durch den Vollzug des Hauptvertrages wird der vorliegende Vorvertrag erfüllt.

#### **4.7. Keine Grundbucheintragung des Vorvertrages**

1 Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass der vorliegende Vorvertrag im Grundbuch nicht eingetragen werden kann. Die Eigentumsübertragung wird aufgrund des Hauptvertrages erfolgen.

#### **4.8. Ausfertigung**

1 Der vorliegende Vorvertrag wird wie folgt ausgefertigt:

- ein Original für die Urkundsakten der Einwohnergemeinde Risch
- 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 Planbeilage «Flächen und Zonenabgrenzung Parzelle 1285» vom 30.01.2025 eingesehen, als richtig bezeichnet und ebenfalls unterzeichnet haben.

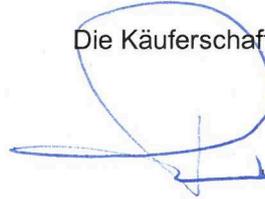
Cham, 29.04.2025

Die Verkäuferschaft



Marcel Schneider

Die Käuferschaft



Einwohnergemeinde Risch  
Peter Hausherr



Einwohnergemeinde Risch  
Guido Wetli

**Beilage:** Planbeilage «Flächen und Zonenabgrenzung Parzelle 1285» vom 30.01.2025

## 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 öffentliche Urkunde wurde von den in der Urkunde genannten Erschienenen gelesen, als richtig anerkannt und eigenhändig unterzeichnet. Die Planbeilage «Flächen und Zonenabgrenzung Parzelle 1285» vom 30.01.2025 wurde von den Erschienenen eingesehen, als richtig bezeichnet und ebenfalls eigenhändig unterzeichnet. Die öffentliche Urkunde inkl. die Planbeilage enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien.

Cham, 29.04.2025

~~Stefan Hofstetter~~  
Notar



Urkunde Risch 2025 / 47